

Newsletter 01/2023

Thema: Die Aufteilung des CO₂-Preises (CO₂KostAufG) / Mietrecht

1. Einleitung

Der Gesetzgeber hat mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ein nationales CO₂-Emissionshandelssystem eingeführt. Seit dem 01.01.2021 zahlen Unternehmen, die Heizöl, Erdgas, Benzin oder Diesel in den Verkehr bringen und nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen, einen Kohlendioxydpreis. Holzbrennstoffe wie Pellets oder Hackschnitzel sowie Holzkohle und Torf fallen dagegen nicht unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz. Dieser Kohlendioxydpreis soll durch jährliche Festlegungen bis 2025 kontinuierlich steigen. Ab 2023 wird der CO₂-Preis auch für die Kohleverbrennung fällig. Ab 2024 gilt dies auch für Müllverbrennung und damit für alle fossilen Brennstoffe. Die künstliche Verteuerung soll zur Reduktion von Treibhausmissionen motivieren. Das BEHG ist die gesetzliche Grundlage für das nationale Emissionshandelssystem zur Bepreisung der CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen im Bereich Verkehr und Wärme. Das BEHG wurde aufgrund der akuten Situation des Ukraine-Krieges und der ohnehin exorbitanten Preissteigerungen novelliert und die Erhöhung des CO₂-Preises für 2023 auf den 01.01.2024 verschoben. Folgende Stufen gelten nun:

Jahr	Preis
2021	25,00 € /T CO ₂
2022	30,00 € /T CO ₂
2023	30,00 € /T CO ₂
2024	35,00 € /T CO ₂
2025	45,00 € /T CO ₂

Im Immobilienbereich führt der Kohlendioxydpreis zu höheren Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung von Gebäuden.

Der Vermieter konnte bislang die Kosten einschließlich des darin enthaltenen Anteils an CO₂-Kosten voll umfänglich auf den Mieter umlegen, wenn eine Umlage der Heizkosten erfolgt ist. Das Kohlendioxydkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) führt nun nach einem Stufenmodell zu einer Beteiligung des Vermieters¹.

Das Gesetz trat am 01.01.2023 in Kraft. Es sieht eine Aufteilung der Kohlendioxydkosten auf beide Vertragsparteien vor. Dabei soll sich bei **Wohngebäuden** nach der Theorie die Aufteilung an der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes orientieren. Bei **Nichtwohngebäuden** sieht man unabhängig von der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes eine hälftige Kostenteilung vor (paritätische Kostenaufteilung).

Nachfolgend stellen wir die gesetzliche Neuregelung vor und stellen den Anwendungsbereich dar. Dabei ist zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden zu differenzieren. Den Ausführungen folgt eine kritische Stellungnahme und eine Zusammenfassung. Im Einzelnen:

¹ 05.12.2022 BGBl I 2022, Nr. 48, 08.12.2022, S. 2154

2. CO2-Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

2.1 Anwendungsbereich

Das CO2KostAufG ist auf Gebäude anwendbar, in denen Brennstoffe zum Erzeugen von Heizwärme oder von Heizwärme und Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden, für die das Brennstoffemissionshandels-gesetz (BEHG) einen nationalen Kohlendioxydpreis festlegt. Sofern das Gebäude auch nur teilweise mit Wärmelieferungen versorgt wird, die dem europäischen Emissionshandel unterliegen, ist das CO2KostAufG nicht anwendbar².

Ausnahmen des Anwendungsbereiches ergeben sich entsprechend den Ausnahmen des § 11 HeizkostenV. Dies betrifft beispielsweise folgende Gebäude:

- Passivhäuser (Heizwärmebedarf < 15 kw/m²/Jahr) aufweisen
- Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime

Es gelten bezüglich des Anwendungsbereichs für Wohngebäude und Nichtwohngebäude dieselben Voraussetzungen.

Die Regelung der Kostenaufteilung betrifft alle Brennstoffe, für die nach § 7 Abs. 4 BEHG Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Dies betrifft derzeit Heizöl, Gas, Öl, Erdgas und Flüssiggas.

