



**Kurzinfo zum Immobilienrecht**

**Nr. 22 / 28. November 2022**

**- Vermieter müssen sich an CO<sub>2</sub>-Mehrkosten für das Heizen beteiligen -**

Die Vermieter müssen sich auf neue Pflichten bei der Abrechnung von CO<sub>2</sub>-Mehrkosten einrichten. Das „Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>KostAufG)“ wurde vom Bundestag am 10.11.2022 und vom Bundesrat am 25. November 2022 verabschiedet. Mit einer Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt ist kurzfristig zu rechnen. Das Gesetz wird am 01.01.2023 in Kraft treten.

<b>I.</b>	<b>Was ist geregelt?</b> .....	<b>1</b>
1.	Überblick .....	1
2.	Gilt für Brennstoff- und Wärmelieferungen .....	2
3.	Nur wenige Ausnahmen .....	3
4.	Um welche Kosten geht es?.....	3
5.	Auf welche Zeiträume ist das Gesetz anzuwenden? .....	3
<b>II.</b>	<b>Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten bei Wohngebäuden als neue Vermieterpflicht</b> .....	<b>3</b>
1.	Einordnung ins Stufenmodell .....	3
2.	Wie wird der Kohlendioxidausstoß ermittelt? .....	4
3.	Wie wird der Kohlendioxidausstoß berechnet? .....	4
4.	Wie ist die Aufteilung abzurechnen? .....	6
a)	Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils ist im Rahmen der Heizkostenabrechnung vorzunehmen.....	6
b)	Erstattungsanspruch bei selbstversorgten Mietern .....	7
c)	Ausnahmen vom Stufenmodell (z.B. bei Denkmalschutz oder Anschluss- und Benutzungszwang).....	7
<b>III.</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>8</b>

**I. Was ist geregelt?**

**1. Überblick**

- Ab dem 01.01.2023 müssen sich Vermieter nun an den CO<sub>2</sub>-Kosten für das Heizen beteiligen. Die Beteiligung richtet sich bei Wohngebäuden danach, wie die Klimabilanz der Immobilie ist und reicht von 95 % bis 0 % der Kosten. Bei Nichtwohngebäuden wird eine hälftige Kostenteilung eingeführt.
- Für besondere Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen und bei denen Gebäudesanierungen und/oder Änderungen der Wärmeherzeugung nicht umgesetzt werden können, gibt es Sonderregelungen.



- Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Bei gleicher Wohnungsnutzung und sonstiger Nutzung (50 : 50), ist die Regelung über gemischt genutzte Gebäude aus § 106 GEG anzuwenden.
- Abweichende Vereinbarungen mit Mietern sind unzulässig und unwirksam.
- Die Vermieter müssen umfangreiche Informationspflichten gegenüber den Mietern erfüllen. Teilweise erhalten die Vermieter diese Informationen von den Lieferanten, teilweise müssen die Vermieter aber auch selbst Berechnungen vornehmen.
- Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme (z.B. Gasbezug), so hat er gegen den Vermieter einen Erstattungsanspruch, der innerhalb von 12 Monaten ab dem Zeitpunkt der Wärme- oder Brennstoffabrechnung gegenüber dem Mieter von diesem beim Vermieter geltend gemacht werden muss.

## 2. Gilt für Brennstoff- und Wärmelieferungen

Das Gesetz gilt sowohl für Brennstofflieferungen (Heizöl, Gasöl (leichtes Heizöl), Erdgas und Flüssiggas) als auch für Wärmelieferungen (Heizung und Warmwasser), bei denen diese Brennstoffe eingesetzt werden. Umfasst sind nach Absatz 1 alle Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Das sind u.a. folgende:

	4b	Heizöl zu Heizzwecken (Heizöl S)	2709 2710 19 51 bis 2710 19 68 2710 20 31 bis 2710 20 39 2710 20 90	1 t/t	39,5 GJ/t	0,0797 t CO <sub>2</sub> /GJ
5		Flüssiggas				
	5a	Flüssiggas als Kraftstoff	2711 12 2711 13 2711 14 2711 19	1 t/t	46,0 GJ/t	0,0655 tCO <sub>2</sub> /GJ
	5b	Flüssiggas zu Heizzwecken	2711 12 2711 13 2711 14 2711 19	1 t/t	46,0 GJ/t	0,0655 tCO <sub>2</sub> /GJ
6		Kerosin	2710 12 70 2710 19 21	Dichte: 0,8 t/1000 l	42,8 GJ/t	0,0733 t CO <sub>2</sub> /GJ
7		Mittelschwere Öle	2710 19 11 2710 19 15 2710 19 25 2710 19 29	Dichte: 0,8 t/1000 l	43,8 GJ/t	0,074 t CO <sub>2</sub> /GJ
8		Erdgas	2711 11 2711 21	3,2508 GJ/MWh	1 GJ/GJ	0,0558 t CO <sub>2</sub> /GJ

