

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für *Miet- und Wohnungseigentumsrecht*
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Kalt und feucht

Verwalter V stellt anlässlich eines Besuchs bei Mieter M fest, dass dessen von Eigentümer E angemietete Eigentumswohnung vollkommen ausgekühlt ist.

V verweist auf die von E zum Gegenstand des Mietvertrags gemachte Hausordnung, in der es heißt:

„Jeder Eigentümer ist verpflichtet, zur Vermeidung von Feuchte- und Schimmelschäden in der Wohnung während der Heizperiode (1.10.-30.4.) folgende Mindesttemperaturen aufrecht zu erhalten:

Badezimmer 23° Celsius; Wohnzimmer 21° Celsius; Esszimmer/Kinderzimmer 20° Celsius; Küche und Schlafzimmer 18° Celsius; Flur 16° Celsius. Während der Dauer der Nachabsenkung der Heizungsanlage / nachts (23:00-06:00 Uhr) in allen Räumen mindestens 16° Celsius.“

M verweist auf den Apell der Bundesregierung zum Energiesparen und die EnSikuMaV.

**Die Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)
v. 26.8.2022 (BGBl. I S. 1446), geändert d.d. Verordnung v. 29.9.2022 (BAnz AT 30.09.2022 V2)
Geltungsdauer: 1.9.2022 - 8.2.2023**

§ 3 EnSikuMaV

Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter

(1)

Die Geltung einer Vereinbarung in einem Mietvertrag über Wohnraum, nach der der Mieter durch eigene Handlungen eine Mindesttemperatur zu gewährleisten hat, ist für die Geltungsdauer der Verordnung ausgesetzt.

Eine Pflicht des Mieters, die nicht auf einer nach Satz 1 ausgesetzten vertraglichen Vereinbarung beruht, bleibt von dieser Regelung unberührt. Dazu zählt insbesondere die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.

(2)

Absatz 1 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. September 2022 begründet worden sind.

Die Kurzfristenenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

OLG Hamm, Beschl. v. 31.3.2005 - 15 W 298/04, ZMR 2006, 148

Hügel/Elzer, WEG, 21. Aufl. 2021, § 14 Rn. 55

Eine Mindestbeheizung kann aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in das alleinige Nutzungsrecht des Sondereigentümers gem. § 13 Abs. 1 WEG mangels Beschlusskompetenz nicht wirksam beschlossen werden. Eine Beheizungspflicht besteht nur im Rahmen der Verpflichtung zur Nachteilsabwendung gem. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

AG Saarbrücken, Urt. v. 9.12.2009 - 4 C 487/08, ZMR 2010, 698

Schmitt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 535 Rn. 379

Für den Mieter besteht ebenfalls keine grundsätzliche Heizpflicht. Dies bezügliche formularmietvertragliche Regelungen sind typischerweise gem. §§ 305c Abs. 1, 307 BGB als überraschend, intransparent und den Mieter unangemessen benachteiligend unwirksam (vgl.: Lehmann-Richter, NZM 2015, 513).

Der Mieter muss lediglich Sorge tragen, dass nicht durch unterlassenes Heizen Schäden in der Wohnung auftreten, wie z.B. durch das Einfrieren von Wasserleitungen oder das Auftreten von Feuchtigkeit.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Kalt und feucht II

Beirat B beantragt in der Eigentümerversammlung zu beschließen, dass zwecks Einsparung von Gas und Strom die zentrale Heizungsanlage so betrieben wird, dass

- tagsüber in den Wohnungen eine Raumtemperatur nur von max. 19°C erreicht wird,
- nachts von 23:00 bis 06:00 Uhr eine Raumtemperatur nur von max. 15°C erreicht wird,
- nachts die Zirkulationspumpe für Warmwasser abgeschaltet wird.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Die Regelung des Umfangs der Heizungs- und Warmwasserversorgung unterliegt (da nicht unmittelbar in die Nutzung des Sondereigentums eingegriffen wird) der Mehrheitsbeschlusskompetenz der Eigentümerversammlung gem. § 19 Abs. 1 WEG, so dass immer ein entsprechender Beschluss herbeizuführen ist.

Solche Beschlüsse müssen sich aber stets am Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung messen lassen, wobei den Wohnungseigentümern hier aber grundsätzlich ein weiter Ermessensspielraum eröffnet ist.

Zu berücksichtigen ist zunächst, dass solche Beschlüsse den Anforderungen der Bestimmtheit genügen müssen; es muss also konkret geregelt werden, für welche Dauer welche Maßnahmen ergriffen werden (bei Temperatursenkung/Nachabsenkung: konkrete Uhrzeiten mit Unterscheidung tags/nachts nebst genauen Gradangaben).

Zudem darf die GdWE grundsätzlich keine Beschlüsse fassen, die den Mieter eines Wohnungseigentümers zur Geltendmachung von Mängelrechten (Mietminderung wegen unzureichender Beheizung) berechtigen.

Zur Konkretisierung des Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer ist daher auf die zur Wohnraummiete entwickelten Grundsätze zur Beheizungspflicht des Vermieters zurückzugreifen.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Heizperiode (1.10.-30.4.):

Rechtswidrig ist es, dass außerhalb der „Heizperiode“ insbesondere in den Sommermonaten, die Heizungsanlage grundsätzlich komplett außer Betrieb genommen wird. Die Inbetriebnahme der Heizungsanlage ist geboten, wenn die Innentemperatur der Wohnräume auf 16 °C sinkt und in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit dem Sollwert von [hier angesetzten] 20 °C gerechnet werden kann (vgl.: Jennißen/Sommer/Heinemann, WEG, 7. Aufl. 2022, § 19 Rn. 57).

