

Sonderinformation | Umlage des Kohlendioxidpreises ab dem 01. Januar 2023 auch auf Vermieter

Bisher konnten Vermieter von Wohngebäuden die Kosten für CO₂, die durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz und das Europäische Emissionshandelssystem (ETS) entstehen, vollständig an ihre Mieter weitergeben. Der CO₂-Preis traf im Ergebnis also ausschließlich den Mieter. Der Preis setzte zwar Anreize für sparsames Heizverhalten des Mieters, nicht aber für Sanierungsmaßnahmen des Vermieters. Die klimapolitisch beabsichtigte Lenkungswirkung wurde daher nur begrenzt erreicht. Dies soll sich nun ab 2023 ändern:

Zum 1. Januar 2023 tritt das neue Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) in Kraft. Künftig sollen die CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern je nach Gebäudetyp und energetischem Zustand aufgeteilt werden:

I. Kostenaufteilung bei Wohngebäuden

Für alle **Wohngebäude** und für **Gebäude mit gemischter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen**, wird ab 01. Januar 2023 ein Stufenmodell eingeführt, das die CO₂-Kosten anhand der energetischen Qualität des Gebäudes wie folgt aufteilt:

1. Bei **Gebäuden mit einer besonders schlechten Energiebilanz (≥ 52 kg CO₂/m²/a)** übernehmen die Vermieter 95 % und die Mieter 5 % der CO₂-Kosten.
2. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 47 bis < 52 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 80 % und die Mieter 20 % der CO₂-Kosten.
3. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 42 bis < 47 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 70 % und die Mieter 30 % der CO₂-Kosten.
4. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 37 bis < 42 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 60 % und die Mieter 40 % der CO₂-Kosten.
5. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 32 bis < 37 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 50 % und die Mieter 50 % der CO₂-Kosten.
6. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 27 bis < 32 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 40 % und die Mieter 60 % der CO₂-Kosten.



7. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 22 bis < 27 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 30 % und die Mieter 70 % der CO₂-Kosten.
8. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 17 bis < 22 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 20 % und die Mieter 80 % der CO₂-Kosten.
9. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von 12 bis < 17 kg CO₂/m²/a** übernehmen die Vermieter 10 % und die Mieter 90 % der CO₂-Kosten.
10. Bei **Gebäuden mit einer Energiebilanz von < 12 kg CO₂/m²/a** müssen die Vermieter keine CO₂-Kosten mehr tragen. 100 % der CO₂-Kosten trägt hierbei der Mieter.

Das vorgenannte Stufenmodell soll nach dem CO₂KostAufG für alle Wohngebäude und für Gebäude mit gemischter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen, gelten.

II. Übergangsweise Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden

Bei sog. **Nichtwohngebäuden** soll vorerst eine Pauschalregelung gelten. Mieter und Vermieter tragen die CO₂-Kosten jeweils zur Hälfte. § 8 CO₂KostAufG normiert insoweit, dass eine **Regelung, nach der der Mieter mehr als 50 Prozent** der CO₂-Kosten zu tragen hat, **unwirksam** ist.

Mithilfe von bis Ende 2024 zu erhebender Daten über den Bestand, die Heizstruktur und den Energieverbrauch sieht das Gesetz verpflichtend vor, dass für Nichtwohngebäuden die Kostenaufteilung ab 2025 ebenfalls anhand eines gesonderten Stufenmodells erfolgen soll. Die hälftige Kostentragungspflicht wird dann ersetzt, § 8 Abs. 4 CO₂KostAufG.

III. Definition und Abgrenzung

Ob ein Gebäude als Wohn- oder Nichtwohngebäude klassifiziert wird, wird nicht durch die Nutzung der Räume bestimmt, sondern durch die Art des Gebäudes. Zur Bestimmung des Wohngebäudes wird inhaltlich auf die Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG zurückgegriffen. Ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Handelt es sich bei einem Gebäude in Bezug auf die Art überwiegend um Wohnraum, wird dieses im Rahmen der Beurteilung und der rechtlichen Folgen des CO₂KostAufG aller Voraussicht nach als Wohngebäude klassifiziert, unabhängig davon, ob die mietvertragliche Nutzung eine gewerbliche ist. Insbesondere im Rahmen der Vermietung von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen, die in Bezug auf die Nutzung eine gewerbliche Vermietung darstellt, scheint von gesetzgeberischer Seite gewollt zu sein, dass das Stufenmodell (Ziff. I) und nicht der grds. (vorerst) geltende Halbteilungsgrundsatz der CO₂-Kosten (Ziff. II.) zur Anwendung gelangt. Ob dies für einen Gewerbevermieter im vorgenannten Sinne Vorteil oder Nachteil ist, muss hiernach im Einzelfall anhand des energetischen Zustands des Gebäudes geprüft werden.