Das Gesetz ist auch anwendbar auf Fern- oder Nahwärme aus Wärmeerzeugungsanlagen, die ausschließlich die vorstehend genannten Brennstoffe einsetzen.

Entsprechendes gilt für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser.

Nicht anwendbar ist das CO2KostAufG, sobald das Gebäude mit Wärmelieferungen versorgt wird, die dem europäischen Emissionshandel unterliegen, vgl. § 2 Abs. 2 CO2KostAufG.

Das CO2KostAufG soll nur Sachverhalte nach dem 01.01.2023 betreffen. Insofern wurden Überleitungsregelungen getroffen, da die Neuregelung in laufende Mietverhältnisse eingreift.

Altmietverträge

Das CO2KostAufG geht etwaigen Umlagevereinbarungen in Altmietverträgen vor dem 01.01.2023 vor.

Abrechnungszeiträume

Für Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen regelt § 11 Abs. 2 Satz 1 CO2KostAufG, dass die Aufteilung der Kohlendioxydkosten nur Abrechnungszeiträume erfasst, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen.

Bereits beschaffte Brennstoffe

Brennstoffe, die dem Vermieter vor dem 01.01.2023 in Rechnung gestellt worden sind (bzw. auch dem Mieter), sind nicht zwischen Vermieter und Mieter gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG aufzuteilen³.

² Beispielsweise Fernwärme aus Wärmeerzeugungsanlagen ab einer Leistung von 20 Megawatt

³ Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Brennstofflieferanten bei älteren Lieferungen noch nicht verpflichtet waren, die Informationspflichten aus § 3 CO2KostAufG zu erfüllen. Insofern wäre es für den Vermieter

2.2 Wohngebäude

Gem. § 5 CO₂KostAufG gilt für Wohngebäude eine Aufteilung der Kohlendioxydkosten zwischen den Parteien nach einem Stufenmodell, das sich grundsätzlich an der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes orientieren soll.

Die Anwendbarkeit der Regelungen des CO₂KostAufG für Wohngebäude gelten für Wohngebäude im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG. Danach ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen. Somit ist die **Art des Gebäudes** maßgeblich und nicht – wie sonst im Mietrecht übliche – die vereinbarungsgemäße Nutzung der Räume für Wohnzwecke ("Mietzweck").

Die CO₂-Kostenaufteilung orientiert sich nach 10 Stufen:

Je schlechter das Gebäude energetisch ist, desto höher ist der Anteil, den der Vermieter tragen soll. Je besser das Gebäude energetisch ist, desto mehr soll der Mieter CO₂ Kosten tragen.

Sinn und Zweck dieser Regelung soll es sein, Anreize zu schaffen, dass der Vermieter in eine energetische Sanierung des Gebäudes investiert, da er bei einer eher schlechteren energetischen Beschaffenheit höher an den Kosten beteiligt wird. Das Stufenmodell sieht wie folgt aus:

CO ₂ -Ausstoß	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 %

Es gibt verschiedene Modellrechnungen⁴, die von niedrigen zweistelligen Beträgen bis zu dreistelligen Beträgen pro Wohnung und Jahr ausgehen. Faktoren wie Fläche, Verbrauch und Brennstoff haben aber in der Praxis unterschiedlichen Einfluss.

schwierig bis hin unmöglich, die Kohlendioxydkosten, die berechnet werden, zu ermitteln und entsprechend den Vorgaben des Gesetzes aufzuteilen.

⁴ Beispiel: 30 m² Wohnung mit durchschnittlichem Heizölverbrauch von 408 l im Jahr bedeuten 38,76 € CO₂-Steuer im Jahr. Bei Erdgas 15,40 €, vgl. Beispiele bei „immowelt“.

Die Kostenaufteilung

Die Kostenaufteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Stufe:

Der Vermieter muss die im Abrechnungszeitraum **verbrauchte** Brennstoffmenge ermitteln.

Bei **Heizöl** ist der Anfangs- und Endbestand zu erfassen, um den Verbrauch zu errechnen. Dabei ist aber nur Heizöl zu berücksichtigen, das ab 01.01.2023 erworben wurde.

