



© Andrii Yalanskyi – stock.adobe.com

# Mehr Bürokratie für Mieter und Vermieter

## CO<sub>2</sub>-Aufteilungsgesetz wirkt sich auf Nebenkosten aus

Seit dem 1. Januar 2023 gilt das Kohlendioxid aufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>-Aufteilungsgesetz). Seitdem müssen sich Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten für das Heizen beteiligen. Betroffen sind auch Zahnärzte, wenn sie Mieter oder Vermieter sind. Ziel ist es, den Verbrauch fossiler Energien im Gebäudebereich zu reduzieren. Da die meisten Nebenkostenabrechnungen rückwirkend für das Jahr 2023 erst erstellt werden, veröffentlichen wir eine Übersicht der wichtigsten Änderungen.

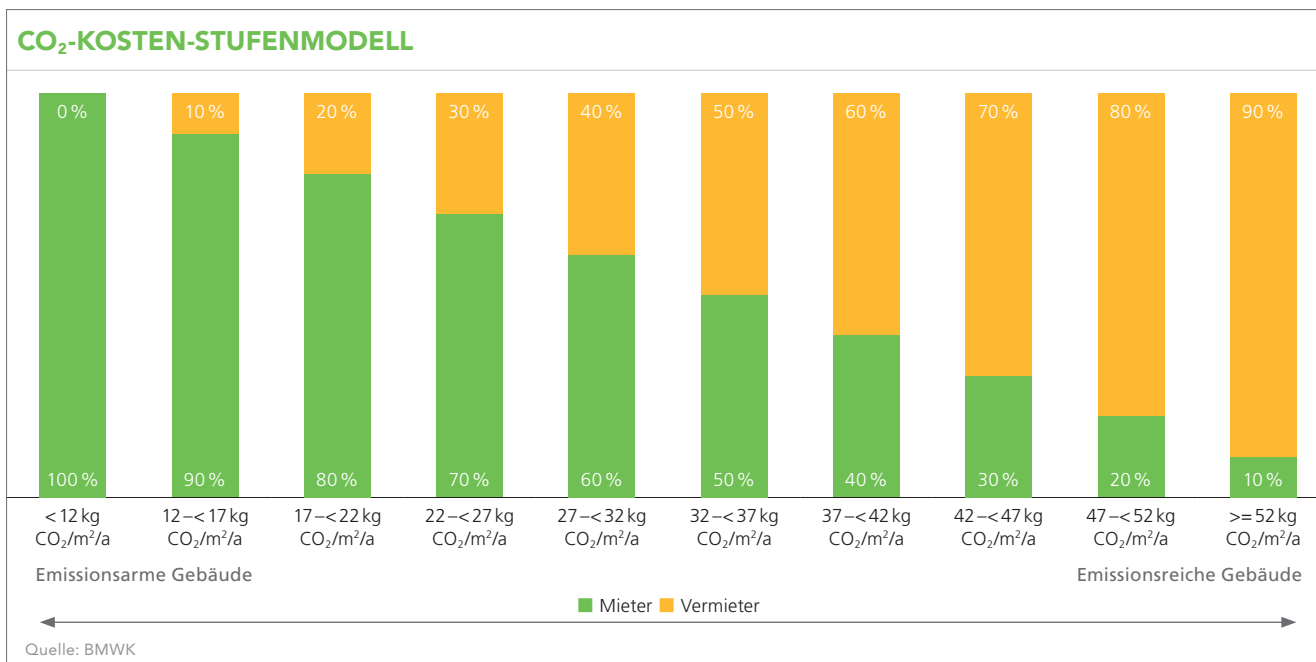
In der Vergangenheit trug der Mieter sämtliche anfallende CO<sub>2</sub>-Kosten allein. Das Gesetz soll die Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Ausstoß eines Gebäudes aufteilen. Bisher konnte zwar der Mieter über das Heizverhalten die Emissionen reduzieren, er hatte aber keinen Einfluss auf die Art der Wärmeerzeugung und die Qualität des Gebäudes.

Diese Punkte liegen im Regelfall im Verantwortungsbereich des Vermieters. Die neue Kostenbeteiligung betrifft somit nun auch den Vermieter und soll diesen motivieren, Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung zu ergreifen.

Das Gesetz sieht eine Aufteilung der in den Heiz- und Warmwasserkosten enthaltenen CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter nach bestimmten Quoten (siehe Einstufungstabelle) vor. Es ist hier zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zu unterscheiden. Unter Wohngebäude ist ein Gebäude zu verstehen, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Das Gebäude kann also durchaus teilweise auch zu anderen Zwecken, etwa gewerblich, genutzt werden. Ein gutes Beispiel wäre hier die Zahnarztpraxis im Erdgeschoss und in den restlichen Stockwerken befinden sich Wohnungen. Bei Nichtwohngebäuden findet grundsätzlich eine hälftige Teilung (50 Prozent) der Kohlendioxidkosten statt.

