

# **Die neuen Energiepreisentlastungs- und Aufteilungsgesetze Auswirkungen auf die Immobilienverwaltung**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

# Die Energiepreis-Entlastungsgesetze

## **Das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) - „Dezember-Soforthilfe“**

Erdgas- und Wärmelieferanten hatten Letztverbrauchern einen Entlastungsbetrag, vorläufig in Höhe eines Monatsabschlags, durch Verzicht auf den Einzug bzw. die Überweisung des Dezemberabschlags 2022 gutzuschreiben.

## **Das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) - „Gaspreis-Bremse“**

Jeder Erdgaslieferant ist ab dem 1.3.2023 verpflichtet, mit leitungsgebundenem Erdgas belieferten Letztverbrauchern, deren Jahresverbrauch 1,5 Mio kWh nicht überschreitet, jeden Monat einen Entlastungsbetrag in Höhe der Differenz zwischen dem Referenzpreis von 12 ct/kWh und dem vertraglich vereinbarten Arbeitspreis für 80% des auf der Basis 09/2022 prognostizierten Verbrauchskontingents gutzuschreiben. Für Wärmelieferungen beträgt der Referenzpreis 9,5 ct/kWh.

## **Das Strompreisbremsegesetz (StromPBG) - „Strompreis-Bremse“**

Elektrizitätsversorger sind ab dem 1.1.2023 verpflichtet, Letztverbrauchern, deren Jahresverbrauch 30.000 kWh nicht überschreitet, jeden Monat einen Entlastungsbetrag in Höhe der Differenz zwischen dem Referenzpreis von 40 ct/kWh und dem vertraglich vereinbarten Preis für 80% des bisherigen Stromverbrauchs gutzuschreiben.

# Die Energiepreis-Entlastungsgesetze

## Differenzbetragsanpassungsverordnung

### Verordnung zur Anpassung der Berechnung des Differenzbetrages nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz und dem Strompreisbremsegesetz v. 1.3.2023 (BT-Drucks. 20/5824)

Nach der von der Bundesregierung am 1.3.2023 beschlossenen „Differenzbetragsanpassungsverordnung“, die am 1.5.2023 in Kraft treten und bis 31.12.2023 gelten soll, sollen Letztverbraucher mit Blick auf die sich abzeichnende Entspannung der Energiepreise durch eine Deckelung des Differenz-Entlastungsbetrags angehalten werden, zu kostengünstigeren Versorgern zu wechseln.

Der Differenzbetrag ist der Betrag, der sich aus der Differenz zwischen dem für die Belieferung der Entnahmestelle vereinbarten Arbeitspreis und dem Referenzpreis ergibt.

Er ist die maßgebliche Stellgröße für die Entlastung der Kunden und Letztverbraucher.

Die Bundesregierung fürchtet, dass die Anreize für Kunden und Letztverbraucher sinken, Energie-lieferanten mit niedrigeren Arbeitspreisen zu wählen, wenn die Entlastung der Höhe nach unbegrenzt ist.

*Der Bundestag hat der Verordnung am 16.3.2023 zugestimmt.*

# **Die Differenzbetragsanpassungsverordnung**

## **Deckelung des Differenzbetrages des EWFBG**

Der Entlastungsbetrag in Höhe der Differenz zwischen dem Referenzpreis von 12 ct/kWh und dem vertraglich vereinbarten Arbeitspreis für 80% des auf der Basis 09/2022 prognostizierten Verbrauchskontingents wird auf derzeit 8 ct/kWh gedeckelt, für Wärmelieferungen ebenfalls 8 ct/kWh.

## **Deckelung des Differenzbetrages des StromFBG**

Der Entlastungsbetrag in Höhe der Differenz zwischen dem Referenzpreis von 40 ct/kWh und dem vertraglich vereinbarten Arbeitspreis für 80% des auf der Basis 09/2022 prognostizierten Verbrauchskontingents wird auf derzeit 24 ct/kWh gedeckelt.

## **§ 2 Überprüfung der Differenzenlastungsbeträge**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz überprüft die Anpassung der Berechnung der Differenzentlastungsbeträge regelmäßig in einem zeitlichen Abstand von drei Monaten, erstmals spätestens zum 15.06.2023.

# Auswirkungen des EWSG auf die Heizkostenabrechnung

## Pflicht zur Weitergabe der Entlastung bei Miete und Wohnungseigentum

- Gem. § 5 EWSG haben Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften die Entlastung an die Mieter und Wohnungseigentümer im Rahmen der Betriebskosten- bzw. Jahresabrechnung weiterzugeben. **Deren Höhe ist in der Heizkostenabrechnung gesondert auszuweisen.**
- Betroffen sind alle Heizkostenabrechnungen, die den Monat Dezember 2022 erfassen, **also regelmäßig schon die Heizkostenabrechnung 1.1.-31.12.2022.**
- Gem. §§ 2 Abs. 3, § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 EWSG haben Erdgas- und Wärmelieferanten den vorläufig gewährten sowie den endgültig ermittelten Entlastungsbetrag i.S.d. § 40 Abs. 3 EnWG gesondert in der nächsten, den Monat Dezember 2022 erfassenden Abrechnung auszuweisen.

# Weitere Auswirkungen des EWSG auf die Immobilienverwaltung

## Besteuerung der Entlastungsbeträge

- Gem. den mit Art. 1 Nr. 23 Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) eingeführten §§ 123-126 EStG sind die Entlastungsbeträge zu versteuern.
- Die einmalige Entlastung durch die Dezember-Soforthilfe wird regelmäßig den Einkünften aus Leistungen nach § 22 Nr. 3 Satz 1 („sonstige Einkünfte“) zugeordnet.
- Gehört eine Entlastung zu den Einkünften, ist sie nicht Gegenstand der Berechnung des Gesamtbetrags der Einkünfte, sondern wird dem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet.
- Nur bei Steuerpflichtigen mit einer Pflicht zur Zahlung eines Solidaritätszuschlages erhöht sich das zu versteuernde Einkommen um die Entlastungen.
- Für den Zufluss nach § 11 Abs. 1 Satz 1 EStG ist der Veranlagungszeitraum maßgebend, in dem die Endabrechnungen durch den Versorger, die Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt wurden. Es gilt also eine Ausnahme vom Zuflussprinzip.