Nummer	Brennstoff	Umrechnungsfaktor	Heizwert	Heizwertbezogener Emissionsfaktor
9	Kohlen KN-Code 2701, 2702 und 2704			

(Auszug aus Teil 3 der Emissionsberichterstattungsverordnung 2030- EBeV 2030)



### 3. Nur wenige Ausnahmen

Bei Wärmelieferungen findet das Gesetz keine Anwendung, wenn die Wärme über einen nach dem 01. Januar 2023 erstellten Wärmeanschluss erfolgt und die Wärme aus Anlagen geliefert wird, die dem europäischen Emissionshandel (in Deutschland geregelt im Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz - TEHG) unterliegen. Damit sind nur sehr wenige Wärmelieferungen aus dem Anwendungsbereich ausgenommen (Stichtagsbezogen und nur große Energieanlagen ab 20 MW Feuerungsleistung und energieintensive Energieanlagen). **Die meisten Wärmelieferungen fallen somit unter den Anwendungsbereich.**

### 4. Um welche Kosten geht es?

Der deutsche Emissionshandel ist im Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) geregelt und sieht seit dem Jahr 2021 vor, dass für bestimmte Brennstoffe zusätzlich Zertifikate von den Lieferanten gekauft werden müssen. Diese Kosten geben die Lieferanten bislang in Form eines sog. **CO<sub>2</sub>-Preises** gesondert oder mittels Preisanpassungsklauseln an ihre Wärmekunden weiter.

Für das Jahr 2023 beträgt der CO<sub>2</sub>-Preis weiterhin 30 EUR/t CO<sub>2</sub>, da der Gesetzgeber die Erhöhung auf 35 EUR ausgesetzt hat (BGBl. I., 15.11.2022).

### 5. Auf welche Zeiträume ist das Gesetz anzuwenden?

Die Vorschriften sind auf **Abrechnungszeiträume** für die Abrechnung der Wärme und Warmwasserkosten anzuwenden, die **am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen**. Kohlendioxidkosten, die aufgrund des Verbrauchs von Brennstoffmengen anfallen, die vor dem 1. Januar 2023 in Rechnung gestellt worden sind, bleiben unberücksichtigt.

## II. Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten bei Wohngebäuden als neue Vermieterpflicht

### 1. Einordnung ins Stufenmodell

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter bestimmt sich grundsätzlich nach einem **Stufenmodell**.

<b>Kohlendioxid ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr</b>	<b>Anteil Mieter</b>	<b>Anteil Vermieter</b>
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	5 %	95 %



**Beispiel:** Bei einem KfW Effizienzhaus 55 sollen Mieterinnen und Mieter die CO<sub>2</sub>-Bepreisung weiter vollständig tragen. Bei Häusern mit einer sehr schlechten Energiebilanz müssen Vermieterinnen und Vermieter die CO<sub>2</sub>-Mehrkosten dagegen bis zu 95 % tragen, wenn keine Ausnahmen greifen.

## 2. Wie wird der Kohlendioxidausstoß ermittelt?

### **1. Fall: Gesonderte Zuordnung zu einer Wohnung (§ 5 Abs. 1 S. 2, 1. Alt.)**

Vermieter liefert Wärme gesondert an einen Mieter in einem Gebäude mit einem oder mehreren Mietern (Gasetagenheizung oder gesonderter Wärmelieferungsvertrag zwischen Vermieter und einem Mieter).

⇒ Kohlendioxidausstoß der Wohnung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist anzusetzen!

### **2. Fall: Mehrere Wohnungen werden vermietet**

Vermieter vermietet in einem Gebäude alle oder einige Wohnungen und versorgt alle oder einige Wohnungen mit Wärme (und Warmwasser).