Tagsüber (23:00-06:00) / Nachtabenkung:

Mindestraumtemperatur in Wohnräumen tagsüber von 20-23°C, in Nebenräumen 18-20°Celsius.

Mindesttemperatur nachts 15-16°Celsius.

Warmwasserversorgung:

Nach einer Entscheidung des AG Remscheid (hier gab es aber nur Eigennutzer) soll eine Abschaltung der Zirkulationspumpe für Warmwasser während der Nachtzeit von Montag bis Freitag von 23.30 Uhr bis 05.30 Uhr und Samstag und Sonntag von 23.30 Uhr bis 06.30 Uhr zulässig sein (vgl.: AG Remscheid, Urt. v. 4.5.2017 – 7 C 152/16, ZMR 2018, 280).

In mietrechtlicher Hinsicht ist dies nicht möglich; der Vermieter darf die Temperatur des Warmwassers nachts nicht absenken und muss auch dafür sorgen, dass nach 10-15 Sekunden eine Warmwassertemperatur von mind. 40-50 °Celsius erreicht wird (vgl.: Schach/Riecke/Duijin, Mietrecht, 4. Aufl. 2019, § 3 Rn. 351).

[Die Zahlenangaben stellen „Mittelwerte“ dar, da hierzu die verschiedensten Ansichten vertreten werden.]

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Kalt und feucht III

Die WEG Seepferdchen verfügt über ein mittels Erdgas beheiztes Gemeinschaftsschwimmbad.

Verwalter V lässt Hausmeister H am 1.9.2022 den Zugang zum Schwimmbad abschließen und ein Hinweisschild „*Auf behördliche Anordnung hin geschlossen*“ anbringen.

Eigentümer Q verlangt von V ultimativ die Öffnung des Schwimmbads und droht mit dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung.

§ 4 EnSikuMaV

Verbot der Nutzung bestimmter Heizungsarten für Schwimm- und Badebecken

In Gebäuden oder zugehörigen privaten Gärten ist die Beheizung von privaten, nichtgewerblichen, innen- oder außenliegenden Schwimm- und Badebecken einschließlich Aufstellbecken mit Gas oder mit Strom aus dem Stromnetz untersagt.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die Beheizung zwingend notwendig für therapeutische Anwendungen *oder zur Abwehr von Schäden an der Beckenanlage* ist.

Die Kurzfristenenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

§ 9a Abs. 2 WEG – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

§ 18 Abs. 1 WEG – Verwaltung und Benutzung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 9b Abs. 1 WEG – Vertretung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, [...].

§ 27 Abs. 1 WEG – Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

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

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

Die Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

§ 4 S. 1 EnSikuMaV regelt nur die Pflicht, die gas- oder stromgestützte Beheizung privat betriebener Schwimm- und Badebecken ab dem 1.9.2022 einzustellen.

Eine Pflicht oder ein Recht zur Schließung ergibt sich hieraus nicht.

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 9a Rn. 91, 100 f.

Die GdWE übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Pflichten der Wohnungseigentümer kraft Gesetzes aus, ohne dass es einer diesbezüglichen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung i.S.d. § 19 Abs. 1 WEG überhaupt bedürfte.

Diese Zuweisung ist zwingend und unterliegt keinem Wahlrecht der Wohnungseigentümer.

Durch Beschluss der Eigentümerversammlung zu regeln ist aufgrund § 9a Abs. 2 WEG also nicht mehr das „Ob“ der Pflichtenwahrnehmung, sondern nur noch das „Wie“.

Hier vertretener Auffassung nach ist i.F.d. § 4 S. 1 EnSikuMaV aber zum bloßen Abstellen der Heizung eines Schwimmbads eine „Durchführungsentscheidung“ der Eigentümerversammlung entbehrlich, da es sich regelmäßig um eine Maßnahme untergeordneter Bedeutung handelt, die auch keine erheblichen Verpflichtungen erzeugt (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Kalt und feucht IV

Die WEG Seepferdchen verfügt über ein ölbeheiztes Gemeinschaftsschwimmbad.

Dieses verursacht erhebliche Betriebskosten.

Zudem fordert das Bauamt eine Sanierung der Anlage, da die Rutschfestigkeit der Fliesen heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Zu allem Unglück sind auch noch Legionellen in der Duschanlage festgestellt worden.

Die Gefährdungsanalyse weist einen kostenträchtigen Katalog durchzuführender Maßnahmen aus.

Beirat B beantragt in der Eigentümerversammlung, die Stilllegung des Schwimmbads zu beschließen, schließlich müsse die GdWE Energie sparen.

Eigentümer Q ist strikt dagegen; schließlich habe er seine Wohnung nur wegen des Schwimmbads gekauft.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

§ 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(4)

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1008 ff., 1155

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage liegt erst dann vor, wenn das „Gepräge der Wohnanlage“ so grundlegend verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht.

Eine unbillige Benachteiligung setzt voraus, dass der betreffende Eigentümer individuell stärker als die übrigen Eigentümer beeinträchtigt wird. Eine Benachteiligung scheidet daher aus, wenn alle Eigentümer gleichermaßen von den Folgen der baulichen Veränderung betroffen sind. Die Benachteiligung muss zudem unbillig sein, d.h. dem betroffenen Eigentümer muss ein Sonderopfer zugemutet werden, dass seine Rechte unter Abwägung der entstehenden Vorteile unangemessen stark beschneidet.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

AG Hamburg-Altona, Urt. v. 11.1.2022 – 303c C 10/21, ZWE 2022, 266

Für die Stilllegung einer gemeinschaftlichen Einrichtung, zumal einer in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung verankerten, besteht aufgrund des Entzugs des Mitgebrauchsrechts (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG) keine Beschlusskompetenz mit der Folge der Beschlussnichtigkeit.