# Weitere Auswirkungen des EWSG auf die Immobilienverwaltung

## Mitwirkung bei der Besteuerung der Entlastungsbeträge?

- Weder das JStG 2022 noch das EWSG enthalten Regelungen zum Besteuerungsverfahren. Dieses soll durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung ausgestaltet werden (die noch nicht vorliegt).

Offen ist, ob auf Vermieter, Miet- und WEG-Verwalter zusätzliche steuerliche Dokumentations- und Meldepflichten zukommen.

# Auswirkungen des EWPBG auf die Heizkostenabrechnung

## Pflicht zur Weitergabe der Entlastung bei Miete, Pacht und Wohnungseigentum

- Das EWPBG gilt zunächst vom 1.1.-31.12.2023, kann aber durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bis 30.4.2024 verlängert werden.
- Die Entlastung durch das EWPBG gilt rückwirkend für die Monate Januar und Februar 2023. Die Entlastungsbeträge sind in der Abschlagsrechnung für März 2023 zu verrechnen.
- Gem. § 26 EWPBG haben Vermieter, Verpächter und Wohnungseigentümergeinschaften die Entlastungsbeträge an Mieter, Pächter und Wohnungseigentümer im Rahmen der Betriebskosten- bzw. Jahresabrechnung weiterzugeben. Die Höhe der Entlastung des Vermieters, Verpächters bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft und die Höhe des jeweils auf den Mieter, Pächter oder den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteils ist in der **Heizkostenabrechnung** gesondert auszuweisen.
- Betroffen sind somit alle Heizkostenabrechnungen, die den Zeitraum 1.1.-31.12.2023 erfassen, potentiell auch alle Heizkostenabrechnungen, die den Zeitraum 1.1.-30.4.2024 abbilden.
- Gem. § 30 EWPBG haben Erdgas- und Wärmelieferanten die finanzielle Entlastung in der Verbrauchsabrechnung gesondert auszuweisen.



# Weitere Auswirkungen des EWPBG auf die Immobilienverwaltung

## Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen bei Miete und Pacht

- Ist unter Berücksichtigung der Entlastung einer **Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % zu erwarten**,

hat der Vermieter gem. § 26 Abs. 2 EWPBG gegenüber Mietern,

- deren Vorauszahlungen mit Blick auf die steigenden Kosten erhöht wurden,
- die seit dem 1.1.2022 erstmalig Betriebskostenvorauszahlungen leisten,

**die Betriebskostenvorauszahlungen unverzüglich auf eine angemessene Höhe anzupassen.**

Erfolgt die Betriebskostenabrechnung 2022 bis zum 31.3.2023, kann die Anpassung auch erst dann vorgenommen werden.

# Weitere Auswirkungen des EWPBG auf die Immobilienverwaltung

## Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen bei Miete und Pacht

- In allen anderen Fällen kann bis zum 31.12.2023 eine einmalige Anpassung unter Berücksichtigung des Grenzwerts von 10% sowohl vermietet- als auch mieterseits verlangt werden.
- Bis zum 31.3.2023 können die Mietvertragsparteien abweichende Vereinbarungen treffen.
- Der Vermieter unterrichtet den Mieter unverzüglich in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung.

Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag.

# Weitere Auswirkungen des EWPBG auf die Immobilienverwaltung

## Anspruch auf Herabsetzung der Hausgeldvorschüsse im WEG

- Ist unter Berücksichtigung der Entlastung, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Abrechnungszeitraum voraussichtlich erlangen wird,

eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die GdWE seine Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Wohnungseigentümer über den neuen zu zahlenden Betrag zu unterrichten (§ 26 Abs. 8 EWPBG).

# Weitere Auswirkungen des EWPBG auf die Immobilienverwaltung

## Mitwirkung bei der Kontrolle der Entlastung

- Gem. § 30 EWPBG haben Lieferanten, Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers, Kunden, Mieters oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln.

Auf Antrag kann die zuständige Stelle des Bundes zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten; dabei sind in diesem Fall für die Informationen nach S. 1 amtlich vorgeschriebene Vordrucke zu verwenden und zu übermitteln.

Die Informationen nach Satz 1 unterliegen denselben Aufbewahrungsfristen wie die Verbrauchsabrechnung.

# Das StromPBG/EWPBG-Änderungsgesetz

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Strompreisbremsegesetzes sowie zur Änderung des Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetzes v. 14.3.2023 (BT-Drucks. 20/5994)

Nach dem von der Bundesregierung am 14.3.2023 in den Bundestag eingebrachten StromPBG/ EWPBG-Änderungsgesetz v. 14.3.2023 ist angesichts der äußerst umfangreichen und komplexen Aufgaben, die die Prüfbehörde, im Rahmen des Gesetzesvollzugs übernehmen soll (vgl.: § 2 Nr. 11 EWPBG, welcher auf die Verordnungsermächtigung des § 48 Abs. 1 StromPBG verweist), geplant, den Kreis der für die Aufgabenwahrnehmung in Frage kommenden Personen oder Institutionen um juristische Personen des Privatrechts zu erweitern.

Hierdurch kann stärker auf externen Sachverstand zurückgegriffen werden, was für den sehr zeitkritischen Vollzug des StromPBG und des EWPBG sachgerecht und erforderlich erscheint.

*Der Gesetzesentwurf wurde in erster Lesung im Bundestag debattiert und zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Klimaschutz und Energie verwiesen.*

# Auswirkungen des StromPBG auf die Betriebs- und Heizkostenabrechnung

## Weitergabe der Entlastung bei Miete, Pacht und Wohnungseigentum

- Das StromPBG gilt zunächst vom **1.1.-31.12.2023**, kann aber durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bis **30.4.2024** verlängert werden.
- Die Entlastung durch das StromPBG gilt rückwirkend für die Monate Januar und Februar 2023. Die Entlastungsbeträge sind in der Abschlagsrechnung für März 2023 zu verrechnen.
- Gem. § 12a StromPBG haben Vermieter, Verpächter und Wohnungseigentümergeinschaften die Entlastung an Mieter, Pächter und Wohnungseigentümer im Rahmen der Betriebskosten- bzw. Jahresabrechnung weiterzugeben. **Die Höhe der Entlastung des Vermieters, Verpächters bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft und die Höhe des jeweils auf den Mieter, Pächter oder den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteils ist in der Betriebs- und in der Heizkostenabrechnung gesondert auszuweisen.**
- Betroffen sind somit alle Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die den **Zeitraum 2023** erfassen, potentiell auch den **Zeitraum 1.1.-30.4.2024**.
- Gem. § 12 StromPBG haben Erdgas- und Wärmelieferanten die finanzielle Entlastung in der Verbrauchsabrechnung gesondert auszuweisen.