Bei **Erdgas** kann der Verbrauch direkt aus der Rechnung des Versorgers entnommen werden, da Lieferung und Verbrauch identisch sind.

Das Ergebnis ist die verbrauchte Brennstoffmenge des Gebäudes.

Hinweis:

Bei Brennstoffen (z.B. Heizöl), die vor dem 01.01.2023 beschafft wurden, ist die Überleitungsvorschrift zu beachten. Diese werden bei der Ermittlung der verbrauchten Menge für die CO₂-Aufteilung nicht berücksichtigt.

2. Stufe:

Ermittlung der verursachten Kohlendioxidemissionen aus den verbrauchten Brennstoffmengen. Ausgangsgröße ist dabei der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffs in Kilowattstunden (kWh; § 3 Abs. 1 Nr. 4 CO₂KostAufG).

Der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in kWh ist sodann mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des Brennstoffes zu multiplizieren.

Der Vermieter kann den Emissionswert aus der Rechnung seines Lieferanten entnehmen (ab 01.01.2023).

Das Ergebnis ist der Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Jahr.

Hinweis:

Vermieter bzw. Mieter sollten bei Lieferungen von Brennstoffen ab 01.01.2023 darauf achten, dass die notwendigen Informationen auf der Rechnung des Brennstofflieferanten enthalten sind.

3. Stufe:

Es ist der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm/Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zu errechnen, also der spezifische Kohlendioxidausstoß.

Dazu ist für den Abrechnungszeitraum der errechnete Kohlendioxidausstoß durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in Quadratmeter zu dividieren.

Die Formel lautet:

$$\frac{\text{Energiegehalt (kWh)} \times \text{Emissionsfaktor (kg CO}_2 \text{ kWh)}}{\text{Gesamtwohnfläche (m}^2\text{)}}$$

Das Ergebnis ist der spezifische Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Hinweis:

Vermieter bzw. Mieter benötigen die Flächen, ohne die der spezifische Kohlendioxidausstoß nicht berechenbar ist.

4. Stufe:

Anhand der im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxydmission sind die Kohlendioxydkosten zu errechnen. Dazu muss die Kohlendioxydmenge in Kilogramm in Tonnen Kohlendioxyd umgerechnet werden (1 Tonne = 1.000 kg), also durch 1.000 zu teilen und mit dem aktuellen Kohlendioxydpreis zu multiplizieren.

Für das Abrechnungsjahr 2023 beträgt dieser 30 €/t Kohlendioxyd.

Die Formel lautet:

$$\frac{\text{jährli. Kohlendioxidausstoß}}{1.000} \times \text{derzeitiger Kohlendioxydpreis}$$

Im Ergebnis werden die Kohlendioxidkosten errechnet, die die Einordnung in das Stufenmodell erlauben.

Hinweis:

Das Umweltbundesamt veröffentlicht die maßgeblichen Preise nach § 4 Abs. 2 und 3 CO2KostAufG auf der Seite www.umweltbundesamt.de.

5. Stufe:

Den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, der Wohnung oder der Gesamtwohnfläche mehrere Wohnungen ordnet der Vermieter gem. § 5 Abs. 2 CO2KostAufG in das Stufenmodell ein.

Aus der Einordnung des Kohlendioxid-Ausstoßes in eine bestimmte Stufe folgt das nach § 5 Abs. 2 CO2KostAufG maßgebliche Aufteilungsverhältnis.

Der Vermieter hat vor Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzer den Vermieteranteil am CO2-Preis abzuziehen.

Die rechnerische Grundlage der Einstufung des Gebäudes und der Anwendung des Stufenmodells sind in der Heizkostenabrechnung auszuweisen.

Das Ergebnis ist die Aufteilung der CO2-Preise zwischen Vermieter und Mieter.

Hinweis:

Es bleibt zu hoffen, dass die seitens des Vermieters beauftragten Abrechnungsunternehmen diese komplexen Regeln umsetzen. Vermutlich wird auch dies wieder zusätzliche Kosten produzieren. Ansonsten sind die Formeln des CO2KostAufG etwas für die Freunde der Mathematik! Vermieter, aber auch Mieter sind überfordert, wenn sie dies selbst berechnen sollen.