IV. Keine Umgehung durch mieterseitige Selbstversorgung

Vermieter können sich nach dem CO₂KostAufG auch nicht dadurch von ihrer (Mit-)Zahlungspflicht befreien, in dem sie dem Mieter – wie insbesondere im Rahmen der gewerblichen Vermietung üblich – die Pflicht zum direkten Vertragsabschluss mit einem Versorgungsunternehmen vertraglich auferlegen. Denn:

Mieter, die sich selbst mit Brennstoffen versorgen, sollen dem Vermieter gegenüber nunmehr Erstattungsansprüche geltend machen können. Die Kostenermittlung erfolgt im Rahmen einer jährlichen Heizkostenabrechnung. Hierfür haben die Mieter 12 Monate Zeit.

Darüber hinaus werden Brennstofflieferanten ab 2023 verpflichtet, den Mietern Informationen zum Erstattungsverfahren zukommen zu lassen.

V. Ausnahmen und Korrektur des Aufteilungsmaßstabs

Das CO₂KostAufG beruht auf der Zielsetzung, dass beide Mietvertragsparteien durch ihr Verhalten auf den Ausstoß von Kohlendioxid einwirken und ihn verringern können: der Vermieter als Gebäudeeigentümer durch energetische Ertüchtigung des Gebäudes, der Mieter durch sparsamen Umgang mit Heizenergie. Diese Zielsetzung geht jedoch dann ins Leere, wenn Umstände außerhalb der Einwirkungsmöglichkeiten der Beteiligten ihre Verwirklichung verhindern bzw. substantiell erschweren.

Für solche Fälle auf Seiten des Gebäudeeigentümers bzw. Vermieters sieht § 9 CO₂KostAufG dahingehend eine Korrektur vor, dass der Anteil des Eigentümers am CO₂-Preis unter bestimmten Voraussetzungen entweder halbiert wird oder sogar ganz wegfällt. In diesen Fällen trägt der Mieter die Kosten entweder überwiegend oder allein, weil er jetzt als der alleinige Einflussnehmer auf die Energiebilanz übrigbleibt.

Zugunsten des Gebäudeeigentümers wirken insoweit insbesondere Vorgaben des Denkmalschutzes oder eines Anschluss- und Benutzungszwanges für ein gemeindliches Heizkraftwerk, mithin öffentlich-rechtliche Vorgaben, denen er Folge leisten muss. Je nach Auswirkung dieser Vorgaben auf die Handlungsfähigkeit des Eigentümers in Bezug auf mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen, kann sich der Eigentümer auf die Reduzierung oder im Einzelfall sogar auf den Wegfall seiner Teilhabepflicht am CO₂-Preis berufen.

Die Beweislast für diese Ausnahmen trägt der Vermieter, sodass betroffene Vermieter bereits im Laufe des Jahres 2023 gut beraten sind, fachkundige rechtsberatende Unterstützung einzuholen.



VI. Neue Vorgaben im Rahmen der jährlichen vermierterseitigen Heizkostenabrechnung

Auch im Rahmen der Betriebskostenabrechnung treffen den Vermieter ab dem Abrechnungsjahr 2023 neue Pflichtvorgaben. Vermieter müssen im Rahmen der Heizkostenabrechnung künftig weiter die in § 7 Abs. 3 CO2KostAufG genannten Angaben mit aufnehmen. Fehlt in der Abrechnung künftig eine solche Angabe, steht dem Mieter im Einzelfall fortan ein Recht zu, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent zu kürzen. Vermieter sowie deren Hausverwalter sind daher gut beraten, die Heizkostenabrechnung 2023 frühzeitig vorzubereiten und ggf. fachkundig prüfen zu lassen, um Fehler zu vermeiden.

Damit der Vermieter der vorgenannten Verpflichtung nachkommen kann, werden Brennstofflieferanten gem. § 3 CO2KostAufG verpflichtet, auf Rechnungen bestimmte, für die Berechnung relevante, Informationen auszuweisen.

VII. Auswirkung auf die Mietrechtspraxis

1. Umgang mit Bestandsmietverträgen

Die nach dem CO2KostAufG vorgesehene Aufteilung der CO2-Kosten gilt nach § 11 Abs. 1 des CO2KostAufG auch für solche Mietverträge, die vor dem 1. Januar 2023 geschlossen wurden. Das CO2KostAufG ist in Bezug auf Vertragsbestimmungen, welche die Umlage sämtlicher Betriebskosten auf Mieter erlauben, dabei mit der Maßgabe anzuwenden, dass diese nicht den Anteil an den CO2-Kosten umfassen, den der Vermieter nach dem CO2KostAufG zu tragen hat.