# Weitere Auswirkungen des StromPBG auf die Immobilienverwaltung

## Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen bei Miete und Pacht

- Ist unter Berücksichtigung der Entlastung einer Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % zu erwarten,

hat der Vermieter gem. § 12a Abs. 2 StromPBG gegenüber Mietern,

- wenn keine Anpassung gem. § 26 Abs. 2 EWPGGB vorzunehmen ist,
- deren Räume mittels einer Wärmepumpe oder einer Stromheizung beheizt werden,
- deren Vorauszahlungen mit Blick auf die steigenden Stromkosten erhöht wurden,
- die seit dem 1.1.2022 erstmalig Betriebskostenvorauszahlungen leisten,

die Betriebskostenvorauszahlungen unverzüglich auf eine angemessene Höhe anzupassen.

Erfolgt die Betriebskostenabrechnung 2022 bis zum 31.3.2023, kann die Anpassung auch erst dann vorgenommen werden.

# Weitere Auswirkungen des StromPBG auf die Immobilienverwaltung

## Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen bei Miete und Pacht

- In allen anderen Fällen kann bis zum 31.12.2023 eine einmalige Anpassung unter Berücksichtigung des Grenzwerts von 10% sowohl vermietet- als auch mieterseits verlangt werden.
- Bis zum 31.3.2023 können die Mietvertragsparteien abweichende Vereinbarungen treffen.
- Der Vermieter unterrichtet den Mieter unverzüglich in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung. Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach Absatz 2 verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag.



# Weitere Auswirkungen des StromPBG auf die Immobilienverwaltung

## Anspruch auf Herabsetzung der Hausgeldvorschüsse im WEG

- Ist unter Berücksichtigung der Entlastung, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Abrechnungszeitraum voraussichtlich erlangen wird, eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die GdWE seine Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Wohnungseigentümer über den neuen zu zahlenden Betrag zu unterrichten (§ 12a Abs. 8 StromPBG).

# Weitere Auswirkungen des StromPBG auf die Immobilienverwaltung

## Aufbewahrungspflichten

- Gem. § 38 StromPBG haben Letztverbraucher, die Unternehmen sind, alle Unterlagen, die die gewährten Entlastungsbeträge und die Einhaltung der in diesem Gesetz genannten Voraussetzungen belegen, für 10 Jahre nach der Endabrechnung aufbewahren.

Auch die Vermietung einer Immobilien soll unternehmerische Tätigkeit sein, wenn diese aufgrund ihres Umfangs einen planmäßigen Geschäftsbetrieb wie die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation erfordert, was bei bereits 8-10 Mietverträgen angenommen wird (vgl.: BGH, Urt. v. 23.10.2001 – XI ZR 63/01, NJW 2002, 368).

Wohnungseigentümergeinschaften gelten als Verbraucherin, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie nicht gewerblich tätig wird (vgl.: BGH, Urt. v. 25.3.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563).

# Warum ein CO<sub>2</sub>KostAufG?

## Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und der CO<sub>2</sub>-Preis

Nach dem auf der Grundlage des KSG am 1.1.2021 in Kraft getretenen BEHG müssen die Inverkehrbringer (Brennstofflieferanten) von Brennstoffen i.S.d. Energiesteuergesetzes (u.a. Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, nicht-biogene Biomasse - *ab 2023 auch Kohle, ab 2024 auch Abfall*) für das durch die Verbrennung der von ihnen veräußerten Brennstoffe freigesetzte Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) einen CO<sub>2</sub>-Preis bezahlen.

Dies geschieht über den verpflichtenden Erwerb von Emissionszertifikaten bei der Deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) im Umweltbundesamt im Rahmen des nationalen Emissionshandels.

Die Emissionszertifikate berechtigen den Erwerber, eine bestimmte Menge an CO<sub>2</sub> durch das Inverkehrbringen von Brennstoffen zu emittieren. Überschreitungen ziehen Strafzahlungen nach sich.

*Änderungen durch das vom Bundestag am 28.9.2022 beschlossene (BT-Drucks. 20/3438) und durch den Bundesrat am 28.10.2022 verabschiedete 2. Gesetz zur Änderung des BEHG, Inkrafttreten: 1.1.2023*

# Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

## Das „Cap and Trade“- System des BEHG

Die begrenzte Menge an Emissionszertifikaten regelt, wieviel CO<sub>2</sub> insgesamt freigesetzt werden darf.

Da die Menge der zum Erwerb zur Verfügung stehenden Emissionszertifikate durch die Bundesregierung jährlich schrittweise herabgesetzt wird, werden die Zertifikate ständig knapper („Cap“).

Da sich gleichzeitig die Preise der Emissionszertifikate zunächst durch staatliche Preisvorgaben, später durch Angebot und Nachfrage im Emissionshandel erhöhen, werden die Emissionszertifikate ständig teurer („Trade“).

Je höher der CO<sub>2</sub>-Preis steigt, um größer wird der finanzielle Anreiz für alle Marktteilnehmer, CO<sub>2</sub> -Emissionen zu vermeiden und in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren.

# Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

## Das „Cap and Trade“- System des BEHG und § 4 CO<sub>2</sub>KostAufG

Der Preis des Emissionszertifikats und damit der CO<sub>2</sub>-Preis richtet sich gem. § 4 CO<sub>2</sub>KostAufG während einer Festpreisphase von 2021 bis 2025 nach einem staatlich festgelegten, sich schrittweise jährlich von zunächst 25,00 EUR pro Tonne CO<sub>2</sub> bis auf 45,00 EUR pro Tonne CO<sub>2</sub> erhöhenden Preis (2022: 30,00 EUR pro Tonne CO<sub>2</sub>).