BGH, Urt. v. 15.10.2021 – V ZR 225/20, ZMR 2022, 60

Die Wohnungseigentümer können ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zweck der Gefahrenabwehr beschließen.

Auf Dauer kann die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aber selbst bei erheblichen baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln (hier: Brandschutzmängel) nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden, wenn dadurch die Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen wird; die Wohnungseigentümer können sich ihrer Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums nicht durch ein mehrheitlich verhängtes Nutzungsverbot entziehen.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Kurz und knackig

Verwalter V befürchtet, dass die Eigentümer der WEG Pleiteweg die durch die explodierenden Energiepreise voraussehbaren erheblichen Nachzahlungen auf die kommende Jahresabrechnung nicht werden leisten können.

V beruft eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein und legt zur Beschlussfassung einen angepassten Wirtschaftsplan vor, der eine Erhöhung des monatlichen Hausgelds um 60% vorsieht, ab dem 1.11.2022 in Kraft treten und bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan fortgelten soll.

Eigentümer Q kündigt für den Fall einer positiven Beschlussfassung umgehende Klageerhebung an.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

LG München I, Urt. v. 21.1.2013 - 1 S 3378/12, ZMR 2014, 66

Eine der Hauptaufgaben des Verwalters besteht darin, durch einen adäquat kalkulierten Wirtschaftsplan für eine stets ausreichende Liquidität der GdWE zu sorgen.

Daher sind großzügige Kostenschätzungen nicht nur zulässig, sondern sogar geboten, um Nachforderungen oder unterjährige Liquiditätsengpässe möglichst zu vermeiden.

BGH, Urt. v. 17.10.2014 - V ZR 26/14, ZMR 2015, 244

Ob der Verwalter im Zuge der gebotenen großzügigen Kalkulation des Wirtschaftsplans nun bei jeder einzelnen Position einen Sicherheitszuschlag vornimmt oder einen Liquiditätspuffer in einer generellen Position für „Unvorhergesehenes“ berücksichtigt, ist der Entscheidung der Eigentümer im Rahmen des ihnen zustehenden weiten Ermessensspielraums vorbehalten.

BayObLG, Beschl. v. 10.4.2002 - 2Z BR 70/01, NZM 2002, 531

Dementsprechend kommt den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan als reine Prognose, insbesondere bei der erforderlichen Schätzung der Höhe der anzusetzenden Positionen, ein denkbar weiter, gerichtlicher Überprüfung weitgehend entzogener Ermessensspielraum zu, der nur dann überschritten wird, wenn offensichtlich völlig überhöhte Nachzahlungen oder umgekehrt völlig überhöhte Überschüsse zu erwarten sind.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Heiß und trocken

Eigentümer E stellt in der Eigentümerversammlung der WEG Pingelweg den Antrag, ihm die Anbringung einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 600 Watt am Geländer des Balkons im Bereich seiner Wohnung zu gestatten.

E möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seines Sondereigentums einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben.

Die Solarmodule sollen mittels Klemmvorrichtungen windfest und zerstörungsfrei an den Metallstäben des Balkongeländers befestigt werden; ein Rückbau lässt sich schnell und problemlos durchführen.

Eigentümer Q lehnt dies wegen der „Verschandelung“ des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage strikt ab.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

§ 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(3)

Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4)

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Anspruch auf positiven Gestattungsbeschluss?

Zur Beurteilung der Frage, wann die Rechte eines Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, ist auf die Regelung des § 14 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG abzustellen, die bestimmt, dass die für die Annahme einer Rechtsbeeinträchtigung die Schwelle solcher Nachteile und Störungen überschritten sein muss, die bei einem Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus als unvermeidlich hinzunehmen sind.

So war schon zum früheren Recht anerkannt, dass nach tatrichterlicher Würdigung und Ausübung des richterlichen Ermessens die Installation von Photovoltaik-Anlagen nicht zwingend als Beeinträchtigung eingestuft wurde (vgl.: BayObLG, Beschl. v. 17.10. 2001 – 2Z BR 147/01, NZM 2002, 74).

Nicht zu vernachlässigen ist auch der Gesichtspunkt, dass es bei der Beurteilung des Vorliegens einer „Störung“ auf die Verkehrsanschauung ankommt. Dabei stellt das AG Stuttgart in einer mietrechtlichen Entscheidung (Urt. v. 30.3.2021 – 37 C 2283/20, ZMR 2022, 734) in den Raum, dass sich diese gerade durch die Energiewende hin zu erneuerbaren Energien in Bezug auf Solaranlagen gewandelt habe.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

BGH, Urt. v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, ZMR 2020, 770

Der Versammlungsleiter (Verwalter) weist die Eigentümerversammlung auf folgendes hin:

Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums können mit einfacher Mehrheit gestattet werden, sofern die bauliche Veränderung

- die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet
- und kein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird.

Ein Rechtsanspruch auf Gestattung besteht, wenn

- entweder die Rechte keines anderen Wohnungseigentümers durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden,
- oder sämtliche Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, mit der Maßnahme einverstanden sind.

Dabei ist es dem Versammlungsleiter (Verwalter) nicht möglich, die vorstehenden Einschränkungen rechtsicher zu beurteilen, so dass ein Anfechtungs-, Prozess- und Kostenrisiko sowohl bei positiver als auch bei negativer Beschlussfassung besteht.

