

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln, 26.09.2023

Update zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Maximilian Stollenwerk, LL.M. (Stellenbosch)

Zwischenzeitlich ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Nachdem der Gesetzesentwurf in unserem Legal Update vom 26. September 2022 bereits beleuchtet wurde, ist es Ziel dieses Beitrags, eine erste Evaluierung vorzunehmen und etwaige Schwachstellen bzw. Herausforderungen bei seiner Anwendung aufzuzeigen.

Ziel des CO₂KostAufG

Das grundlegende Ziel des CO₂KostAufG ist es, für die Bevölkerung weitere Anreize zu schaffen, den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid (CO₂) – also Kohlendioxid – zu reduzieren. Dabei sieht der Gesetzgeber einen geeigneten Hebel zur Umsetzung dieses Ziels in einer verursachungsgerechten Aufteilung der CO₂-Kosten, welche durch das Inverkehrbringen von CO₂ entstehen.

Bis zum Inkrafttreten des CO₂KostAufG konnte der Vermieter diese Kosten, die etwa für die Nutzung fossiler Brennstoffe für die Beheizung von Häusern anfallen, vollständig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Nunmehr dürfen die CO₂-Kosten (bei Wohngebäuden) seit dem 1. Januar 2023 nur noch entsprechend eines sogenannten Stufenmodells auf den Mieter umgelegt werden (§ 5 Absatz 2 CO₂KostAufG). Verkürzt kann gesagt

werden: Je geringer der jährliche CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche ist – mithin je besser der energetische Zustand eines Gebäudes ist und je effizienter die Heizungsanlage arbeitet –, desto größer ist der Anteil an CO₂-Kosten, die der Vermieter dem Mieter berechnen darf. Zugleich kann der Mieter unverändert seine Energie- und CO₂-Kosten mittels seines Heizverhaltens beeinflussen.

Informationspflichten des Vermieters

Da der Vermieter die CO₂-Kostenaufteilung ermittelt und es dem Mieter möglich sein muss, diese nachzuvollziehen, treffen den Vermieter gemäß § 7 Absatz 3 CO₂KostAufG im Rahmen der Heizkostenabrechnung gewisse Informationspflichten. Nach dem Wortlaut des Gesetzes muss der Vermieter den auf den Mieter entfallenden Anteil an CO₂-Kosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gemäß § 5 Absatz 1 CO₂KostAufG sowie die Berechnungsgrundlage ausweisen. Problematisch ist jedoch, dass der Gesetzgeber offenlässt, in welchem Umfang und in welcher Tiefe diese Berechnungsgrundlage auszuweisen ist. Folglich werden die Anforderungen an die Vermieter durch die Rechtsprechung konkretisiert werden müssen. Zunächst dürfte zu empfehlen sein, dem Mieter jedenfalls die nachstehenden drei Werte nebst ihren sechs erforderlichen „Unterwerten“ in der Heizkostenabrechnung darzulegen:

Den spezifischen CO₂-Ausstoß

Von zentraler Bedeutung für die Aufteilung der CO₂-Kosten ist der sogenannte **spezifische CO₂-Ausstoß**. Dieser Wert entspricht der ausgestoßenen Menge CO₂ des gesamten Gebäudes pro Quadratmeter beheizbarer Wohnfläche pro Abrechnungsjahr (kg CO₂/m²/a). Um diesen ermitteln zu können, nimmt man die **Gesamtmenge des ausgestoßenen CO₂ des Abrechnungsjahres** (kg CO₂), welche durch die **Gesamtfläche beheizbarer Wohnfläche des Gebäudes** (m²) (= Bezugsfläche) dividiert wird.

Zwar wird die Menge an ausgestoßenem CO₂ regelmäßig in der Rechnung des Energielieferanten ausgewiesen. Eine bloße Wiedergabe dieses Werts dürfte jedoch nicht den Anforderungen an die Berechnungsgrundlage genügen, da auch dieser Wert lediglich ein mathematisches Produkt ist. Dass die Herleitung der ausgestoßenen CO₂-Menge erforderlich sein dürfte, ergibt sich zudem aus den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf (Bundestags-Drucksache 20/3172, Seite 36). Demnach sind von dem Vermieter auch die erforderlichen „Kenngrößen“ anzugeben. Da jedoch auch den Brennstofflieferanten Informationspflichten treffen, müssten diese Kenngrößen der Rechnung zu entnehmen sein (§ 3 Absatz 1 CO₂KostAufG).

Die entscheidenden Kenngrößen sind der **gesamte Energiegehalt des Brennstoffs pro Abrechnungsjahr** (kWh) und der **heizwertbezogene Emissionsfaktor** (dieser variiert je Brennstoff und nach der jeweiligen Herkunft des Brennstoffs; ausgewiesen in der Emissionsberichterstattungsverordnung 2030). Werden diese beiden Werte multipliziert, entspricht das Ergebnis der rechnerischen Menge an ausgestoßenem CO₂ pro Abrechnungsjahr.

