

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 31.07.2023 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2023

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Aktuelles

1. Oktoberveranstaltung des BWE

Auch dieses Jahr wird die traditionelle „Oktoberveranstaltung“ des BWE Kreisverbandes Cham zusammen mit der Sparkasse im Landkreis Cham stattfinden. Das Thema „Energie/Klimaschutz“ beeinflusst den Immobilienbereich nachhaltig. Es gibt große Verunsicherung und berechtigte Kritik. Die Debatten um das „Heizungsgesetz“ sind immer noch nicht abgeschlossen. Im Gegenteil. Es gibt viele Fragen und Probleme. Die vorläufigen Themen sind:

- | | |
|---|---|
| - BWE Cham, Referent Dr. Andreas Stangl | Thema: Mietrecht und energetische Aspekte |
| - Sparkasse Cham, Referent Martin Wanninger | Thema: Fördermittel in der Sanierung – Darlehen und Zuschüsse |
| - Firma TS-Scherner, Referent Tobias Scherner | Thema: Heizungstausch im Bestand – incl. Wohnraumbelüftung |
| - Notar Cham, Referent Dr. Robert Maurer | Thema: Ausgewählte Fragen zu Immobilienkaufverträgen – energetische Beschaffenheit, neues Kaufrecht, etc. |

Wir bitten um Vormerkung nachfolgenden Termins:

**Donnerstag, 28. September 2023, ab 18:00 Uhr
im Sparkassensaal der Sparkasse Cham, Further Str. 1, Cham**

Es ergeht noch eine gesonderte Einladung.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Wahl in den Landesvorstand Bayern

Es wurde ein neuer Landesvorstand Bayern gewählt:

Landesvorsitzender	:	Rechtsanwalt Dr. Thomas Brändlein, Bamberg
Stellvertreter	:	Rechtsanwalt Prof. Alfred Gerauer, Passau
Schatzmeister	:	Rechtsanwalt Andreas Reng, München
Schriftführer	:	Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, Cham

Ich bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ziel des Vorstandes ist es, auch die Themen rund um die Immobilie in die aktuelle Tagespolitik einzubringen sowie konstruktive Kritik zu üben, wenn Fehlentwicklungen absehbar sind.

3. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Vertragsgestaltung in der Geschäftsräummiere

Ort	:	Regensburg
Termin	:	Montag, 9. Oktober 2023 , 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr	:	€ 375,00

b) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiere

Ort	:	Weiden
Termin	:	Freitag, 20. Oktober 2023 , 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr	:	€ 375,00

c) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

Ort	:	Regensburg
Termin	:	Donnerstag, 26. Oktober 2023 , 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr	:	€ 375,00

d) Mietrecht und energetische Aspekte

Ort	:	Regensburg
Termin	:	Montag, 30. Oktober 2023 , 13:00 bis 16:15 Uhr
Teilnehmergebühr	:	€ 285,00

e) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsräummietrecht

Ort	:	Weiden
Termin	:	Donnerstag, 9. November 2023 , 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr	:	€ 375,00

f) Einführung in die VOB/B

Ort : Regensburg
 Termin : Donnerstag, **16. November 2023**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 375,00

g) Mängel am Bau

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **24. November 2023**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 375,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg oder Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg
 Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhl)

4. Wohnungssuche Bundeswehrsoldaten und -soldatinnen Panzerbrigade 12

Nach wie vor besteht ein Bedarf an Unterkünften im Landkreis Cham, aber auch darüber hinaus im Einzugsbereich der Panzerbrigade 12, d. h. Oberpfalz/Niederbayern. Nachfolgend die Kontaktdaten:

Bundeswehr-Dienstleistungszentrum**- Wohnungsfürsorge -****Bayerwaldstraße 26****94327 Bogen****Frau Lemberger**

BwKennzahl: 90-6721-3224 Fax: 90-6721-3090

Telefon: 09422/808 3224 Fax: 808 3090

LoNo: BwDLZ Bogen Wohnungsfürsorge

E-Mail: BwDLZBogenWohnungsfuersorge@bundeswehr.org

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Möglichkeit zur Vermietung nutzen. Weitere Informationen können Sie dort direkt erhalten.

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
 Steinmarkt 12
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400
 Fax. : 09971/40180
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

II. Aktuelle Themen

Thema: Die Aufteilung des CO₂-Preises (CO₂KostAufG)

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 Kohlendioxidpreis. Holzbrennstoffe wie Pellets oder Hackschnitzel sowie Holzkohle und Torf fallen dagegen nicht unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz. Dieser Kohlendioxidpreis 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 Treibhausemissionen 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 Kohlendioxidpreis 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 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (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 Kohlendioxidkosten 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 Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) einen nationalen Kohlendioxidpreis 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 Kohlendioxidkosten 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 schwierig bis hin unmöglich, die Kohlendioxidkosten, die berechnet werden, zu ermitteln und entsprechend den Vorgaben des Gesetzes aufzuteilen.

2.2 Wohngebäude

Gem. § 5 CO2KostAufG gilt für Wohngebäude eine Aufteilung der Kohlendioxidkosten 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:

CO2-Ausstoß	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO2/m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO2/m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO2/m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO2/m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO2/m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO2/m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO2/m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO2/m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO2/m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO2/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.

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 Kohlendioxidemission sind die Kohlendioxidkosten zu errechnen. Dazu muss die Kohlendioxidmenge in Kilogramm in Tonnen Kohlendioxid umgerechnet werden (1 Tonne = 1.000 kg), also durch 1.000 zu teilen und mit dem aktuellen Kohlendioxidpreis zu multiplizieren.

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

Die Formel lautet:

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

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 Kohlendioxidkosten,
- 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 Kohlendioxidkosten 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 Kohlendioxidkosten 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 Gebäudart 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 Kohlendioxidkosten

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 Kohlendioxidkosten 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 Kohlendioxidkosten 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 Gaskosten sind derartig hoch, dass es eigentlich keiner weiteren Verschärfung bedarf. Insofern ist nicht nachvollziehbar, dass man einerseits versucht, den Preisanstieg pauschal durch eine Gaspreislösung abzumildern. Darüber hinaus wurden gegebenenfalls werden noch weitere Pauschalen an die Bürger ausbezahlt. Dies ist widersprüchlich. Einerseits möchte man Anreize zur energetischen Modernisierung schaffen durch Kostenanstieg, andererseits werden erhebliche Steuergelder 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 Betriebskostenanpassung 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 Kostenbeteiligung des Vermieters ergeben. Es wird für viele Vermieter schlichtweg billiger sein, die Nachteile des Gesetzes zu tragen, als kostenintensiv zu modernisieren. Damit droht alleine deswegen 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 eingeschränkt wurde. Die Mieterhöhungsmöglichkeit des Vermieters, die Kosten auf den Mieter umzulegen, wurde von 11 % auf 8 % der Modernisierungskosten gesenkt, vgl. § 559 Abs. 1 BGB. Zusätzlich wurde eine Kapazitätsgrenze 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 überschüssigen 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 Geschäftsraummieta 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

⁵ Vgl. BT-Drs 20/4383, S. 3

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.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl

- Kreisvorsitzender / Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern



Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de