Mit Blick hierauf wird zur Beschlussfassung zu TOP [...] folgender Geschäftsordnungsbeschluss gefasst:

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Versammlungsleiter anzuweisen, den Beschluss zu TOP [...], sollte dieser mit einfacher Mehrheit angenommen werden, als zustande gekommen zu verkünden bzw. im Falle der Ablehnung mit einfacher Mehrheit als nicht zustande gekommen zu verkünden.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Im Rahmen des Direktionsrechts der GdWE liegt es aber, die Gestattung der baulichen Veränderung von Auflagen abhängig zu machen. Im Falle von Photovoltaikanlagen ist dabei die Einhaltung folgender Bestimmungen und deren Nachweis zur Auflage zu machen, bei deren Nichterfüllung die Gestattung erlischt:

- Einhaltung der EU-Norm HD 60364-5-551:2010 sowie der aktuell gültigen VDE-Normen DIN VDE V 0100-551-1, VDE V 0100-551-1:2018-05 sowie DGS 0001 für sog. steckerfertige PV-Anlagen, der Vorgaben des örtlichen Netzbetreibers und der Herstellervorgaben,
- Prüfung des Einspeisestromkreises und dessen Absicherung (FI-Schalter) durch einen Elektroinstallateur,
- Anmeldung der Anlage beim zuständigen Netzbetreiber gem. Niederspannungsanschlussverordnung und der VDE Anwendungsregel „Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz“ (VDE-AR-N 4105).
- Registrierung der Anlage bei der Bundesnetzagentur im Marktstammdatenregister,
- Austausch des vorhandenen (einfachen) Stromzählers durch einen Einrichtungszähler mit Rücklauf Sperre oder einen Zweirichtungszähler.

Energiekrise – auch eine Verwalterkrise?

Nicht zu vernachlässigen ist dabei die auch nachbarrechtlich bedeutsame Frage, ob von der PV-Anlage durch Licht- oder Sonnenreflexe eine störende „Blendwirkung“ ausgehen kann.

OLG Braunschweig, Urt. v. 14.7.2022 - 8 U 166/21, FD-MietR 2022, 450818

Die Beeinträchtigung durch Reflexionen ist vorliegend nicht wesentlich. Maßstab für die Frage, ob eine Beeinträchtigung noch unwesentlich oder bereits wesentlich ist, ist auf das Empfinden eines "verständigen Durchschnittsbenutzers" des beeinträchtigten Grundstücks abzustellen. Für Reflexionen durch Sonneneinstrahlung gibt es keine durch Gesetze oder Richtlinien festgelegten Richtwerte. Der Hinweis der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), dass eine erhebliche Belästigung vorliegen könne, wenn die Lichteinwirkung mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr betrage, ist nicht verbindlich, kann aber als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

LG Frankenthal, Urt. v. 12.8.2022 – 9 O 67/21, Becklink 2024315

Die von den Solarmodulen ausgehende Blendwirkung muss nicht hingenommen werden, weil Photovoltaikanlagen auf Hausdächern nicht zwingend mit (wesentlichen) Beeinträchtigungen verbunden sein müssen, da es Spezialmodule mit reflexionsarmen Oberflächen gibt.

Die Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

§ 9 EnSikuMaV

Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden

(1)

Gaslieferanten und in erheblichem Umfang Wärme aus Gas erzeugende Wärmelieferanten, die Eigentümer von Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen oder Nutzer von Wohneinheiten als Endkunden leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefern, teilen diesen Letztverbrauchern **bis zum 30. September 2022** folgende Informationen mit:

1. Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode,
2. Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit für eine vergleichbare Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung des am 1. September 2022 oder später in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, berechnet unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode oder des Neukundentarifs, den sie am 1. September oder später aufgerufen haben, und
3. Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und Euro unter Heranziehung der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius eine Einsparung von 6 Prozent zu erwarten ist.

Die Kurzfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

§ 9 EnSikuMaV

Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden

Können diese Informationen innerhalb der Frist nach Satz 1 nicht zur Verfügung gestellt werden, sind die Informationen nach Satz 1 auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte mitzuteilen.

Die individualisierte Mitteilung nach Satz 1 ist spätestens bis zum 31. Dezember 2022 zu versenden.

Die Informationen nach Satz 1 sind innerhalb eines Monats erneut zur Verfügung zu stellen, wenn das Preisniveau nach Satz 1 Nummer 2 erheblich ansteigt.

Die Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

§ 9 EnSikuMaV

Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden

(2)

Eigentümer von **Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten**, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, **haben den Nutzern die Informationen nach Absatz 1 Satz 1 mitzuteilen.**

Auf dieser Grundlage teilen sie den Nutzern für ihre jeweilige Wohneinheit **bis zum 31. Oktober 2022** zusätzlich spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale bei einer Temperaturreduktion gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 mit.

Erhalten die Eigentümer von ihren Versorgern lediglich allgemeine Informationen nach Absatz 1 Satz 2, so teilen Sie ihren Mietern ihrerseits allgemeine Informationen zu dem Einsparpotenzial einzelner Haushalte anhand typischer Verbräuche mit.

Die individualisierte Mitteilung nach Satz 1 ist spätestens **bis zum 31. Januar 2023** zu versenden.

Die Informationen nach Satz 1 sind unverzüglich erneut zur Verfügung zu stellen, wenn der Gebäudeeigentümer nach einem Anstieg des Preisniveaus nach Absatz 1 Satz 4 von seinem Versorger informiert worden ist.

