

Beteiligung der Vermieter an CO₂-Kosten – Was sich jetzt ändert und was zu tun ist

Zukünftig werden Vermieter an den CO₂-Kosten für ihre vermieteten Wohnungen, Gebäuden und Flächen beteiligt. Im letzten Jahr haben Brennstoffe, Wärme- und Warmwasserversorgung eine beträchtliche Kostensteigerung erfahren. Die ab dem 01.01.2023 geltenden Regelungen verhindern, dass die ebenso steigenden CO₂-Kosten wie bisher voll auf den Mieter umgelegt werden können. Dies bringt in der Praxis Änderungen bei der Betriebskostenabrechnung mit sich. Auch können Erstattungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter entstehen. Nachfolgend erläutern wir die neue Gesetzeslage und beleuchten Handlungsmöglichkeiten für Vermieter.

I. Klimaschutz und CO₂-Preis

Durch das nationale CO₂-Emissionshandelsystem entstehen den Unternehmen, die Brennstoffe in den Verkehr bringen, seit Januar 2021 CO₂-Kosten. Nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) müssen die Brennstofflieferanten Emissionszertifikate erwerben. Im Jahr 2023 wird ein Zertifikat EUR 30,00 kosten und berechtigt zum Ausstoß von einer Tonne Treibhausgas. Diese Kosten werden im Regelfall in den Lieferpreis eingestellt und so an die Nutzer weitergegeben. Die CO₂-Bepreisung soll letztlich einen Anreiz zum Energiesparen setzen und dient so der Umsetzung der Klimaziele auf Bundesebene.

Bislang konnten Vermieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung diese CO₂-Kosten auf die Mieter umlegen. Ab dem 01.01.2023

findet nun eine Aufteilung der Kosten zwischen Vermieter und Mieter durch das neue Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz („CO₂KostAufG“) statt. Dabei richtet sich die Aufteilungsquote nach der Höhe des Kohlendioxidausstoßes pro Quadratmeter des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung.

Diese Aufteilung soll wiederum den Vermieter zur energetischen Sanierung der Gebäude anreizen, denn umso geringer der CO₂-Ausstoß des Gebäudes, desto geringer sein Anteil an den CO₂-Kosten. Dies bedeutet auch eine Veränderung im bisherigem System der Heizkostenverordnung, das bisher vor allem an das Verbrauchsverhalten des Nutzers anknüpfte.

II. Berechne und Verteile

Der Vermieter hat den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung selbst zu ermitteln. Die dafür nötigen Informationen (Brennstoffemissionen der Lieferung, Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten etc.) werden künftig durch die Brennstofflieferanten auf der Rechnung ausgewiesen.

Bei der Vermietung von Wohnraum gilt nachfolgende Tabelle für die Verteilung der Kosten. Bei vermieteten Gebäuden, die nicht zum Wohnen bestimmt sind, werden die Kosten zwischen Mieter und Vermieter hälftig geteilt. Ab 2025 ist jedoch auch hier mit der Einführung einer solchen ausstoßabhängigen Verteilung zu rechnen.

CO ₂ -Emission in kg je m ² pro Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermie- ter
< 12	100 %	0 %
12 bis 17	90 %	10 %
17 bis 22	80 %	20 %
22 bis 27	70 %	30 %
27 bis 32	60 %	40 %
32 bis 37	50 %	50 %
37 bis 42	40 %	60 %
42 bis 47	30 %	70 %
47 bis 52	20 %	80 %
> 52	5 %	95 %

(Quelle: Anlage zum Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2022, BGBl. I S. 2154, 2159)

Versorgt sich der Mieter selbst mit Brennstoffen, Wärme oder Warmwasser wird der Wert durch ihn ermittelt. Der Mieter hat in diesem Fall einen Anspruch auf Erstattung der Kosten gegen den Vermieter. Dieser Anspruch lässt sich beispielsweise in der jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnen. Für die Berechnung der Kosten soll im Laufe des nächsten Jahres ein Onlinetool bereitgestellt werden. In der jährlichen Betriebskostenabrechnung sind die Berechnungsgrundlagen für die Verteilung anzugeben. Etwaige Vereinbarungen mit dem Mieter, die ihm einen höheren Anteil der Kosten übertragen, sind unwirksam.

III. Ausnahmen und Beschränkungen

Ausnahmen von dieser Verteilung gelten in Fällen, in denen eine energetische Sanierung für den Vermieter nicht ohne weiteres möglich ist. Als Beispiele werden im Gesetz die Fälle der Millieuschutzgebiete und das Bestehen von denkmalschutzrechtlichen Regelungen genannt. Weiterhin kann die Art der Wärmeerzeugung eine andere Verteilung bewirken, wenn etwa die „Wärmeerzeugungstechnologie“ durch kommunale Vorgaben nicht frei gewählt werden kann. Diese Ausnahmefälle können zu einer Kürzung des Vermieteranteils berechtigen.

Der Vermieter hat den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung selbst zu ermitteln. Die dafür nötigen Informationen (Brennstoffemissionen der Lieferung, Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten etc.) werden künftig durch die Brennstofflieferanten auf der Rechnung ausgewiesen.

IV. Weiteres Vorgehen

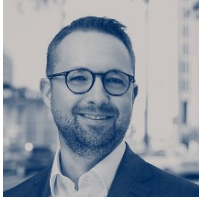
Wir empfehlen Vermietern folgendes Vorgehen:

- Ermitteln Sie, ob ihre Mietobjekte unter das neue Gesetz fallen. Erfasst werden alle Wohngebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung, die mit Brennstoffen nach dem BEHG beliefert werden (z.B. Heizöl und Erdgas) sowie Haushalte mit Fernwärme, die unter das Europäische Emissionshandelsgesetz (ETS) fallen.
- Berechnen Sie den Kohlendioxidausstoß ihres Gebäudes.
- Prüfen Sie, ob eine energetische Sanierung oder Umstellung der Energieversorgung des Gebäudes wirtschaftlich sinnvoll ist. Eventuell bestehen auch Fördermöglichkeiten für eine solche Sanierung.
- Ist eine energetische Sanierung des Gebäudes aufgrund besonderer Umstände gar nicht möglich oder besteht eine Pflicht zu einer bestimmten Art der Energieversorgung, können Sie möglicherweise einen Ausnahmefall geltend machen.
- Für den Abrechnungszeitraum ab 2023 müssen Sie die Betriebskostenabrechnungen nach den geänderten Vorgaben des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes erstellen.

Der Gesetzestext ist online abrufbar unter [diesem Link](#).

Der Autor dankt Herrn Dominik Prietz für die
Mitarbeit an diesem Beitrag.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Christian Pietsch, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Woh-
nungseigentumsrecht
+49 (0)30 20670-1734
pietsch@knauthe.com