Die ursprünglich vorgesehene Preiserhöhung für 2023 auf 35,00 EUR wurde mit Blick auf die „Energiekrise“ Ende 2022 zur Entlastung der Privathaushalte und der Wirtschaft ausgesetzt (2023: 30,00 EUR, wie 2022) sowie für 2024 und 2025 um 10,00 EUR abgesenkt (2024: 35,00 EUR / 2025: 45,00 EUR).

Im Jahr 2026 berechnet sich der CO<sub>2</sub> -Preis nach dem Mittelwert des Preiskorridors von 55,00 EUR bis 65,00 EUR.

Ab dem Jahr 2027 berechnet sich der CO<sub>2</sub>-Preis nach dem Durchschnittspreis der Versteigerungen im Zeitraum vom 1.7. bis zum 30.11. des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres.

# Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

## Auswirkungen des BEHG auf die Heiz- und Warmwasserkosten

Wohl kaum überraschend, schlagen die Brennstofflieferanten die ihnen durch das BEHG entstehenden CO<sub>2</sub>-Kosten auf die Brennstoffpreise auf.

Da die hierdurch erhöhten Heiz- und Warmwasserkosten im Rahmen von Mietverhältnissen typischerweise als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, ist man zu der eigentlich vorhersehbaren Erkenntnis gelangt, dass

- **der Anreiz des Vermieters zur energetischen Ertüchtigung gering bleibt und zudem**
- **im Bereich der Wohnraummiete die CO<sub>2</sub>-Kosten einkommenschwache Mieter belasten.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Zweck des Gesetzes – Anreiz zum Klimaschutz durch Kostendruck

### § 1 CO<sub>2</sub>KostAufG

Zweck dieses Gesetzes ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes.

Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes [...] soll im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angereizt werden.

Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes und dieses Gesetz dienen der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Aufteilung der durch das BEHG anfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter

### § 2 CO<sub>2</sub>KostAufG

(2)

Dieses Gesetz regelt im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxidkosten, die enthalten sind

1. in den Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder
  2. in den Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung,
- sowie notwendige Begleitfragen, die die Verteilung der Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder der Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung betreffen.

Das CO<sub>2</sub>KostAufG ist gem. §§ 6 Abs. 1, 8 Abs. 1 anzuwenden auf alle, auch vor dem 1.1.2023 entstandene Mietverhältnisse.



# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Aufteilung der für Heizwärme und/oder Warmwasser anfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten

### § 2 CO<sub>2</sub>KostAufG

(2)

Dieses Gesetz **gilt für Gebäude, in denen Brennstoffe** in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser **genutzt werden, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind.**

Dieses Gesetz **gilt auch für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser** hinsichtlich der für die Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Einbeziehung des europäischen Emissionshandels

### § 2 CO<sub>2</sub>KostAufG

(3)

**Dieses Gesetz ist auch auf Wärmelieferungen anzuwenden, die aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen.**

**Satz 1 gilt nicht für Wärmelieferungen für Gebäude, die erstmals nach dem 1. Januar 2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben.**

Vom BEHG als Teil des nationalen Emissionshandels nicht umfasst werden Wärmelieferungen aus Fernwärmenetzen, für die ganz oder teilweise aufgrund ihrer Kapazität (Wärmeerzeugungsanlagen > 20 Megawatt Leistung) dem europäischen Emissionshandelssystem (EU-ETS - Emissions Trading System) unterliegen.

Um eine Ungleichbehandlung zu vermeiden, werden durch § 2 Abs. 3 S. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG auch solche Wärmelieferungen in die Kohlendioxidkostenaufteilung einbezogen.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Aufteilung der für Heizwärme und/oder Warmwasser anfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten, gleich welcher Versorgungsart

Damit umfasst der Anwendungsbereich des CO<sub>2</sub>-KostAufG alle Formen der Versorgung mit Wärme bzw. Warmwasser:

- Eigenversorgung durch Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage durch den Eigentümer,
- Betriebsführungs-Contracting,
- Full-Contracting,
- Nah- und Fernwärmeversorgung.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Systematik der Kostenaufteilung des CO<sub>2</sub>KostAufG Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden

Das CO<sub>2</sub>KostAufG sieht (derzeit noch) zwei unterschiedliche Modelle der Kostenaufteilung vor:

- Für Wohngebäude eine Aufteilung anhand der Energieeffizienz (sog. Stufenmodell),
- Für Nichtwohngebäude eine Aufteilung zu gleichen Anteilen.  
Gem. § 8 Abs. 4 CO<sub>2</sub>KostAufG soll die 50:50-Regelung für Nichtwohngebäude im Jahr 2025 durch ein gesondertes Stufenmodell abgelöst werden.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden

Das CO<sub>2</sub>KostAufG ist gem. §§ 6 Abs. 1, 8 Abs. 1 anzuwenden auf alle Mietverhältnisse über:

- **Wohngebäude,**

einzelne Wohnungen in Wohngebäuden und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in Wohngebäuden i.S.d § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG (Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen).

- **Nichtwohngebäude,**

einzelne Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in einem Nichtwohngebäude gem. § 3 Abs. 1 Nr. 23 GEG (alle Gebäude, die nicht unter Nr. 33 fallen).

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Gemischt genutzte Gebäude

Das CO<sub>2</sub>KostAufG schweigt in §§ 6 Abs. 1, 8 Abs. 1 zu gemischt-genutzten Gebäuden:

- **Gemischt genutzte Gebäude**

Aus der Inbezugnahme des GEG ergibt sich, dass auf gemischt genutzte Gebäude die Regelung des § 106 GEG anzuwenden ist (vgl.: Lammel, HeizkostenV, 5. Aufl. 2022, § 6 CO<sub>2</sub>KostAufG Rn. 1).

**§ 106 Abs. 1 GEG:**

Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln.