Die Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV)

§ 9 EnSikuMaV

Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden

(3)

Eigentümer von **Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten**, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, haben den Nutzern **zum 31. Oktober 2022 Kontaktinformationen** und eine Internetadresse von einer Verbraucherorganisation, einer Energieagentur oder sonstigen Einrichtung zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energie-betriebene Geräte eingeholt werden können.

Die Informationspflicht nach Satz 1 **gilt als erfüllt**, wenn der Eigentümer gegenüber dem Nutzer innerhalb der in Satz 1 genannten Frist die Nutzer auf die **Informationskampagne** des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ inklusive eines klaren und verständlichen Hinweises auf die Internet-Angebote der Informationskampagne und die dort genannten Effizienz und Einsparinformationen hinweist.

(4)

Eigentümer von **Wohngebäuden mit weniger als zehn Wohneinheiten**, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, **leiten den Mietern unverzüglich die Informationen weiter, die sie von ihrem Gas- oder Wärme-lieferanten nach Absatz 1 erhalten haben.**

Die Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) v. 23.9.2022 (BGBl. I S. 1530) Geltungsdauer: 1.10.2022 - 30.9.2024

§ 2 EnSimiMaV

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem **Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas** genutzt werden, ist verpflichtet, eine **Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen**. In diesem Rahmen ist zu prüfen,

1. ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,
2. ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist,
3. ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden oder
4. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten.

Hat der Gebäudeeigentümer einen Dritten mit dem Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung beauftragt, ist neben dem Gebäudeeigentümer der Dritte zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 verpflichtet.

§ 2 EnSimiMaV

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(3)

Das Ergebnis der Prüfung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist in Textform festzuhalten.

Sofern die Prüfung Optimierungsbedarf hinsichtlich der Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 2 feststellt, **ist die Optimierung der Heizung nach Absatz 2 bis zum 15. September 2024** durchzuführen.

Die Heizungsprüfung sowie etwaige erforderliche Maßnahmen zur Optimierung sollen im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder Maßnahmen der fachkundigen Personen nach Absatz 4, insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfungstätigkeiten oder einer Feuerstättenschau von Schornsteinfegern oder bei Heizungswartungsarbeiten, angeboten und durchgeführt werden.

(5)

Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt in Gebäuden, die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems oder Umweltmanagementsystems verwaltet werden und in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation.

Ebenso entfällt die Verpflichtung zur Heizungsprüfung, wenn innerhalb der vergangenen **zwei Jahre vor dem 1.10.2022** eine **vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiterer Optimierungsbedarf festgestellt** worden ist.

§ 3 EnSimiMaV

Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

(1)

Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch abzugleichen

1. bis zum 30. September 2023

- a) in **Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche** oder
- b) in **Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.**

2. bis zum 15. September 2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

- 1. das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde,
- 2. innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes bevorsteht oder
- 3. das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Stand des Gesetzgebungsverfahrens

- 27.05.2022 - Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BR-Drucks. 246/22)
- 24.06.2022 - Empfehlungen der BR-Ausschüsse (BR-Drucks. 246/1/22)
- 08.07.2022 - Beratung durch BR Stellungnahme/Änderungsvorschläge (BR-Drucks. 246/22/B)
- 24.08.2022 - Bundestag: Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drucks. 20/3172)
- 23.09.2022 - 1. Beratung im Bundestag, Verweisung an die Ausschüsse (BT-Plenarprotokoll 20/55)
- 01.01.2023 - Inkrafttreten des CO₂KostAufG (geplant)

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Physiologische Auswirkungen von Kohlendioxid auf den menschlichen Körper

Deutlich erhöhte CO₂-Konzentrationen führen laut medizinischen Studien zu einer starken und vermeidbaren Beeinträchtigung der Gehirnleistung – vor allem bei Entscheidungsfindung und komplexem strategischem Denken.

Quelle:

Rising carbon dioxide levels will make us stupider. In: Nature. 580, Nr. 7805, 20. April 2020, S. 567;
Kristopher B. Karlsruhkas, Shelly L. Miller, Anna C. Schapiro: Fossil Fuel Combustion Is Driving Indoor CO₂ Toward Levels Harmful to Human Cognition. In: GeoHealth. 4, Nr. 5, 2020.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Warum dieses Gesetz?

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und der CO₂-Preis

Auf der Grundlage des BEHG müssen seit dem 1.1.2021 die Inverkehrbringer (Brennstofflieferanten) von Brennstoffen i.S.d. Energiesteuergesetzes (u.a. Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, nicht-biogene Biomasse - ab 2023 auch Kohle u. Abfall) für das durch die Verbrennung der von ihnen veräußerten Brennstoffe freigesetzte Kohlendioxid (CO₂) einen CO₂-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 CO₂ durch das Inverkehrbringen von Brennstoffen zu emittieren. Überschreitungen ziehen Strafzahlungen nach sich.

Die begrenzte Menge an Emissionszertifikaten regelt, wieviel CO₂ insgesamt freigesetzt werden darf.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Das „Cap and Trade“- System des BEHG i.V.m. § 4 CO₂KostAufG

Der Preis des Emissionszertifikats und damit der CO₂-Preis richtet sich während einer Festpreisphase von 2021 bis 2025 nach einem staatlich festgelegten, sich schrittweise jährlich von zunächst 25,00 EUR pro Tonne CO₂ bis auf 55,00 EUR pro Tonne CO₂ erhöhenden Preis (2022: 30,00 EUR pro Tonne CO₂).