Betroffene Versorgungsarten für die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser sind derzeit Heizöl, Erdgas sowie auch Flüssiggas, also im Prinzip alle fossilen Brennstoffe. Ob zukünftig auch Stromkosten (Durchlauferhitzer, Stromheizungen etc.) oder der Bezug von Fernwärme berücksichtigt werden, bleibt abzuwarten.

Als Basis für die Kostenaufteilung dienen die Informationen, die die Energieversorger liefern müssen. Auf den Rechnungen sind die Brennstoffemissionen der jeweiligen Lieferung, der Preisbestandteil angefallener CO<sub>2</sub>-Kosten, der heizwertbezogene Emissionsfaktor und der Energiegehalt der Lieferung (Heizwert) anzugeben.



Um den Vermieteranteil an den Kohlendioxidkosten zu ermitteln, sind folgende Schritte notwendig:

### 1. Ermittlung der verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen

Aus den Versorgerrechnungen werden die Emissionen übernommen und für den Abrechnungszeitraum ermittelt.

### 2. Berechnung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes

Die Gesamtemissionen in Kilogramm werden durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes bzw. der Wohnung(en) geteilt. Das ergibt den spezifischen Ausstoß in Kilogramm pro Quadratmeter im jeweiligen Abrechnungszeitraum. Mit diesem Wert kann nun die Einstufung mithilfe der gesetzlichen Einstufungstabelle erfolgen. Diese Tabelle gibt den Kostenverteilungsschlüssel zwischen Vermieter und Mieter vor.

### 3. Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Die angefallenen Kosten sind zu ermitteln und mithilfe der anwendbaren Quote laut Einstufungstabelle zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen.

Vereinfachtes Beispiel:

Im Abrechnungsjahr werden für ein Wohngebäude mit sechs Mietparteien mit je-

weils 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 10 000 Liter Heizöl gekauft. Aus der Versorgerrechnung ist ersichtlich, dass die Brennstoffemissionen für diese Lieferung bei 27 000 kg CO<sub>2</sub> liegen. Es sind 955,00 Euro an CO<sub>2</sub>-Kosten angefallen. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 600 m<sup>2</sup>. Das ergibt nun eine Emission pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 45 kg. Aus der Einstufungstabelle ergibt sich, dass die Mieter 30 Prozent und der Vermieter 70 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten zu tragen haben. In unserem Beispiel fallen von den Gesamtkosten in Höhe von 955,00 Euro für die Mieter 286,50 Euro und für den Vermieter 668,50 Euro an. Der Mieteranteil ist jetzt noch auf die sechs Mieter entsprechend der jeweiligen Wohnflächen aufzuteilen. Der Vermieter muss anschließend in der Heizkosteneinzelabrechnung alle Kerngrößen wie Energiegehalt, Emissionsfaktor, Kohlendioxidausstoß und die angefallenen Kosten ausweisen, damit der Mieter in der Lage ist, nachzuprüfen, ob sich der Vermieter an den Kohlendioxidkosten beteiligt hat.

Ausnahmen von einer Kostenbeteiligung des Vermieters oder deren Reduzierung wäre eine Privilegierung bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, wie zum Beispiel Denkmalschutz (keine Dämmung möglich) oder Anschluss- und Benutzerzwang (kein Einfluss auf die Brennstoffe). Hier bestehen öffentlich-rechtliche Vor-

gaben, die einer energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärmeversorgung entgegenstehen. Allerdings kann sich der Vermieter auf diese Privilegierungstatbestände nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen.

Zu beachten ist weiterhin, dass der Mieter, falls er sich selbst mit Wärme versorgt und die Kosten dafür primär bei ihm anfallen, einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter hat. Beispielsweise bezieht der Mieter das Gas für seine Gasheizung direkt über einen Versorger oder er beschafft das Heizöl direkt und lässt den Öltank befüllen. Der Selbstversorger-Mieter richtet das Erstattungsverlangen direkt an seinen Vermieter und macht quasi mit einer umgekehrten Heizkostenabrechnung die Kostenbeteiligung des Vermieters geltend.

Man sieht: Durch ein Gesetz der Ampelkoalition entsteht einmal mehr großer Aufwand für alle Beteiligten. Die eine oder andere bestehende Unklarheit im Gesetz wird wohl ein Fall für die Rechtsprechung werden.

Klaus Deeg  
Leiter der KZVB-Dienststelle Nürnberg