



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

„Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“

Vermieter müssen sich an den Kosten beteiligen

Zweck des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidauflagegesetz-CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 (BGBl 2022, Teil I, Nr. 48, S. 2154 ff) 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 Vermieter/Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen veranlasst werden.

Das Gesetz ist auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2023 beginnen (§ 11 Abs. 2 CO₂KostAufG). Für frühere Abrechnungszeiträume hatte der Mieter die CO₂-Kosten alleine zu tragen.

Nicht anwendbar ist das Gesetz in den Fällen von § 11 HeizkostenV d.h. wenn die Anwendung der Heizkostenverordnung aus technischen, wirtschaftlichen oder Praktikabilitätsgründen nicht vertretbar, problematisch oder uneffektiv wäre; es sei denn die Vertragsparteien haben eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ausdrücklich vereinbart (§ 2 Abs. 6 CO₂KostAufG).

Die CO₂-Kosten sind gem. der Anlage zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz wie folgt zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen:

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

Ausnahmen: Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil des Vermieters an den Kohlendioxidkosten um die Hälfte zu kürzen; z.B. denkmalrechtliche Beschränkungen, ferner Erhaltungssatzungen in sog. Milieuschutzgebieten sowie bei einem Anschluss- und Benutzungszwang bei Fernwärme, der die Freiheit bei der Wahl eines anderen Energieträgers einschränkt.

Keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten erfolgt, wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen. Dabei muss der Vermieter dem Mieter die Umstände nachweisen, die zur Herabsetzung oder Wegfall seines Anteils führen (§ 9 Abs. 3 CO₂KostAufG).

Vereinbarungen, wonach der Mieter von Wohnraum mehr als den gesetzlichen Anteil an den CO₂-Kosten trägt, sind unwirksam (§ 6 Abs. 1).

Ermittlung und Abrechnung des CO₂-Anteils

Zur Durchführung der Kostenaufteilung ist der Vermieter bzw. Hausverwalter auf Informationen der Brennstoff- und Wärmelieferanten angewiesen. Diese müssen daher auf Rechnungen für die Lieferung von Brennstoffen oder von Wärme folgende Informationen in allgemein verständlicher Form ausweisen:

1. die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,

- bestimmte Standardwerte und Berechnungsvorgaben, um die Brennstoffemissionen für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung rechnerisch ermitteln zu können, die ihrerseits den Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge ergeben,
- den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde,
- den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden sowie
- einen Hinweis darauf, dass Selbstversorger einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter haben können.

Aufgrund dieser Angaben muss der Vermieter die auf den Mieter entfallenden Kohlendioxidkosten **ermitteln**, in dem er den im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxidausstoß des Gebäudes berechnet und den auf den Vermieter entfallenden Anteil (gem. Tabelle – Anlage zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) abzieht (§ 5 Abs. 1). Sodann berechnet der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten auf Grundlage der §§ 6-10 HeizkostenV.

Den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes bzw. der Wohnung sowie die Berechnungsgrundlagen muss der Vermieter im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung ausweisen (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG). Ist dies nicht der Fall, hat der Mieter das Recht, den gem. der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen (§ 7 Abs. 4 CO₂KostAufG). 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, trägt der Mieter die auf ihn entfallenden Kohlendioxidkosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verfahren zur Abrechnung der Heizkosten (§ 7 Abs. 2 CO₂KostAufG).

Selbstversorgung durch den Mieter

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser (z.B. bei Gasetagenheizungen oder Heizungen in Einfamilienhäusern, Reihenhäusern etc.) ermittelt der **Mieter** im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Zur Einstufung der gemieteten Wohnung wird der spezifische Kohlendioxidausstoß mit der Tabelle in der Anlage (siehe links) abgeglichen und die Wohnung danach der anwendbaren Stufe zugeordnet (§ 5 Abs. 3 CO₂KostAufG). In diesem Fall hat der Vermieter dem Mieter den Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten, den der Vermieter zu tragen hat. Der Mieter muss den Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten ab den Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen. Haben die Parteien eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart, kann der Vermieter einen vom Mieter geltend gemachten Erstattungsbetrag im Rahmen der nächsten auf die Anzeige folgenden jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnen. Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten (§ 6 Abs. 2).

Der Erstattungsanspruch des Mieters ist um 5 % zu kürzen, wenn der Mieter die Brennstoffe nicht ausschließlich für Heizung/Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb eigener Geräte (z.B. Gasherde) einsetzt (§ 6 Abs. 3).

Aufteilung bei Nichtwohngebäuden: Bei Nichtwohngebäuden d.h. bei Gebäuden die nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen, erfolgt eine **hälftige** Aufteilung des CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter. Versorgt sich der Mieter eines Nichtwohngebäudes selbst mit Wärme oder Warmwasser, hat der Vermieter dem Mieter 50 % der Kohlendioxidkosten zu erstatten (§ 8 Abs. 2).

Elektronische Anwendung: Die Bundesregierung beabsichtigt, bis zum 1. Juni 2023 eine elektronische Anwendung zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter und solche Mieter bereitzustellen, die sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgen (§ 11 Abs. 3).

HUG MÜNCHEN

IM HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10.-€ pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu:	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr
	(außer Donnerstag)	

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon **089/55141-371**) statt.



Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Autorinnen:
Claudia Finsterlin, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei HAUS + GRUND MÜNCHEN
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN
ISBN: 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr.: E16092

Infos und Bestellmöglichkeiten: Seite 30



UNSER TEAM

Reihe vorne: RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin^{1,4}, RAin Birgit Noack – stellvertr. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Eva Stürzer, Sabine Grasarevic, Ruzica Milicevic, Renate Nesslauer, Karina Popescu, RAin Florentina Mantscheff³, RAin Katharina Rößler, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁴

Reihe mitte: Nicolaus Zieglmayer, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönher^{3,5}, RA Martin Sauer³, RA Heiko Wagener⁵, RA Georg Hopfensperger³, StB Andreas Jovanic¹, RA Nicolai Utz⁴, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth^{3,5}, RA Detlef L. Sterns⁵, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer

Reihe hinten: Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck³, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congiu-Wehle^{2,4}, RAin Ariane Schlegel³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, RAin Kathrin Gerber^{1,3,4}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸

¹ Fachanwältin für Steuerrecht

² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht

³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

⁴ Fachanwältin für Erbrecht

⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

⁶ Energieberater

⁷ Bauberater

⁸ Architektin