Während einer Übergangsphase vom 1.1.-30.4.2026 werden die Zertifikate innerhalb eines Preiskorridors von 55,00 EUR bis 65,00 EUR gehandelt; ab dem 1.5.2026 bis 31.12.2027 nach dem Durchschnittspreis der Versteigerungen festgelegter vorheriger Handelszeiträume. Ab dem 1.1.2028 berechnet sich der CO₂-Preis nach dem Durchschnitt der handelstäglichen Terminpreise (also nach Angebot und Nachfrage).

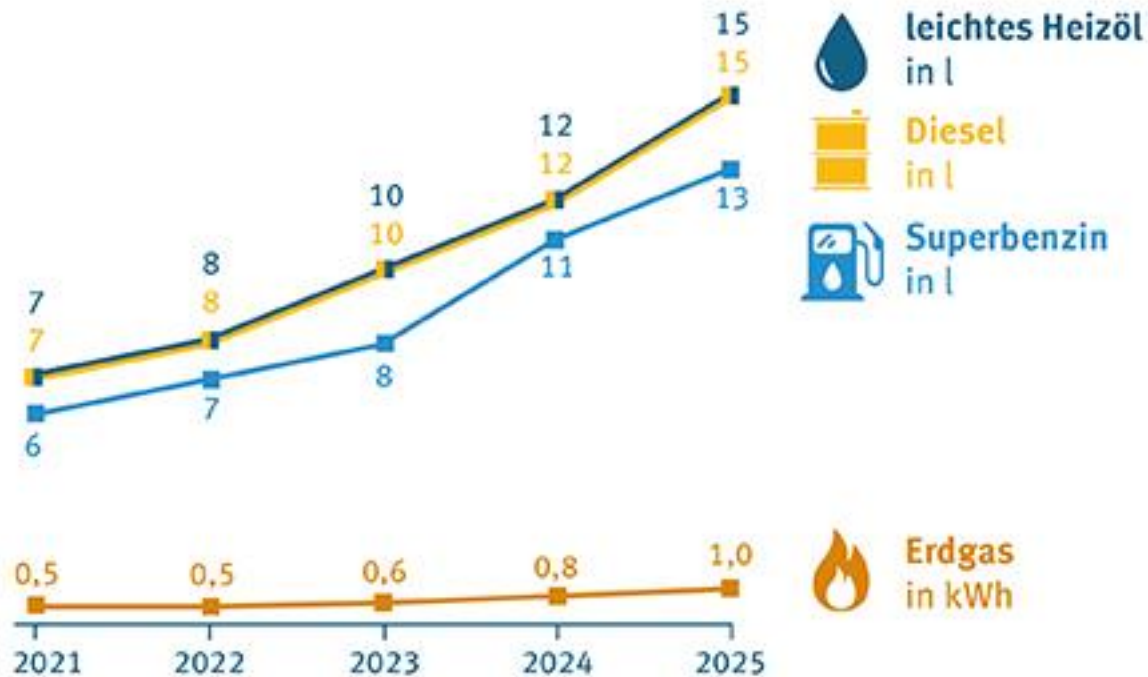
Da gleichzeitig die Menge der zum Erwerb zur Verfügung stehenden Emissionszertifikate schrittweise herabgesetzt wird („Cap“), werden die Zertifikate ständig knapper und teurer („Trade“).

Dadurch soll der finanzielle Anreiz für alle Marktteilnehmer immer größer werden, CO₂-Emissionen zu vermeiden und in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Auswirkungen des BEHG auf die Heiz- und Warmwasserkosten

Schrittweise Erhöhung der Preise für ausgewählte Brennstoffe durch das BEHG in Euro-Cent



Wohl kaum überraschend, schlagen die Brennstofflieferanten die ihnen durch das BEHG entstehenden CO₂-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 Erhöhung gering bleibt und zudem
- im Bereich der Wohnraummiete die CO₂-Kosten einkommensschwache Mieter belasten.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Zweck des Gesetzes - Wir werden gereizt

§ 1 CO₂KostAufG (Entwurf)

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.

Anwendungsbereich des CO₂KostAufG (Entwurf)

Das CO₂KostAufG ist ab dem 1.1.2023 anzuwenden auf alle, auch vor dem 1.1.2023 entstandene 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 sowie einzelne Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in einem Nichtwohngebäude (Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen)

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 Abs. 4 des BEHG Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind (ebenso für die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme/Warmwasser).

Ausgenommen sind Objekte i.S.d. § 11 HeizkostenV, bei denen keine Abrechnung vereinbart wurde.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Schritt 1: Berechnung des spezifischen CO₂-Ausstoßes

Der Vermieter berechnet den CO₂-Ausstoß der Gebäudes bzw. der Wohnung in Kilogramm CO₂ pro qm-Wohnfläche 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 CO₂ pro kWh. Der so berechnete CO₂-Ausstoß des Gebäudes ist durch die Gesamtwohnfläche in qm zu dividieren.



Schritt 2: Berechnung der angefallenen CO₂-Kosten

Der Vermieter berechnet die im Abrechnungszeitraum insgesamt angefallenen CO₂-Kosten.

Hierfür ist der in Kilogramm ermittelte jährliche CO₂-Ausstoß des Gebäudes zunächst in Tonnen CO₂ umzurechnen (:1000) und mit dem jeweiligen für die Brennstofflieferung geltenden aktuellen CO₂-Preis pro Tonne zu multiplizieren.



