

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz – Entlastung für Mieterinnen und Mieter

Zum 1. Januar 2023 ist das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Kraft getreten. Hierdurch sollen Mieterinnen und Mieter von erhöhten Heiz- und Warmwasserkosten bei schlechtem energetischen Zustand der von ihnen angemieteten Gebäudeflächen entlastet werden.

Ziele des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes

Die EU hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Ein Baustein auf diesem Weg ist der schnelle und konsequente Ausbau der erneuerbaren Energien, ein anderer die Verbesserung der allgemeinen Energieeffizienz von Gebäuden.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Gesetzgeber bereits im Jahr 2019 die sog. CO₂-Steuer für die Lieferung von Öl und Gas ins Leben gerufen. Bislang konnten Vermieterinnen und Vermieter die durch die CO₂-Steuer anfallenden Kosten vollständig auf die Mieterinnen und Mieter abwälzen. Mit Inkrafttreten des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes zum 1. Januar 2023 werden die Vermieterinnen und Vermieter an den entstehenden Mehrkosten beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt dabei davon ab, wie klimafreundlich das Haus gebaut ist – je weniger klimafreundlich, desto höher fallen die Kosten für die Vermieterseite zukünftig aus.

Anwendbarkeit des Gesetzes

Die Kostenbeteiligung der Vermieterseite gilt automatisch für alle Mietverträge über Gebäude, die mit Gas oder Öl beheizt werden, unabhängig davon, ob es sich um Verträge handelt, die am 1. Januar 2023 bereits bestanden, oder solche, die nach diesem Stichtag geschlossen werden. Die Neuregelung gilt zudem für alle Abrechnungszeiträume, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Es sollen lediglich solche Brennstofflieferungen unberücksichtigt bleiben, die bereits nach alter Rechtslage abgerechnet wurden.

Kostenverteilung bei Wohngebäuden nach einem Stufenmodell

Für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ist die Berechnung und Aufteilung der CO₂-Kosten nach einem 10-stufigen Modell in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr vorgesehen. Die Vermieterseite ist verpflichtet, die CO₂-Kosten und den Verteilungsschlüssel im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung zu ermitteln und deren Berechnung anzugeben. Bei Wohnungen mit einer äußerst schlechten Energiebilanz – mit einem jährlichen Ausstoß von mehr als 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter – soll die Vermieterseite zukünftig 90 Prozent und die Mieterseite die verbleibenden zehn Prozent der CO₂-Kosten tragen, während bei Wohnungen mit einer guten Energiebilanz – mit einem jährlichen Ausstoß von weniger als 12 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter – die Mieterseite die CO₂-Kosten alleine zu tragen hat.

Ist die Mieterseite selbst für die Beschaffung der Brennstoffe und die Versorgung mit Wärme verantwortlich, wie dies etwa bei einem gemieteten Einfamilienhaus der Fall sein kann, steht ihnen ein Erstattungsanspruch gegen

ihre Vermieter bzw. ihre Vermieterinnen zu, der innerhalb einer Frist von zwölf Monaten beginnend mit der (End-)Abrechnung der gelieferten Brennstoffe durch den Lieferanten zu erheben ist. Sofern eine Betriebskostenabrechnung vereinbart ist, ist eine Verrechnung der entstehenden Kosten möglich.

Kostenverteilung bei Nichtwohngebäuden nach Pauschalen

Bei Nichtwohngebäuden gilt vorerst eine hälftige Teilung der CO₂-Kosten. Bis Ende 2025 soll auch hier ein Stufenmodell entwickelt werden. § 106 GEG regelt die Behandlung von Gebäuden, die sowohl Wohnnutzungen wie auch Gewerbenutzungen aufweisen.

Ausnahmen

Ausnahmen von der Anwendung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes sind für Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen vorgesehen, von denen eine die Vermieterin bzw. der Vermieter selbst bewohnt, sowie in den in § 11 der Heizkostenverordnung vorgesehenen Spezialfällen.

Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben, wie beispielsweise denkmalschutzrechtliche Beschränkungen, einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes ganz oder teilweise entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil an den CO₂-Kosten, den die Vermieterseite entsprechend des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes zu tragen hätten, zudem um die Hälfte zu kürzen bzw. er entfällt vollständig.

Rechtsfolgen bei fehlender Aufteilung der CO₂-Kosten

Erfolgt die Aufteilung der CO₂-Kosten nicht oder werden die erforderlichen Informationen in der Heizkostenabrechnung nicht ausgewiesen, hat die Mieterseite das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf sie entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent zu kürzen.

Praxishinweise

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz setzt Anreize für die Vermieterseite, in eine energetische Sanierung der in ihrem Eigentum stehenden Gebäude zu investieren und Gebäude so auszustatten, dass eine Umlage der CO₂-Kosten auf sie selbst nicht oder nur in einem geringen Maße möglich ist. Welche Investitionen sich hier tatsächlich auszahlen, kann und sollte im Einzelfall berechnet werden. Die jeweiligen Mieterinnen und Mieter haben die (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden, wenn sie ihnen ordnungsgemäß innerhalb einer Frist von drei Monaten vor ihrem Beginn angekündigt werden. Für die Sanierungsdauer von drei Monaten ist zudem das der Mieterseite im Falle von Mängeln der Mietsache zustehende Recht zur angemessenen Minderung der Miete ausgeschlossen. Ferner hat die Vermieterseite das Recht, jedenfalls bei der Sanierung von Wohnraum die jährliche Miete um bis zu acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (abzüglich gewährter öffentlicher Zuschüsse) zu erhöhen. Bei Nichtwohngebäuden besteht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen hingegen nur, wenn dies (entsprechend aktueller Gestaltungspraxis) vertraglich vorgesehen ist oder die Parteien eine gesonderte Vereinbarung hierüber treffen.

Nachdem die Höhe der von der Vermieterseite zu tragenden CO₂-Umlage maßgeblich durch den Verbrauch der Mieterseite bedingt ist und der Verbrauch zumindest bei Wohngebäuden nicht zuletzt von der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen abhängig ist, erscheint es unter Berücksichtigung der neuen Gesetzeslage sinnvoll, die Höhe der Miete an die Anzahl der regelmäßigen Nutzer der Wohnung zu koppeln.

Ausblick

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz hebt die Aufgabe der Vermieterseite hervor, Wohngebäude mit klimafreundlichen Heizsystemen auszustatten und für eine gute Dämmung zu sorgen. Den Preis dafür zahlen die Vermieterinnen und Vermieter. Sie müssen nun für jedes vermietete Gebäude ermitteln, wie klimafreundlich ihre Immobilie ist, sprich: wie viel Kilogramm CO₂ pro Jahr ausgestoßen werden. Die hierfür erforderlichen Daten zum CO₂-Ausstoß und den CO₂-Kosten werden in den Rechnungen der Energielieferanten ausgewiesen.

Ob das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz dazu führt, dass Vermieterinnen und Vermieter tatsächlich mehr in energetische Sanierungen ihrer Gebäude investieren, bleibt abzuwarten und ist sicherlich auch von entsprechenden Förderungen abhängig. Einen weiteren Schritt in diese Richtung dürfte aber die von der EU geplante Aktualisierung der Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) sein, die eine Verpflichtung zur energetischen Sanierung solcher Wohngebäuden vorsehen soll, die eine sehr schlechte Energieeffizienz aufweisen.

Allen Vermieterinnen und Vermietern ist daher zu empfehlen, zu prüfen, ob und in welcher Form Maßnahmen zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs umgesetzt und ob und in welcher Höhe die Mieterinnen und Mieter an den hierdurch entstehenden Kosten beteiligt werden können. Entsprechende Weichen sollten bereits beim Abschluss neuer Mietverträge und bei Gelegenheit der Änderung von Bestandsverträgen gestellt werden, um für die Zukunft gut gerüstet zu sein. Bei Fragen zu den vorbeschriebenen Regelungen oder zur Umsetzung der Praxishinweise sprechen Sie uns gern an.

Ansprechpartner:

Inke Reuter
Tel: +49 351 21294423
ireuter@kpmg-law.com

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com