Informationspflichten in der Abrechnung

In der Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung muss der Vermieter den Mieter nach § 7 Abs. 3 CO2KostAufG folgende Informationen mitteilen:

- den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxydkosten,
- die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung i.S.v. § 5 Abs. 1 Satz 1 oder 2 CO2KostAufG und
- die Berechnungsgrundlagen

Kürzung des Vermieteranteils wegen öffentlich-rechtlicher Vorgaben

Soweit der Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben an einer wesentlichen energetischen Verbesserung der Gebäudehülle oder der Wärme- und Warmwasserversorgung gehindert ist, gibt es Ausnahmen.

Beispiele:

Denkmalschutzrechtliche Beschränkungen, Anschluss- und Benutzungszwang für Wärmelieferungseinrichtungen (vgl. § 9 Abs. 1 CO2KostAufG).

§ 9 CO2KostAufG sieht eine Kürzung oder ein Entfallen der Kostenbeteiligung des Vermieters an den Kohlendioxidkosten vor.

Dabei sind zwei Fälle zu differenzieren:

- Bei öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, **um 50 % zu kürzen** nach § 9 Abs. 1 CO2KostAufG.
- Bei öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen, **entfällt die gesamte Beteiligung** des Vermieters an den Kohlendioxidkosten nach § 9 Abs. 2 CO2KostAufG.

2.3 Nichtwohngebäude

Für Nichtwohngebäude wird kein Stufenmodell vorgesehen, sondern eine **hälftige Aufteilung** der Kohlendioxydkosten zwischen Vermieter und Mieter (so genannte **paritätische Kostenaufteilung**), vgl. § 8 CO2KostAufG.

Begründet wird dies damit, dass aufgrund des heterogenen Bestandes der Nichtwohngebäude kein ausreichendes Datenmaterial vorliegt, um daraus ein Stufenmodell zu entwickeln.

Der Gesetzgeber beabsichtigt, bis 2025 auch für Nichtwohngebäude eine Aufteilung der Kohlendioxydkosten nach einem Stufenmodell vorzunehmen.

Das Kürzen bzw. Entfallen des Vermieteranteils wegen Beschränkung bzw. Hinderung öffentlich-rechtlicher Vorgaben gilt auch hier; vgl. § 9 Abs. 1, 2 CO2KostAufG.

2.4 Gemischt genutzte Gebäude

Wird ein Gebäude zu **gleichen Teilen** zum Wohnen und zu sonstigen Zwecken genutzt, ist die Regelung über gemischt genutzte Gebäude in § 106 GEG anzuwenden. Danach sind der **Wohngebäude-Anteil** und der **Nichtwohngebäude-Anteil** als **getrennte Gebäude zu behandeln**.

Für das Verteilen der Kohlendioxidkosten ist das Gebäude aufzuteilen in einen **Wohngebäude-Anteil** und einen **Nichtwohngebäude-Anteil**, für die jeweils die Vorschriften der entsprechenden Gebäudeart anzuwenden sind, als wären dies gesonderte Gebäude.

Sofern das Gebäude überwiegend (also mehr als 50 %) nach seiner Zweckbestimmung dem Wohnen dient, gelten die Vorschriften für Wohngebäude, dies bedeutet das Stufenmodell.

Hinweis:

Gemischt genutzte Gebäude werden zusätzliche Abgrenzungsschwierigkeiten produzieren. Im Einzelfall lässt sich über Zweckbestimmung und Anteil streiten.

2.5 Erstattungsanspruch des Mieters für Kohlendioxydkosten

Sofern der Mieter sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt (Direktlieferungsvertrag) sieht § 6 Abs. 2 CO2KostAufG einen **Erstattungsanspruch** des Mieters gegen den Vermieter in Höhe des Vermieteranteils an den Kohlendioxydkosten der Brennstoffe vor.

Folge ist, dass der Mieter selbst für die Anwendung des Stufenmodells verantwortlich ist.