**§ 106 Abs. 2 GEG:**

Teile eines Nichtwohngebäudes, die dem Wohnen dienen und einen nicht unerheblichen Teil der Nettogrundfläche umfassen, sind getrennt als Wohngebäude zu behandeln.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden

- Hieraus ergibt sich, dass die rechtliche Einordnung des Mietverhältnisses als Wohnraum- oder Gewerbemietverhältnis zweitrangig ist.
- Mietverhältnisse über Gewerberäume in überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden können somit den Aufteilungsregelung für Wohngebäude unterliegen.
- Mietverhältnisse über Wohnräume in überwiegend Nichtwohnzwecken dienenden Gebäuden können somit den Aufteilungsregelung für Nichtwohngebäude unterliegen.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Systematik der Kostenaufteilung des CO<sub>2</sub>KostAufG

### Differenzierung nach dem primären Kostenträger

Das CO<sub>2</sub>KostAufG geht von zwei unterschiedlichen Richtungen der Kostenverteilung aus:

- **Abrechnung der Kohlendioxidkosten durch den Vermieter gegenüber dem Mieter**
- **Abrechnung der Kohlendioxidkosten durch den Mieter gegenüber dem Vermieter**



# **Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)**

**Aufteilung im Verhältnis des Vermieters zum Mieter  
im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV**

## **§ 7 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Wohngebäude**

**(3)**

**Der Vermieter weist in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten [...] aus.**

## **§ 8 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Nichtwohngebäude**

**(1)**

**Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als 50% der Kohlenstoffdioxidkosten zu tragen hat, sind in Mietverträgen über Wohnraum oder über Räume, die keine Wohnräume sind, in einem Nichtwohngebäude [...] unwirksam.**

**(3)**

**Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf der Grundlage der §§ 6 – 9 HeizkostenV.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

**Aufteilung im Verhältnis des Mieters zum Vermieter  
im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung nach BetriebskostenV**

## **§ 5 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Wohngebäude**

(3)

**Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung [...].**

## **§ 6 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Wohngebäude**

(2)

**Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter den Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten, den der Vermieter nach § 5 Abs. 3 zu tragen hat.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

Aufteilung im Verhältnis des Mieters zum Vermieter  
im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung nach BetriebskostenV

## § 8 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Nichtwohngebäude

(3)

**Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter 50 % der Kohlendioxidkosten zu erstatten.**

**§ 6 Abs. 2 S. 2 bis 4 und Abs. 3 geltend entsprechend.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 1. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

### Schritt 1: Berechnung des spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes

Der Vermieter berechnet den spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäudes bzw. der Wohnung in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro qm-Wohnfläche und Jahr:

1. Der Vermieter ermittelt die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge,
2. multipliziert deren Energiegehalt in kWh mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des jeweiligen Brennstoffs in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro kWh,
3. dividiert den so berechneten CO<sub>2</sub> -Ausstoß des Gebäudes durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in qm
4. und multipliziert diesen Wert mit der Wohnfläche der betreffenden Wohnung.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 1. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

### Schritt 2: Berechnung der angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten

Der Vermieter berechnet die im Abrechnungszeitraum insgesamt angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten.

1. Hierfür ist der in Kilogramm ermittelte jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes zunächst in Tonnen CO<sub>2</sub> umzurechnen (:1000),
2. und der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes in Tonnen CO<sub>2</sub> mit dem jeweiligen für die Brennstofflieferung geltenden aktuellen CO<sub>2</sub>-Preis pro Tonne zu multiplizieren.



### Wesentliche Berechnungserleichterung durch § 3 CO<sub>2</sub>KostAufG

Gem. § 3 Abs. 1 haben Brennstofflieferanten in ihren Rechnungen Angaben über die Brennstoffemissionen und die für die jeweilige Lieferung anfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor und den Energiegehalt des Brennstoffs auszuweisen.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 1. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

### Schritt 3: Ermittlung des auf den Vermieter entfallenden CO<sub>2</sub>-Kostenanteils

Der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten (Vorwegabzug) richtet sich gem. § 5 Abs. 2 S. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG nach der Einstufung des Mietobjekts anhand dessen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und dem hierfür festgelegten Verteilerschlüssel.

Je höher die Energieeffizienz des Gebäudes / der Wohnung ist, umso niedriger ist dessen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und umso niedriger ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten.

Je geringer die Energieeffizienz des Gebäudes / der Wohnung ist, umso höher ist dessen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und umso höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten.

Durch die anteilmäßige Belastung soll der Gebäudeeigentümer/Vermieter zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes angehalten werden, zugleich aber auch der Mieter, durch sein persönliches Verbrauchsverhalten Einsparungseffekte zu erzielen.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Anlage (zu den §§ 5 bis 7)

### Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäude

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	5 %	95 %

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 1. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

### Schritt 4: Umlage des verbleibenden CO<sub>2</sub>-Kostenanteils auf den Mieter

Nach Abzug des vom Vermieter selbst zu tragenden Anteils (Vorwegabzug) legt der Vermieter den verbleibenden Mieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach dem gem. §§ 6 – 10 HeizkostenV vereinbarten Verteilerschlüssel um.

Dabei hat der Vermieter gem. § 7 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG in der Heizkostenabrechnung

- den auf den Mieter entfallenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten,
- die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gem. § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG
- sowie die Berechnungsgrundlagen auszuweisen.



# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Fußangeln der Kostenberechnung

Für den Vermieter ergeben sich nicht unerhebliche Schwierigkeiten bei der Berechnung der CO<sub>2</sub>-Kosten:

- Die Abrechnungszeiträume / Liefermengen des Brennstofflieferanten stimmen (gerade bei Heizöl) regelmäßig nicht mit dem mietrechtlichen Abrechnungszeitraum / dem tatsächlichen Brennstoffverbrauch überein - mit der Folge komplizierter Abgrenzungsberechnungen.
- Gleiches gilt für unterjährige Abrechnungszeiträume (Nutzerwechsel).
- Dies gilt ebenso für die Übergangsphase von 2022 auf 2023, da CO<sub>2</sub>Kosten, die aufgrund des Verbrauchs von Brennstoffen, die vor dem 1.1.2023 in Rechnung gestellt wurden, außer Betracht bleiben.
- Die Kostenberechnung wird mit Beendigung der Festpreisphase für Emissionszertifikate komplizierter, da die anzusetzenden CO<sub>2</sub>Kosten sich regelmäßig ändern, insbesondere nach dem Ende der Festpreisphase ab 2026.
- Zudem werden Mieter zur Kontrolle der Berechnungsgrundlagen das ihnen zustehende Recht auf Einsichtnahme in die Original-Rechnungen ausüben (vgl.: BGH, Urt. v. 15.12.2021 - VIII ZR 66/20, ZMR 2022, 280). Auch wird das Konfliktpotential zwischen den Mietvertragsparteien erhöht.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Ausnahme 1: Wohngebäude mit nur zwei Wohnungen

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst be-wohnt, trägt der Mieter die auf ihn entfallenden CO<sub>2</sub>- Kosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verteilerschlüssel zur Abrechnung der Heizkosten (§ 7 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Eine Aufteilungsberechnung findet somit nicht statt.