⇒ **Einige Wohnungen bei einem Eigentümer:** Kohlendioxidausstoß für die Gesamtwohnfläche der vermieteten Wohnungen (z.B. Wohnungseigentümergeinschaft bei denen ein Eigentümer mehrere Wohnungen besitzt und diese vermietet und andere Eigentümer die Wohnungen selbst bewohnen oder vermietet haben) (§ 5 Abs. 2 S. 2, 2. Alt.)

⇒ **Alle Wohnungen bei einem Eigentümer:** Kohlendioxidausstoß für die Gesamtwohnfläche des Gebäudes (§ 5 Abs. 2 S. 1)

### **3. Fall: Eigenversorgung des Mieters (§ 5 Abs. 3)**

Mieter hat selbst einen Brennstoffliefervertrag (z.B. Gas) oder Wärmelieferungsvertrag mit einem Dritten abgeschlossen.

⇒ Der Mieter ermittelt den Kohlendioxidausstoß seiner Wohnung für seine Wohnfläche selbst.

## 3. Wie wird der Kohlendioxidausstoß berechnet?

Die Berechnung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes soll nach dem Willen des Gesetzgebers wie folgt erfolgen (BT-Drs. 20/3172, Seite 32 f.):

$$\left( \text{Energiegehalt (kWh)} \times \text{Emissionsfaktor} \frac{\text{(kg CO}_2\text{)}}{\text{kWh}} \right) : \text{Gesamtwohnfläche (m}^2\text{)}$$

**Für die Berechnung wird die Bundesregierung bis zum 01. Juni 2023 eine elektronische Anwendung zur Berechnung und Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten für Vermieter und Mieter bereitstellen.**

Zur Berechnung müssen folgende Rechenschritte ausgeführt werden:



- ⇒ **1. Schritt: Die im Betriebskostenabrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge/Wärmemenge ist zu ermitteln.**

**ACHTUNG:**

**Abrechnungszeiträume für Brennstoffmenge und der Abrechnungszeitraum Heizkosten fallen selten zusammen. Dann ist eine Umrechnung notwendig!**

**Heizöl: Zu Beginn eines Betriebskostenabrechnungszeitraums ist der vorhandene Brennstoffvorrat zu erfassen! Sofern weitere Mengen erforderlich wurden und verbraucht wurden, sind diese hinzuzurechnen (Differenz aus Bestandsaufnahme Beginn Abrechnungsjahr – Anfangsbestand Liefermenge).**

**Erdgas: Ggf. sind mehrere Abrechnungen heranzuziehen. Mengen sind dem Betriebskostenabrechnungsjahr zuzuordnen.**

- ⇒ **2. Schritt: Der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffs in kWh**

Diese Größe hat grundsätzlich der Energielieferant bzw. Wärmelieferant mit der Abrechnung zu übermitteln. Ist der Vermieter selbst Wärmelieferant, ist der Energiegehalt wie folgt zu ermitteln:

Bei Erdgas: verbrauchte Mengen in m<sup>3</sup> x Heizwert = Energiegehalt

Bei Heizöl: verbrauchte Heizölmenge in l x Heizwert = Energiegehalt

- ⇒ **3. Schritt: Der Energiegehalt ist mit dem Emissionsfaktor zu multiplizieren. So erhält der Vermieter den Kohlendioxidausstoß in kg/CO<sub>2</sub>.**

Der Emissionsfaktor muss vom Brennstofflieferanten auf der Rechnung ausgewiesen werden und liegt damit dem Vermieter vor.

Für Erdgas z.B. in der Regel ca. 0,202 kg CO<sub>2</sub> / kWh.

- ⇒ **4. Schritt: Der Gesamtkohlendioxidausstoß in kg/CO<sub>2</sub> ist dann die Gesamtwohnfläche m<sup>2</sup> (Gebäude oder Wohnung(en), siehe unter II.2) zu teilen. Ergebnis ist der Jahreskohlendioxidausstoß für die zu berechnende Wohnfläche.**

- ⇒ **5. Schritt: Berechnung der CO<sub>2</sub>-Kosten**

***Jährlicher CO<sub>2</sub>-Ausstoß / 1.000 \* aktueller CO<sub>2</sub>-Preis = Individuelle CO<sub>2</sub>-Mehrkosten für die Wohnung(en) oder das Gebäude (je nach Fallgruppe)***