Der Mieter muss den Erstattungsanspruch innerhalb einer Ausschlussfrist von **12 Monaten** ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstoff oder Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, gegenüber dem Vermieter geltend machen, vgl. § 6 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG.

Sofern der Vermieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten erhebt, wird der Erstattungsanspruch des Mieters erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung fällig, damit der Vermieter mit Betriebskostennachforderungen aufrechnen kann, vgl. § 6 Abs. 2 Satz 3 CO2KostAufG.

Sofern keine Betriebskostenabrechnung stattfindet oder der Vermieter diese unterlässt, muss der Vermieter den Erstattungsanspruch spätestens innerhalb von 12 Monaten nach der Geltendmachung durch den Mieter erfüllen, vgl. § 6 Abs. 2 Satz 4 CO2KostAufG.

Hinweis:

Die Neuregelung „zwingt“ den Mieter, eine Abrechnung zu erstellen, wenn er den Vermieter an den CO2-Kosten beteiligen will.

Vermutlich werden viele Mieter diese Regelung nicht kennen oder den Aufwand scheuen.

2.6 Kürzungsrecht des Mieters

Sofern der Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxydkosten in der Abrechnung unterlässt oder der Vermieter nicht informiert wird gem. § 7 Abs. 3 CO2KostAufG, kann der Mieter den auf ihn gem. der Betriebskostenabrechnung entfallenden **Anteil an den Heizkosten um 3 %** kürzen, vgl. § 7 Abs. 4 CO2KostAufG.

Das Gesetz führt ein weiteres Kürzungsrecht in Höhe von 3 % ein, wie es bereits §§ 12 Abs. 1 Satz 3, 6a HeizkostenV kennen.

3. Kritik am CO2KostAufG

Der Gesetzgeber verbindet mit dem CO2KostAufG das Ziel, für Vermieter einen wirksamen Anreiz zur energetischen Modernisierung zu entfalten. Es erscheint äußerst zweifelhaft, ob die gesetzgeberischen Ziele erreicht werden können. Einige Kritikpunkte seien hier nur genannt:

1.

Die Brennstoffe sind aufgrund des Ukraine-Kriegs exorbitant gestiegen, so dass das CO2KostAufG finanziell gegenüber diesen Preissteigerungen kaum mehr ins Gewicht fällt. Die Heizöl- und Gas-kosten sind derartig hoch, dass es eigentlich keiner weiteren Verschärfung bedarf. Insofern ist nicht nachvollziehbar, dass man einerseits versucht, den Preisanstieg pauschal durch eine Gas-preisbremse abzumildern. Darüber hinaus wurden gegebenenfalls werden noch weitere Pauscha-len an die Bürger ausbezahlt. Dies ist widersprüchlich. Einerseits möchte man Anreize zur ener-getischen Modernisierung schaffen durch Kostenanstieg, andererseits werden erhebliche Steuergel-der aufgewandt, um die Bürger zu entlasten, unabhängig davon, welche Qualität ein Gebäude hat.

2.

Die finanziellen Auswirkungen der Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind überschaubar, werden aber mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand erkaufte. Der Gesetzgeber rechnet mit einem einmaligen Erfüllungsaufwand von 1 Stunde und setzt diesen mit 36,90 €/h an. Für eine Betriebs-kostenanpassung rechnet er mit einem fünfminütigen Aufwand, den er mit 3,00 € ansetzt⁵. Es ist denkbar, dass einige Vermieter bzw. Mieter den zeitlichen Aufwand scheuen und auf die Berechnung verzichten, selbst wenn dem Mieter dadurch der Erstattungsanspruch verloren geht bzw. dem Vermieter eine Sanktion von 3 % Abzug droht.

3.

Die durch den Ukraine-Krieg gestiegenen Kosten am Bau in Verbindung mit der hohen Inflation stehen außer Relation zu dem Einsparpotential, das sich durch die finanziellen Nachteile bei Kos-tenbeteiligung des Vermieters ergeben. Es wird für viele Vermieter schlichtweg billiger sein, die Nachteile des Gesetzes zu tragen, als kostenintensiv zu modernisieren. Damit droht alleine des-wegen schon eine Verfehlung der beabsichtigten Ziele.