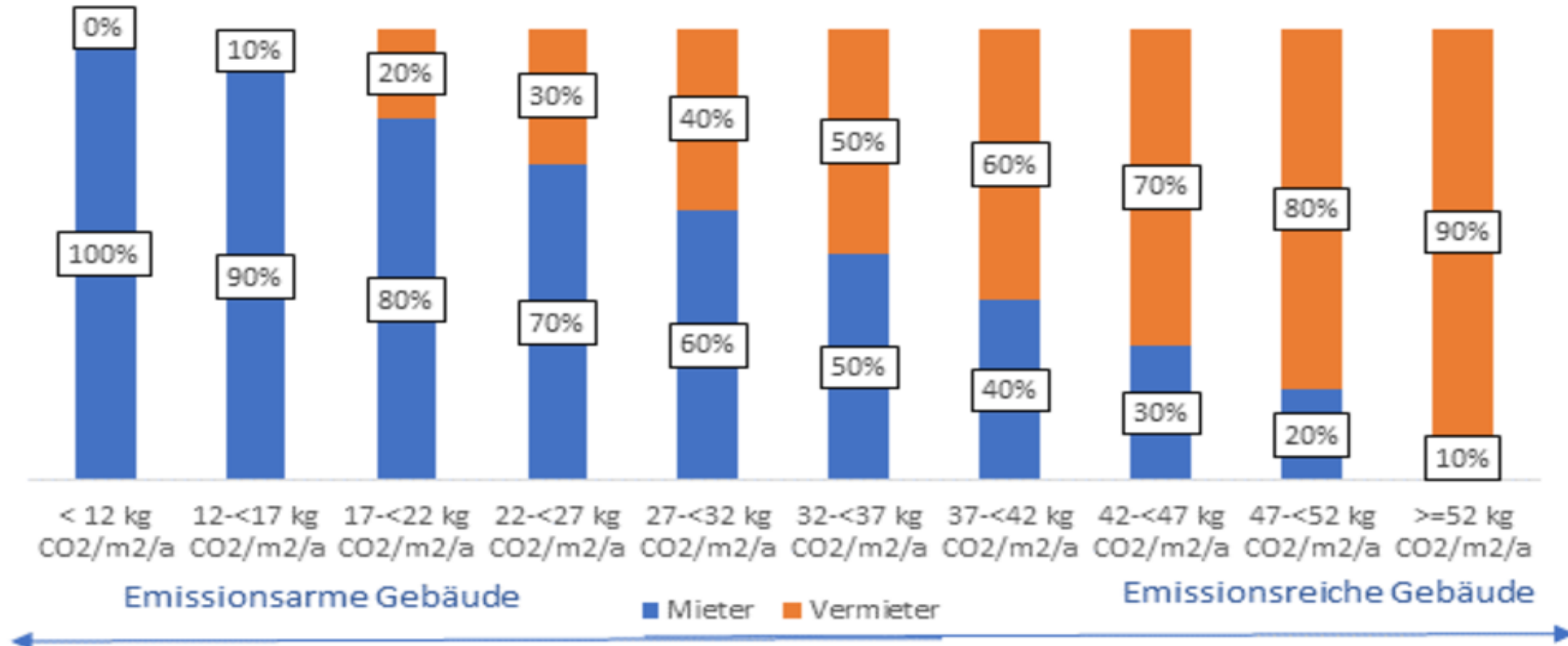
Wesentliche Berechnungserleichterung durch § 3 CO₂KostAufG

Gem. § 3 Abs. 1 haben Brennstofflieferanten in ihren Rechnungen Angaben über die Brennstoffemissionen und die für die jeweilige Lieferung anfallenden CO₂-Kosten, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor und den Energiegehalt des Brennstoffs auszuweisen.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Schritt 3: Berechnung des auf den Vermieter entfallenden CO₂-Kostenanteils

Der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO₂-Kosten richtet sich gem. § 5 Abs. 2 S. 2 CO₂KostAufG nach der Einstufung des Mietobjekts anhand dessen CO₂-Ausstoß und dem hierfür festgelegten Verteilerschlüssel.



Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Schritt 4: Umlage des verbleibenden CO₂-Kostenanteils auf den Mieter

Nach Abzug des vom Vermieter selbst zu tragenden Anteils legt der Vermieter den verbleibenden Mieteranteil an den CO₂-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach dem gem. §§ 6 – 10 HeizkostenV vereinbarten Verteilerschlüssel um.

Dabei hat der Vermieter gem. § 7 Abs. 3 CO₂KostAufG in der Heizkostenabrechnung

- den auf den Mieter entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten,
- die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gem. § 5 CO₂KostAufG
- sowie die Berechnungsgrundlagen auszuweisen.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Fußangeln der Kostenberechnung

Für den Vermieter ergeben sich nicht unerhebliche Schwierigkeiten bei der Berechnung der CO₂-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 CO₂Kosten, 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 CO₂Kosten sich in kurzen Abständen ändern, zudem in der Übergangsphase 2026 bis 2027 in nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmenden Zeiträumen.
- 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).

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Ausnahme 1: Wohngebäude mit nur zwei Wohnungen und Abrechnung trotz § 11 HeizkostenV

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, und in den Fällen von § 11 HeizkostenV, in denen die Vertragsparteien eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart haben, unterbleibt eine Kürzung der CO₂-Kosten um einen vom Vermieter zu tragenden Anteil. Der Mieter trägt die auf ihn entfallenden CO₂-Kosten entsprechend des mit dem Vermieter vereinbarten Verfahrens zur Abrechnung der Heizkosten (§ 7 Abs. 2 CO₂KostAufG).

Ausnahme 2: Nichtwohngebäude 50:50-Grundsatz

Bei Nichtwohngebäuden werden die CO₂-Kosten hälftig geteilt.

Der Vermieter berechnet die auf den Mieter entfallenden CO₂-Kosten und kürzt diese um einen Vermieteranteil, der stets 50% beträgt (§ 8 CO₂KostAufG).