## Ausnahme 2: § 11 HKVO – Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung

In den Fällen von § 11 HeizkostenV trägt der Mieter die auf ihn entfallenden CO<sub>2</sub>- Kosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verteilerschlüssel zur Abrechnung der Heizkosten, sofern keine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vereinbart ist (§ 7 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Eine Aufteilungsberechnung findet somit nicht statt.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Ausnahme 3: Beschränkung energetischer Verbesserungen

Stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften einer

- **wesentlichen energetische Verbesserung des Gebäudes**  
**oder**
- **einer wesentlichen Verbesserung der Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen**  
**(Denkmalschutz, Anschluss- und Benutzungszwang, Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), ist der Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>- Kosten um 50% zu kürzen (§ 9 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG).**

Stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften

- **sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes**
- **als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen, erfolgt kein Vorwegabzug der CO<sub>2</sub>- Kosten zu Lasten des Vermieters**  
**(§ 9 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG).**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 2. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Nichtwohngebäuden

### Schritt 1: Berechnung des spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes

Der Vermieter berechnet den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäudes bzw. der Einheit in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro qm-Nutzfläche und Jahr. Hierfür ermittelt der Vermieter die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge und multipliziert deren Energiegehalt in kWh mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des jeweiligen Brennstoffs in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro kWh.

Der so berechnete CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes ist für die Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der einzelnen Einheit durch die Gesamtnutzfläche in qm zu dividieren.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 2. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Nichtwohngebäuden

### **Schritt 2: Berechnung der angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten, davon 50% Vermieteranteil**

**Der Vermieter berechnet die im Abrechnungszeitraum insgesamt angefallenen CO<sub>2</sub>- Kosten.**

**Hierfür ist der in Kilogramm ermittelte spezifische jährliche CO<sub>2</sub> -Ausstoß des Gebäudes bzw. der Nutzeinheit zunächst in Tonnen CO<sub>2</sub> umzurechnen (:1000) und mit dem jeweiligen für die Brennstofflieferung geltenden aktuellen CO<sub>2</sub> -Preis pro Tonne zu multiplizieren.**

**Der Vorwegabzug ist pauschal mit 50% anzusetzen.**

**Die Berechnung der spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Berechnung der CO<sub>2</sub>- Kosten nebst der Darstellung in der Heizkostenabrechnung entfällt nicht,**

- es entfällt nur die Ermittlung und Darstellung des energieeffizienzabhängigen Vermieteranteils.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 3. Aufteilungsverfahren des Mieters im Verhältnis zum Vermieter bei Wohngebäuden

### Schritt 1: Berechnung des auf den Vermieter entfallenden Anteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser (z.B.: EFH, Gasetagenheizung), ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowie die angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten der gemieteten Wohnung sowie anhand der Einstufungstabelle den auf den Vermieter entfallenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten (§ 5 Abs. 3 CO<sub>2</sub>-KostAufG).

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 3. Aufteilungsverfahren des Mieters im Verhältnis zum Vermieter bei Wohngebäuden

### Schritt 2: Geltendmachung des Erstattungsanspruchs

Der Vermieter hat dem Mieter den nach § 5 Abs. 3 CO<sub>2</sub>-KostAufG ermittelten Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten zu erstatten.

- Der Mieter muss den Erstattungsanspruch innerhalb einer (Ausschluss-)Frist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstofflieferant gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen.
- Der Vermieter hat den Mieter auf seinen Anspruch nicht hinzuweisen.
- Der Brennstofflieferant hat in seiner Rechnung den Mieter auf seinen Erstattungsanspruch hinzuweisen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5 CO<sub>2</sub>-KostAufG ).

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## 3. Aufteilungsverfahren des Mieters im Verhältnis zum Vermieter bei Wohngebäuden

### Schritt 3: Abwicklung des Erstattungsanspruchs

- Sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, so ist der Erstattungsanspruch zunächst nicht fällig; der Vermieter kann den Erstattungsbetrag im Rahmen der nächstfolgenden Betriebskostenabrechnung verrechnen.
- Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten.



# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

Bestandsmietverträge bis 31.12.2022

### § 11 CO<sub>2</sub>KostAufG

(1)

Dieses Gesetz ist auf ein Mietverhältnis, das vor dem 1.1.2023 entstanden ist, mit der Maßgabe anzuwenden, dass Vertragsbestimmungen, die den Mieter verpflichten, die Kosten für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder die Kosten für Wärmelieferungen oder Warmwasserlieferungen zu tragen, nicht den Anteil an den Kohlendioxidkosten umfassen, den der Vermieter nach § 5 Abs. 2 oder § 8 Abs. 1 zu tragen hat.

**Kein Handlungsbedarf – Anpassung der umlagefähigen Kosten kraft Gesetzes**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

Neu-Mietverträge ab 1.1.2023

### § 2 CO<sub>2</sub>KostAufG – Anwendungsbereich

(4)

Die Bestimmungen dieses Gesetzes gehen den Regelungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser auf die Nutzer eines Gebäudes nach § 6 Abs. 1 der Verordnung über die Heizkostenabrechnung sowie rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

### § 8 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Nichtwohngebäude

(1)

**Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als 50% der Kohlenstoffdioxidkosten zu tragen hat, sind in Mietverträgen über Wohnraum oder über Räume, die keine Wohnräume sind, in einem Nichtwohngebäude [...] unwirksam.**

## Praktische Umsetzung im Mietrecht **Abweichende Vereinbarungen**

Die Vereinbarung abweichender Regelungen, etwa

- eines vollständigen oder teilweisen Verzichts des Mieters auf den Vorwegabzug,
- eines abweichenden (vereinfachten) Berechnungs- und Umlageverfahrens ohne Berücksichtigung des sich nach der Energieeffizienz richtenden Vermieteranteils bzw.
- ein Verzicht des Mieters auf die Offenlegung der Grundlagen der Aufteilungsberechnung sind als Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) unwirksam.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

Mit Blick auf Inhalt und Umfang der nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG zu leistenden Tätigkeiten wird der Vermieter den mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung für sein Mietobjekt ohne hin betrauten Abrechnungsdienstleister auch mit der Ermittlung und Abrechnung des noch auf den Mieter umlegbaren CO<sub>2</sub>- Kostenanteils beauftragen (müssen).