4.

Die Kosten der Modernisierung sind bei Wohnraum zwar grundsätzlich nach den §§ 559 ff. BGB auf den Mieter umlegbar, was aber in den letzten Jahren durch den Gesetzgeber stark einge-schränkt wurde. Die Mieterhöhungsmöglichkeit des Vermieters, die Kosten auf den Mieter umzu-

⁵ Vgl. BT-Drs 20/4383, S. 3

legen, wurde von 11 % auf 8 % der Modernisierungskosten gesenkt, vgl. § 559 Abs. 1 BGB. Zusätzlich wurde eine Kappungsgrenze für Mietsteigerungen von 3,00 € bzw. 2,00 €/m² Wohnfläche festgelegt, je nachdem, ob die monatliche Miete über 7,00 €/m² oder unter 7,00 €/m² ist, vgl. § 559 Abs. 3a BGB. Übersteigen die Kosten diese Grenzen, trägt der Vermieter die überschießenden Modernisierungskosten. Gerade bei „billigen“ Wohnungen ein Anreiz zur „Entmietung“. Das Verfahren ist zudem sehr kompliziert und bedarf im Konfliktfall anwaltlicher Begleitung. Der Gesetzgeber hat selbst die Refinanzierungsmöglichkeiten des Vermieters eingeschränkt, so dass Anreize auch bei Kostennachteil nicht bestehen.

5.

Die Möglichkeit, in der Geschäftsraummiete Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen, gibt es nicht. Die gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeit des Vermieters nach den §§ 559 ff. BGB besteht dort nicht, da § 578 BGB nicht auf diese Regelungen verweist. Infolge dessen bedarf es bei der Vertragsgestaltung vorausschauende Berücksichtigung, was in der Vergangenheit meist nicht erfolgt ist. Zudem kommt erschwerend hinzu, dass man bei Nichtwohngebäuden aufgrund der paritätischen Teilung unabhängig von der energetischen Qualität auch keinerlei Modernisierungsanreize gesetzt hat. Damit greift die Regelung bei einem größeren Bereich der Immobilien nicht. Sie reduziert sich dort unabhängig von der energetischen Qualität auf eine reine „Kostenverschiebung“ zu Lasten des Vermieters, bei den in der Geschäftsraummiete meist vereinbarten Mietanpassungsmöglichkeiten gekoppelt an den Verbraucherpreisindex (VIP) ein zu verschmerzender Nachteil. Anreize nicht erkennbar.

6.

Fördermöglichkeiten für Vermieter wurden in 2022 teilweise über Nacht eingestellt, was bei vielen eine Finanzierungslücke hinterlassen hat. Monatelang kam es nicht zu einer Neuauflage von Fördermöglichkeiten. Es soll nun in 2023 wieder Fördermöglichkeiten geben. Es bleibt abzuwarten, wie diese ausgestaltet werden. Jedenfalls würden Fördermöglichkeiten bzw. Abschreibungsmöglichkeiten stärkere Modernisierungsanreize liefern, als das bürokratische CO₂KostAufG.

7.

Das CO₂KostAufG beabsichtigt nach der Zielsetzung, orientiert an der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes, eine Verteilung der Kosten zwischen Vermieter und Mieter. Bei Wohngebäuden wurde ein derartiges Stufenmodell vorgesehen, bei Nichtwohngebäuden hat man darauf verzichtet. Ein Geburtsfehler des Gesetzes ist es, dass vom Verbrauch auf die energetische Qualität geschlossen wird. Es hat sich gezeigt, dass es noch keine kostengünstigen, belastbaren Aussagen bei Immobilien zur energetischen Qualität gibt. Auch der Energieausweis ist häufig nicht vorhanden bzw. verfügt über wenig Aussagekraft. Dabei gibt es zudem noch zwei Typen, den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Mit der Koppelung der Kostenaufteilung an den Verbrauch, hat man im Einzelfall den „Bock zum Gärtner“ gemacht. Ein Nutzer mit einem geringen Verbrauch, wird durch die im CO₂KostAufG vorgesehene Formel benachteiligt, da der geringe Verbrauch suggeriert, dass er in einem energetisch hochwertigen Gebäude lebt. Wenn in einem Gebäude die Nutzer häufig im Urlaub sind bzw. schlicht nicht anwesend, muss sich der Mieter stärker an den Kosten beteiligen. Umgekehrt, wenn selbst bei einem hochwertigen energetischen Gebäude Nutzer verschwenderisch mit Energie umgehen, wird suggeriert, dass das Gebäude eine schlechtere energetische Beschaffenheit hat. Der Mieter kann die hohen Verbrauchskosten teilweise im Rahmen der CO₂-Kostenaufteilung auf den Vermieter zurückverlagern. Sicherlich werden sich zumindest in größeren Wohneinheiten aufgrund des unterschiedlichen Nutzerverhaltens die Extreme ausgleichen. Dies ist aber nicht immer der Fall.