Ausnahme 3: Beschränkung energetischer Verbesserungen / Einsatz von Ersatzbrennstoffen

Stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften einer wesentlichen energetische Verbesserung des Gebäudes und/oder dessen Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen (Denkmalschutz, Anschluss- und Benutzungszwang, Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), ist der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten um 100% bzw. 50% zu kürzen (vgl. § 9 CO₂KostAufG). Werden fossile Brennstoffe gegen Ersatzbrennstoffe ausgetauscht, gelten weitere Erleichterungen (vgl. § 10 CO₂KostAufG).

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Mieter

Schritt 1: Berechnung des auf den Vermieter entfallenden Anteils an den CO₂-Kosten

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser (z.B.: Gasetagenheizung), ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den spezifischen CO₂-Ausstoß sowie die angefallenen CO₂-Kosten der gemieteten Wohnung sowie anhand der Einstufungstabelle den auf den Vermieter entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten (§ 5 Abs. 3 CO₂-KostAufG).



Schritt 2: Geltendmachung des Erstattungsanspruchs

Der Vermieter hat dem Mieter den nach § 5 Abs. 3 CO₂-KostAufG ermittelten Vermieteranteil an den CO₂-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.



Schritt 3: Abwicklung des Erstattungsanspruchs

Sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, so kann der Vermieter 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 (CO₂KostAufG)

Und was gilt bei vermietetem Wohnungseigentum?

§ 1 CO₂KostAufG (Entwurf)

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

§ 2 CO₂KostAufG (Entwurf)

(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 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Und was gilt bei vermietetem Wohnungseigentum?

§ 1 HeizkostenV

(1)

Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(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 (CO₂KostAufG)

Besteht überhaupt Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft?

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

§ 2 Abs. 2 CO₂KostAufG (Entwurf) regelt aber ausdrücklich nur die Ermittlung, Aufteilung und Abrechnung der CO₂-Kosten im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter.

Gem. **§ 2 Abs. 3 CO₂KostAufG (Entwurf)** gehen die Vorschriften des CO₂-KostAufG den Kostenverteilungsregelungen der §§ 6 Abs. 1, 7-9 HeizkostenV sowie gem. **§ 6 Abs. 1 CO₂KostAufG (Entwurf)** abweichenden mietvertraglichen Bestimmungen vor.

Selbst wenn man einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Verteilung der CO₂-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 (CO₂KostAufG)

Besteht überhaupt 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 (CO₂KostAufG)

§ 7 CO₂KostAufG (Entwurf) - Kürzungsrecht des Mieters

(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.

§ 12 HeizkostenV - Kürzungsrechte der Nutzer

1.

Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.

2.

Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen.

3.

Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.

Inhalt und Verhältnis der Kürzungsrechte zueinander

Das Kürzungsrecht aus **§ 7 Abs. (4) CO₂KostAufG (Entwurf)** 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.

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 CO₂KostAufG (Entwurf) gelten.

Anwendbarkeit des Kürzungsrechts 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 CO₂KostAufG (bzw. dessen Begründung) hierzu schweigt, ist davon auszugehen, dass dem einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber der GdWE kein Kürzungsrecht zusteht, sofern diese die aus dem CO₂KostAufG 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) CO₂KostAufG (Entwurf) zustehen, denn es „verbleibt ausdrücklich bei den allgemeinen Vorschriften“ - §§ 280 BGB, 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Praktische Umsetzung

Mit Blick auf Inhalt und Umfang der nach dem CO₂KostAufG zu leistenden Tätigkeiten wird der Vermieter den mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung für sein Mietobjekt betrauten Abrechnungsdienstleister auch mit der Ermittlung und Abrechnung des noch auf den Mieter umlegbaren CO₂-Kostenanteils beauftragen (müssen).

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

Abgesehen davon entsteht für den Vermieter bzw. den Verwalter ein Mehraufwand, da die vom Abrechnungsdienstleister benötigten Informationen nach § 3 Abs. 1 CO₂KostAufG diesem ebenso zu übermitteln sind wie die einzelnen, gegebenenfalls abzugrenzenden Lieferungen und Verbräuche an Brennstoffen.

Fraglich ist, ob diese Mehrkosten auf den Mieter umgelegt werden können.

Umlage der Mehrkosten auf den Mieter?

§ 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.

Obgleich das CO₂KostAufG zur Frage der Umlagefähigkeit des entstehenden Mehraufwands schweigt, kommt eine Umlage der Kosten eines beauftragten Messdienstleisters auf den Mieter gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV in Betracht, da es sich wegen der insoweit ausdrücklichen Regelung unter § 2 Abs. (2) CO₂KostAufG (Entwurf) um die Kosten für die Aufteilung und Berechnung von Heizkosten nach der HeizkostenV handelt.

Kostenumlage der Mehrkosten der Verwaltung auf den Mieter?

§ 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.

Da das CO₂KostAufG zur Frage der Umlagefähigkeit des entstehenden Mehraufwands schweigt, kann der neben den unmittelbar § 7 Abs. 2 HeizkostenV unterfallenden Kosten des Abrechnungsdienstleisters anfallende Mehraufwand des Verwalters

- für die Weiterleitung der Angaben zum CO₂-Ausstoß und zu den CO₂-Kosten,
- für die Gewährung der Einsichtnahme in die Rechnungen des Brennstofflieferanten,

da es sich um reinen Verwaltungsaufwand handelt, gem. § 1 Abs. 2 BetriebskostenV nicht auf den Mieter umgelegt werden.