Diese Mehrleistungen werden zu erhöhten Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung führen.

Fraglich ist, ob diese (Mehr-)Kosten auf den Mieter umgelegt werden können, da sich das CO<sub>2</sub>KostAufG hierzu ausschweigt.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

### § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Wohngebäude

(1)

Der Vermieter ermittelt **im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung** den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

**Da das CO<sub>2</sub>KostAufG zur Frage der Umlagefähigkeit des entstehenden Mehraufwands schweigt, könnte angenommen werden, dass diese als Verwaltungskosten i.S.d. § 1 BetriebskostenV grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden können.**

**Soweit -wovon in der Regel auszugehen sein dürfte- der Vermieter einen Abrechnungsdienstleister mit der Erfüllung der Pflichten des CO<sub>2</sub>KostAufG beauftragt, kommt indes eine Umlage auf den Mieter gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV in Betracht, da es sich wegen der insoweit ausdrücklichen Regelung unter § 2 Abs. (2) CO<sub>2</sub>KostAufG i.V.m. § 5 Abs. 1 S. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG um die Kosten für die Aufteilung und Berechnung von Heizkosten nach der HeizkostenV handelt.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

### § 7 Abs. 2 HeizkostenV

(2)

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung **sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung** und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

### Neugestaltung der Umlageklausel für Heiz- und Warmwasserkosten

d) Sonderregelung zum CO<sub>2</sub>KostAufG:

Die obigen Bestimmungen verstehen sich unter der Maßgabe, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, den Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen, die in den Kosten der verbrauchten Brennstoffe für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser oder den Kosten für Wärmelieferungen oder Warmwasserlieferungen enthalten sind und welche der Vermieter nach § 5 Abs. 2 oder § 8 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG in seiner jeweils gültigen Fassung oder nach einer dieses Gesetz später ersetzenden Rechtsnorm selbst zu tragen hat.

Beauftragt der Vermieter einen Heizkostenabrechnungsdienstleister mit der Berechnung und Aufteilung des nach den Bestimmungen des CO<sub>2</sub>KostAufG auf den Mieter entfallenden Anteils an den o.g. Kohlendioxidkosten sowie mit der Ausweisung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den CO<sub>2</sub>Kosten, der Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gem. § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG sowie der Berechnungsgrundlagen gem. § 7 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG, so trägt der Mieter die hierfür entstehenden Kosten als solche der Berechnung und Aufteilung i.S.d. § 7 Abs. 2 HeizkostenV gemäß den Vorschriften der HeizkostenV i.V.m den in diesem Mietvertrag hierzu getroffenen Vereinbarungen.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Mietrecht

Abgesehen davon entsteht für den Vermieter bzw. den Verwalter ein Mehraufwand, da die vom Abrechnungsdienstleister benötigten Informationen nach § 3 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG diesem ebenso zu übermitteln sind wie die einzelnen, gegebenenfalls abzugrenzenden Lieferungen und Verbräuche an Brennstoffen. Hinzu kommt die zusätzliche Belegeinsicht durch die Mieter.

Fraglich ist, ob diese (Mehr-)Kosten auf den Mieter umgelegt werden können, da es sich hierbei um Verwaltungskosten i.S.d. § 1 Abs. 2 S. 1 BetriebskostenV handelt.

### § 1 BetriebskostenV

(2)

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1.

die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten), insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.



# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### Besteht überhaupt Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft?

Die Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft bezieht sich gem. § 18 Abs. 1 WEG nur auf das gemeinschaftliche Eigentum.

**§ 2 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG** regelt aber ausdrücklich nur die Ermittlung, Aufteilung und Abrechnung der CO<sub>2</sub>-Kosten im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter.

Gem. **§ 2 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG** gehen die Vorschriften des CO<sub>2</sub>-KostAufG den Kostenverteilungsregelungen der §§ 6 Abs. 1, 7-9 HeizkostenV sowie abweichenden rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

Selbst wenn man einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten und der Verpflichtung zur Erteilung verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnungen sieht, besagt **§ 1 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 HKVO**, dass im Verhältnis zum Mieter der vermietende Wohnungseigentümer (und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft) als Gebäudeeigentümer und damit als zur Erfüllung der Vorschriften der HeizkostenV Verpflichteter gilt.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### § 1 HeizkostenV - Anwendungsbereich

(2)

Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### Es besteht Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft

Hieraus kann aber nicht gefolgert werden, dass es sich um eine der Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nicht unterliegende Angelegenheit der Verwaltung des Sondereigentums handelt.

Es entspricht der herrschenden Rechtsauffassung, dass auch das Sondereigentum betreffende Angelegenheiten, insbesondere die durch die Nutzung des Sondereigentums verursachten Kosten gleichwohl der Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung unterfallen, soweit eine Abwicklung durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis notwendig ist und die entstehenden Kosten über diese abwickelt werden.

So insbesondere Vertragsschlüsse bzw. Begleichung sowie Abrechnung der Kosten für den Kabel-/TV-Empfang, Kaltwasser, Abwasser, Müllabfuhr und Zentralheizung (vgl.: BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 46/13, ZMR 2014, 899; LG Frankfurt/Main, Urt. v. 20.5. 2021 – 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 35, 91 ff.; Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 16 Rn. 33).

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### Beauftragung des Heizkostendienstleisters ohne Beschluss?

Insbesondere mit Blick auf eine zeitnah notwendige Beauftragung eines Messdienstleisters mit der Aufteilung und Berechnung der Kohlendioxidkosten stellt sich regelmäßig die Frage, ob die oftmals zeitraubenden Entscheidungsprozesse der Eigentümerversammlung nicht durch ein selbständiges Handeln des Verwalters ersetzt werden können.