Die maßgebliche Kostenquote gemäß dem Stufenmodell

Der ermittelte spezifische CO₂-Ausstoß ist in dem Stufenmodell, welches sich in der Anlage zu dem CO₂KostAufG befindet, zu verorten und die entsprechende **Kostenquote** kann der Tabelle entnommen werden.

Die konkreten CO₂-Kosten des Mieters

Letztlich sind selbstverständlich die **konkreten CO₂-Kosten des Mieters** anzugeben. Dafür sollten in einem ersten Schritt die CO₂-Kosten des gesamten Gebäudes dargestellt werden. Diese sind sodann **anteilig auf die beheizbare Wohnfläche des Mieters** (m²) zu berechnen. In einem letzten Schritt müssen diese anteiligen Kosten **entsprechend der maßgeblichen Kostenquote gekürzt** werden.

Unzureichende Informationen zur Kostenaufteilung

Es ist im Sinne des Vermieters, den dargestellten Informationspflichten ordnungsgemäß nachzukommen. Nimmt der Vermieter eine solche Kostenaufteilung nicht vor oder kommt seinen Informationspflichten nicht hinreichend nach, ist der Mieter berechtigt, die gesamte Heizkostenabrechnung – die Energiekosten und die CO₂-Kosten – um drei Prozent zu kürzen (§ 7 Absatz 4 CO₂KostAufG).

Ob es dem Vermieter möglich ist, die – (noch) verhältnismäßig geringen – CO₂-Kosten vollständig zu tragen, um sich beispielsweise den Verwaltungsaufwand zu sparen, lässt sowohl das Gesetz als auch die Begründung zum Gesetzesentwurf unbeantwortet. Die Folgen eines solchen Vorgehens bleiben abzuwarten.

Schwächen des Stufenmodells

Eine Schwäche dieses Stufenmodells ist, dass der spezifische CO₂-Ausstoß – und damit verbunden die maßgebliche Kostenquote und letztlich die jeweils zu tragenden CO₂-Kosten – stark vom Heizungsverhalten des Mieters abhängen kann. Dies kann zu den paradoxen Ergebnissen führen, dass der Vermieter bei einem energieeffizienten Gebäude verhältnismäßig hohe CO₂-Kosten hat, wenn der Mieter „aus dem Fenster heizt“, bzw. der Vermieter bei einem energieineffizienten Gebäude verhältnismäßig niedrige CO₂-Kosten hat, wenn der Mieter kaum heizt.

CO₂-Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden

Die vorstehenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf Wohngebäude – Gebäude, die nach ihrer „Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen“ dienen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 CO₂KostAufG). Mangels ausreichender Datennlage konnte der Gesetzgeber noch kein vergleichbares Stufenmodell für sogenannte „Nichtwohngebäude“ entwickeln. Dies sind solche Gebäude, die nach ihrer „Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen“ dienen (§ 8 Absatz 1 Satz 2 CO₂KostAufG). Es ist jedoch beabsichtigt, auch diesbezüglich ein Stufenmodell mit quotaler Kostenteilung bis Ende 2025 zu implementieren.

Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 CO₂KostAufG sind Vereinbarungen unwirksam, nach denen der

Mieter mehr als 50 Prozent der CO₂-Kosten zu tragen hat. Dies dürfte in der Praxis dazu führen, dass sich – bis zur Verabschiedung eines Stufenmodells – eine hälftige CO₂-Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden als Regelfall etabliert.

Zu beachten ist jedoch, dass § 8 Absatz 3 Satz 3 CO₂KostAufG auf § 7 Absatz 3 und 4 CO₂KostAufG verweist. Demnach muss auch bei Nichtwohngebäuden die Berechnung der CO₂-Kostenaufteilung in der Heizkostenabrechnung nachvollziehbar ausgewiesen sein. Genügt die Abrechnung nicht den Anforderungen, ist der Mieter ebenfalls zur Kürzung um drei Prozent berechtigt. In der Heizkostenabrechnung sollten deswegen zumindest folgende sieben Werte ausgewiesen sein: der **Gesamtausstoß des Gebäudes an CO₂** (kg) (nebst **gesamtem Energiegehalt** (kWh) und **heizwertbezogenem Emissionsfaktor**), die **Bezugsfläche** (m²), die **gesamten CO₂-Kosten** des Gebäudes, die **anteiligen CO₂-Kosten**, bezogen auf die beheizbare Mietfläche, sowie letztlich die vereinbarungsgemäß gekürzten (in der Regel um die Hälfte) **konkreten CO₂-Kosten** des Mieters.

Entsprechend der dargestellten Legaldefinitionen von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist nicht das konkrete Mietverhältnis für eine quotale oder hälftige CO₂-Kostenaufteilung maßgeblich. Entscheidend ist stets die überwiegende Zweckbestimmung eines Gebäudes.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autoren Maximilian Stollenwerk, LL. M. (Stellenbosch) unter +49 221 33660-744 oder mstollenwerk@goerg.de an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen aus Gründen der besseren Lesbarkeit von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, meinen damit aber ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90