§ 2 Abs. 4 CO2KostAufG sieht weiter einen Vorrang der Bestimmungen des CO2KostAufG vor den Regelungen der Heizkostenverordnung (HeizkV) sowie rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen vor. Eine Vertragsanpassung ist daher nicht zwingend erforderlich, jedoch in Form eines entsprechenden Nachtrags zu dem jeweiligen Mietvertrag aus Gründen der Klarstellung und Rechtssicherheit im Einzelfall zu empfehlen.

2. Verbleibende Gestaltungsmöglichkeiten

Das CO2KostAufG stellt für den Vermieter eine weitere Kostenposition dar. Um jene Kostenposition zu verringern, hat die Änderung des Bestandsmietvertrags selbst wenig Aussicht auf Erfolg. Denn: Diese Änderung stellt den Mieter wirtschaftlich schlechter und wird daher wohl nur in seltenen Fällen von ihm akzeptiert werden.

Im Rahmen von **Bestandsmietverhältnissen** verbleibt jedoch im Einzelfall die Möglichkeit, einer energetischen Sanierung, welche je nach vertraglicher Ausgestaltung des Bestandsmietvertrags, dem Vermieter das Recht einer Mieterhöhung der Kaltmiete einräumt. Ob diese rechtliche Möglichkeit besteht und mit welchen wirtschaftlichen Kosten und Mehrerträgen für den Vermieter zu rechnen ist, muss im Einzelfall geprüft werden.



Im Rahmen eines **Neuabschlusses eines Mietvertrags** sollte das Risiko einer wegen Umgehung der gesetzlich vorgesehenen Aufteilung der CO₂-Kosten möglicherweise unwirksamen Vereinbarung bedacht werden. Allerdings besteht hierbei im Einzelfall die Möglichkeit, die notwendige Aufteilung der CO₂-Kosten in Form von anderweitigen vertraglichen Abreden wirtschaftlich zu berücksichtigen. Je nach energetischem Zustand des Objekts sind Vermieter daher gut beraten, die auf sie künftig zukommenden Mehrkosten durch eine geschickte und vorausschauende Mietvertragsgestaltung zu kompensieren.

3. Auswirkung auf die Abrechnungspraxis

Aufgrund den durch das CO₂KostAufG neu eingeräumten Rechten, Pflichten sowie Ansprüchen auf Vermieter- wie auf Mieterseite sind beide Vertragsparteien gut beraten, ihre Pflichten und Rechte zu kennen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2023 umzusetzen, um zu vermeiden, dass wirtschaftliche Schäden auf beiden Seiten entstehen.

VIII. Welcher Handlungsbedarf kommt auf Vermieter zu?

In der Konsequenz droht Vermietern ab dem Jahr 2023 eine stetig steigende Kostenlast und zudem eine Reihe neuer Verpflichtungen. Insbesondere folgende Punkte sollten von Vermietern im Laufe des Jahres 2023 daher bereits geprüft und beachtet werden:

- Vermieter sollten in Zweifelsfällen zuerst prüfen, besser fachkundig prüfen lassen, in welche Gebäudekategorie (Wohn- oder Nichtwohngebäude) die von ihnen vermieteten Räume und Flächen fallen.
- Vermieter von Wohngebäuden haben weiter den Kohlendioxid ausstoß sowie den Anteil der von ihnen zu tragenden Kosten zu ermitteln.
- Ab dem Abrechnungszeitraum 2023 müssen Betriebskostenabrechnungen entsprechend der Vorgaben des CO₂KostAufG angepasst und ggf. bestehende Abrechnungsvorlagen zwingend überarbeitet werden.
- Vermieter sollten ebenfalls prüfen, ob ihre Immobilie im Einzelfall ggf. von der CO₂-Kostenbeteiligung ausgenommen ist.
- Im Übrigen sollte fachkundig geprüft werden, ob sich vor dem Hintergrund der künftigen Beteiligung an den CO₂-Kosten eine energetische Sanierung (Dämmung des Gebäudes oder Dekarbonisierung der Wärmeversorgung) wirtschaftlich rechnet und ob diese Kosten ggf. über entsprechende Mieterhöhungsmöglichkeiten amortisiert werden können. Hierbei sind insbesondere auch die aktuellen und geplanten Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie potenzielle Fördermöglichkeiten von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus dürften ggf. bestehende Genehmigungsvorbehalte für energetische Sanierungen sowie mietpreisrechtliche Beschränkungen der Umlagefähigkeit von Sanierungskosten eine Rolle bei der Entscheidungsfindung spielen.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und



Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 306



Marco Meynhardt

Senior Manager
Rechtsanwalt,
LL.M.

marco.meynhardt@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 417



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
Tel.: +49 911 81511- 446

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.