### § 27 WEG - Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1)

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2)

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### Beauftragung des Heizkostendienstleister ohne Beschluss?

Da die Vorschriften des CO<sub>2</sub>KostAufG i.V.m. der HeizkostenV ohnehin zu erfüllen sind und es sich zudem nur um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Vertrags handelt, kann man mit einiger Berechtigung davon ausgehen, dass es sich insoweit um eine Maßnahme des „Tagesgeschäfts“ der Verwaltung i.S.d. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG handelt.

Die Wohnungseigentümer können jedoch, was in jedem Falle zur Verbesserung der Effektivität der Verwaltung zu empfehlen ist, gem. § 27 Abs. 2 WEG durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung, insbesondere durch eine sog. doppelte betragliche Deckelung des somit freigegebenen Budgets für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt (vgl.: BGH, Urt. v. 11.6.2021 – V ZR 215/20, ZMR 2021, 830).

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### Formulierungsvorschlag Ermächtigung

Der Verwalter ist zur Erfüllung der Aufgaben der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, hierfür erforderliche Verträge (insbesondere Wartungs-, Kontroll-, Reinigungs-, Pflege-, Hausmeister-, Versorgungs- und Energielieferungsverträge sowie Verträge mit einem Abrechnungsdienstleister über die Wahrnehmung der aus der HeizkostenV und dem CO<sub>2</sub>KostAufG resultierenden Pflichten) namens und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft abzuschließen, zu ändern oder zu kündigen, wenn die Finanzierung der Maßnahme(n) durch ausreichende liquide Mittel der Eigentümergemeinschaft sicher gestellt ist und der jeweilige Vertrag für keinen längeren Zeitraum als [...] Jahre abgeschlossen wird, im Einzelfall keine Kosten von mehr als [...] EUR brutto und insgesamt im Wirtschaftsjahr nicht mehr als [...] EUR brutto an Kosten, mit der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsbeirats in Textform bis zu [...] EUR brutto im Wirtschaftsjahr, verursacht werden.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung in der Verwaltung

### Formulierungsvorschlag Verwaltervertrag

Zusatz-Leistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

- für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Anforderung, Erstellung, Pflege und Weiterleitung der Daten an den von dem Vermieter / der Gemeinschaft mit der Berechnung und Aufteilung des nach den Bestimmungen des CO<sub>2</sub>KostAufG auf Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten sowie mit der Ausweisung des auf Mieter entfallenden Anteils an den CO<sub>2</sub>Kosten, der Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gem. § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG sowie der Berechnungsgrundlagen beauftragten Abrechnungsdienstleister eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den in Anlage 4 vereinbarten Vergütungssätzen [alternativ: ein pauschaliertes Entgelt p.a. i.H.v. \_\_\_\_ EUR brutto], zzgl. Kopier- und Portoauslagen.

Dies gilt entsprechend für die o.g. Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Berechnung, Ausweisung und Weitergabe von Entlastungen nach dem Erdgas-Soforthilfe-Gesetz (EWSG), dem Erdgas-Wärme-Preisbremsen-Gesetz (EWPBG) und dem Strompreisbremsegesetz (StromPBG) an Mieter / Wohnungseigentümer im Rahmen der Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Kürzungsrechte des Mieters

### § 7 CO<sub>2</sub>KostAufG – Mietverhältnisse über Wohngebäude

(4)

**Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht oder weist er die gemäß Absatz 3 erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent zu kürzen.**



# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Kumulation mit den Kürzungsrechten gem. § 12 HeizkostenV?

### § 12 HeizkostenV - Kürzungsrechte der Nutzer

Das Kürzungsrecht aus **§ 7 Abs. (4) CO<sub>2</sub>KostAufG** besteht **kumulativ** neben den Kürzungsrechten gem. **§ 12 Abs. 1 - 3 HeizkostenV**.

Die Begründung des Gesetzesentwurfs (BT-Drucks. 20/3172, S. 34) verweist „zur Ausgestaltung der Sanktion sowie zur Höhe der Kürzungsmöglichkeit“ ausdrücklich auf das Kürzungsrecht gem. § 12 Abs. 1 HeizkostenV.

Zudem bestimmt § 2 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG, dass es sich um eine Sonderregelung auf der Basis der HeizkostenV handelt.

Das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 HeizkostenV wegen des Fehlens einer verbrauchsabhängigen Abrechnung normiert zugunsten des Nutzers aber (anders als die Kürzungsrechte des § 12 Abs. 2 u. 3 HeizkostenV) keine „Sanktion“, sondern einen pauschalierten Schadensersatzanspruch i.H.v. 15% der anteilig auf den Mieter entfallenden Kosten.

Dies, weil der Mieter bei fehlender verbrauchsabhängiger Abrechnung die Geltendmachung des ihm hierdurch entstehenden Schadens regelmäßig kaum konkret beziffern kann.

Gleichwohl bleibt dem Mieter die Geltendmachung eines höheren Schadens unbenommen.

Dies dürfte dann auch sinngemäß für das Kürzungsrecht aus § 7 Abs. 4 CO<sub>2</sub>KostAufG gelten.

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Praktische Umsetzung im Wohnungseigentum

### § 12 HeizkostenV - Kürzungsrechte der Nutzer

(4)

**Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.**

Da die Kürzungsrechte aus § 12 Abs. 1 – 3 gem. **§ 12 Abs. 4 HeizkostenV** nicht im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Wohnungseigentümergeinschaft anwendbar sind und das CO<sub>2</sub>KostAufG (bzw. dessen Begründung) hierzu schweigt, ist davon auszugehen, dass dem einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber der GdWE kein Kürzungsrecht zusteht, sofern diese die aus dem CO<sub>2</sub>KostAufG resultierenden Pflichten nicht oder nicht vollständig wahrnimmt.

Allerdings kann dem vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Schadensersatzanspruch in Höhe einer durch den Mieter berechtigterweise vorgenommenen Kürzung gem. § 7 Abs. (4) CO<sub>2</sub>KostAufG zustehen, denn es „verbleibt ausdrücklich bei den allgemeinen Vorschriften“ - §§ 280 BGB, 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.