8.

Das Gesetz erscheint auch sozialpolitisch nicht gelungen. Das Aufteilungsverhältnis der CO₂-Kosten orientiert sich am verbrauchten Brennstoff. Manchmal ist das Nutzerverhalten nicht frei wählbar. Es gibt Nutzergruppen, die „gezwungenermaßen“ stärker heizen, beispielsweise ältere Menschen und Familien mit vielen Kindern. Diese werden mit dem vorliegenden Gesetz benachteiligt. Denkbar ist auch, dass sich der Trend verstärkt, dass Vermieter lieber an einen berufstätigen Single vermieten, der selten zu Hause ist, da dann durch den damit verbundenen geringeren Verbrauch der Vermieter weniger bei der Kostenaufteilung belastet wird.

Im Ergebnis erscheint das CO₂KostAufG eine äußerst komplexe bürokratische Regelung zu sein, die einen erheblichen Umsetzungsaufwand bedeutet. Gleichzeitig erscheinen die Klimaschutzpolitischen Ziele verfehlt zu werden, ja es gibt sogar Nachteile. Zudem sind einige Fragen nicht geklärt, d. h. es erscheint schon in einigen Fällen die Abgrenzung zwischen Wohngebäude und Nichtwohngebäude fragwürdig zu sein. Auch der Begriff „Heizkosten“ im Hinblick auf die Sanktionen mit dem Abzug von 3 % der Heizkosten ist nicht ganz klar. Bezieht sich die Formulierung nur auf die Heizkosten oder auch auf die Kosten der Warmwasserversorgung? Es ist selbst nicht ganz klar, ob das Kürzungsrecht von 3 % doppelt auftreten kann. Sofern der Vermieter sowohl gegen die Aufteilung als auch gegen die Informationspflichten verstößt, könnte man von 3 % sprechen oder aber von 6 %, wenn man jede der Pflichten als Einzelsanktion begreift. Dem Wortlaut nach scheinen 3 % insgesamt in § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG gewollt zu sein. Sicher ist aber selbst dies nicht.

Das Gesetz, das solange umstritten war, zeigt daher auch handwerkliche Fehler, da es Streitigkeiten provoziert.

Im Grunde handelt es sich um eine moderne Form des „Ablasshandels“, wie er bereits im Mittelalter versucht wurde. Es ist aber nicht bekannt, dass mit dieser Methode die „Sünden“ verringert worden wären. Vielmehr wurde weiter gesündigt und man hat für die Sünden bezahlt. Es ist zu befürchten, dass das CO₂KostAufG in eine ähnliche Richtung gehen wird. Es verursacht Bürokratie und Kosten, ist aber wohl kein messbarer Beitrag zur Einhaltung der Klimaschutzziele.

4. Zusammenfassung

Die vorstehende Darstellung zeigt, dass Vermieter und Mieter sich ständig mit neuen Gesetzen und Vorschriften befassen müssen, um keine Rechtsnachteile zu haben. Die Regelungen sind neu und deren Anwendungspraxis bleibt abzuwarten. Rechtsprechung besteht naturgemäß keine, da diese Regelung ein Novum ist. Derzeit gibt es auch noch wenig Literatur zu diesem Gesetz.

Ihr
Dr. Stangl

