

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Das wichtigste zum CO<sub>2</sub>-KostAufG (CO<sub>2</sub>- Kostenaufteilungsgesetz)**

Um den Kohlendioxidausstoß durch das Verbrennen von Erdgas oder Heizöl zu verringern, wird ein gesetzlicher Kohlendioxidpreis erhoben. Nach dem seit 01.01.2023 in Kraft befindlichen CO<sub>2</sub>-KostAufG – das auch für Mietverträge vor 2023 gilt – sind bei brennstoffbetriebenen Heizungen, die im Brennstoffpreis enthaltenen Kohlendioxidkosten nach feinschrittigen Regelungen zwischen Vermieter und Mieter anhand einer Einstufungstabelle aufzuteilen. Das CO<sub>2</sub>-KostAufG genießt nach seinem § 2 Abs. 4 Vorrang gegenüber § 6 Abs. 1 HeizkV und hat als Ganzes Vorrang gegenüber rechtsgeschäftlichen Bestimmungen. Gleichwohl bleibt die Pflicht bestehen, Betriebskosten von Zentralheizungen nach der Heizkostenverordnung verbrauchsbezogen zu verteilen. Es kann also nicht rechtswirksam vereinbart werden, auf die Anwendbarkeit des CO<sub>2</sub>-KostAufG zu verzichten.

#### **1. Mieter und Vermieter zahlen den Kohlendioxidpreis:**

Als Ergebnis der oben genannten Aufteilung muss der Vermieter eines zentralbeheizten Hauses einen Teil, die Mieter den anderen Teil des Kohlendioxidpreises tragen. Das CO<sub>2</sub>-KostAufG soll bewirken, dass Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizienten Verhalten und Eigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angereizt werden. Die Aufteilung staffelt sich nach der Menge des ausgestoßenen Kohlendioxids.

Hierbei ist zu beachten, dass weder die gesamten Heizkosten, noch die Brennstoffkosten aufgeteilt werden, sondern nur der in den Brennstoffkosten als Bruchteil enthaltene Kohlendioxidpreis. Der so verringerte Brennstoffpreis wird als abrechnungsrelevant in die Heizkostenabrechnung eingestellt. Dann werden die Heizkosten nach Grundkosten- und Verbrauchsanteil auf die Mieter verteilt, wie üblich.

## 2. Geltungsbereich des CO2-KostAufG:

Soweit das CO2-KostAufG eine Aufteilung des Kohlendioxidpreises zwischen Mieter und Vermieter vorsieht, gilt dies für Mieter in Wohngebäuden, aber auch für den dortigen Einzelhandel, Arztpraxen usw. Für Nichtwohngebäude gilt nach § 8 Abs. 4 CO2-KostAufG bis 2025, dass der dortige Gewerbemieter höchstens die Hälfte der Kohlendioxidkosten trägt. Das CO2-KostAufG gilt nicht innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft. Denn Wohnungseigentümer müssen die CO2-KostAufG, wie die Eigentümer selbst bewohnter Einfamilienhäuser vollständig allein tragen. Ist eine Eigentumswohnung jedoch vermietet, muss der Eigentümer gegenüber seinem Mieter die Kohlendioxidkosten nach dem CO2-KostAufG aufteilen.

## 3. Selbstversorgende Mieter:

Der Mieter, der seine Wohnung selbst wärmeversorgt (z. B. per Gastherme und Liefervertrag mit einem Versorger) kann den auf seine Wohnung entfallenden Kohlendioxidpreis selbst ermitteln. Er hat dann nach § 6 Abs. 2 CO2-KostAufG einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter. Soweit der selbstversorgende Wohnraummieter z. B. geliefertes Gas zu Kochzwecken nutzt, wird sein Erstattungsanspruch nach § 6 Abs. 3 S. 2 CO2-KostAufG pauschal um 5 % gekürzt. Betreibt der selbstversorgende Mieter in einem Wohngebäude z. B. ein Speiserestaurant und werden Gasherde verwendet, müssen nach § 6 Abs. 3 S. 1 CO2-KostAufG Messgeräte installiert werden. Ungeklärt ist hierbei aber noch, wer deren Kosten trägt.

## 4. Das erste Problem: die Wohnfläche:

Das CO2-KostAufG verlangt im Rahmen der Einstufung die Angabe von „Quadratmeterwohnfläche“ (§ 5 Abs. 1 S. 1 CO2-KostAufG). Was nicht geht, ist die Wohnfläche aus dem Mietvertrag zu entnehmen. Der BGH hat entschieden, dass allein die tatsächliche Fläche maßgeblich ist und nicht die Flächenangabe im Mietvertrag. Im Zweifel ist daher ein professionelles Nachmessen unumgänglich.

## 5. Das zweite Problem: Balkone und Terrassen:

Balkone sind nicht am Wärmegeschehen des Hauses beteiligt und haben keinen Einfluss auf den Verbrauch von Wärme. Durch ihre Einbeziehung kann die Relation zwischen Wohnflächenangabe und Wärmeverbrauch sogar verfälscht werden. Denn Balkone haben „keinerlei Beziehung“ zum Heizungsverbrauch.

## 6. Das dritte Problem: Warmwasserverbrauch:

Ungeklärt ist, ob es mit dem Zweck des CO2-KostAufG harmonisiert, auch den Kohlendioxidausstoß zu berücksichtigen, der durch eine

brennstoffbetriebene Warmwasserversorgung entsteht. Denn der Warmwasserverbrauch hängt nicht von der Qualität der Gebäudehülle ab und ist witterungsunabhängig. Wird Warmwasser elektrisch erwärmt, kann z. B. das Haus niedriger eingestuft werden als bei Warmwassererwärmung mit Gas.

#### 7. Einstufung auf einen Blick:

Ausgehend vom Energiegehalt der im Abrechnungsjahr gelieferten Brennstoffmenge ist unter Zugrundelegung des heizwertbezogenen Emissionsfaktors die Jahres-CO<sub>2</sub>-Emission des gesamten Hauses zu ermitteln. Dieser Wert ist durch die richtige Wohnfläche des Hauses zu teilen. Das ergibt den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Hauses in „Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter und Jahr“. Dieser Wert ist mit der Tabelle des CO<sub>2</sub>-KostAufG abzugleichen (§ 11 Abs. 3 CO<sub>2</sub>-KostAufG). Nach dem Rechenergebnis der Einstufung wird der um den Vermieteranteil verringerte Kohlendioxidpreis nach § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkV wie alle anderen Heizkostenbestandteile im Zuge der Heizkostenabrechnung auf die einzelnen Wohnungen verteilt und zwar nach erfasstem Verbrauch und Grundkosten.

Sollten Sie zum CO<sub>2</sub>-KostAufG Fragen haben, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.