**Der Brennstoff- oder Wärmelieferant hat folgende Informationen bereitzustellen, auf die Vermieter bei der Abrechnung zurückgreifen kann:**

- die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,
- den sich für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge,
- den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde,
- den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.
- Hinweis auf Erstattungsansprüche des Mieters bei Eigenversorgung gegen den Vermieter

Für **Wärmeversorger** ist auf die eingesetzten Brennstoffe abzustellen. Bei einer Erzeugung in einer KWK-Anlagen hat der Wärmelieferant bestimmte Zuordnungsregeln anzuwenden (§ 3 Abs. 4). Gleiches gilt, wenn Wärmelieferungen aus Wärmenetzen erfolgen, die aus unterschiedlichen Anlagen gespeist werden.

Dem Vermieter dürften damit im Grunde sämtliche für seine Berechnung notwendigen Werte vorliegen.

**4. Wie ist die Aufteilung abzurechnen?**

**a) Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils ist im Rahmen der Heizkostenabrechnung vorzunehmen.**

Die Abrechnung hat in der Betriebskostenabrechnung zu erfolgen.

Der Vermieter hat die auf den oder die Mieter entfallenden Kohlendioxidkosten zu berechnen, indem er den im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxidausstoß sowie die angefallenen Kohlendioxidkosten berechnet und den auf den Vermieter entfallenden Anteil abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV).

Für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und für die Ausnahmefälle nach § 11 HeizkostenV trägt der Mieter die auf ihn entfallenden Kosten danach, was die Parteien vereinbart haben (§ 7 Abs. 2).

**Nur diese Kosten dürfen dann vom Vermieter weiterberechnet werden.**



## **b) Erstattungsanspruch bei selbstversorgten Mietern**

In den Fällen, in denen ein **Mieter** sich **selbst** mit Wärme und Warmwasser **versorgt**, also etwa Wärme oder Gas direkt vom Anbieter bezieht, ist der Mieter **für die Anwendung des Stufenmodells selbst zuständig**.

Der Mieter berechnet in diesen Fällen nicht den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, sondern den seiner Wohnung. Der Kohlendioxidausstoß der Wohnung wird durch ihre Wohnfläche dividiert. Weiter legt in diesen Fällen der Mieter den spezifischen Kohlendioxidausstoß der Wohnung an das Stufenmodell gemäß Anlage an und ermittelt auf diese Weise das maßgebliche Aufteilungsverhältnis.

Der **Vermieter hat dem Mieter den Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten**, den der Vermieter zu tragen hat. Der Mieter muss den Erstattungsanspruch nach Satz 1 **innerhalb von 12 Monaten** ab dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform **geltend machen**. Es kommt auf die Rechnung und nicht auf den Verbrauch an.

Setzt der Mieter die Brennstoffe nicht ausschließlich zur Wärmeerzeugung für Heizung und/oder Warmwasser ein, so kann der Erstattungsanspruch nur geltend gemacht werden, wenn der Verbrauch für die Heizung mit gesonderter Messeinrichtung erfasst wird oder der Brennstoffverbrauch für andere gewerbliche Zwecke nachgewiesen wird. Bei einer privaten sonstigen Nutzung erfolgt eine pauschale Kürzung des Erstattungsbetrages um 5 % (z.B. Verwendung von Erdgas zum Kochen).

## **c) Ausnahmen vom Stufenmodell (z.B. bei Denkmalschutz oder Anschluss- und Benutzungszwang)**

Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen insbesondere denkmalschutzrechtliche Beschränkungen, Anschluss- und Benutzungszwang und Milieuschutz.

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten, § 8 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG.

**Wenn also Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben nicht so einfach entweder das Gebäude oder die Heizungsanlage sanieren können (eins von beidem geht nicht), sollte geprüft werden, ob eine hälftige Kostentragung in Anspruch genommen werden kann. Kann weder eine Sanierung erfolgen noch eine andere Wärmeerzeugungstechnologie eingesetzt werden (beides geht nicht), entfällt der Kostenanteil des Vermieters ganz. Die Voraussetzungen sind dem Mieter nachzuweisen.**



### III. Fazit

Durch das neue CO<sub>2</sub>KostAufG kommen sowohl auf die Vermieter als auch auf die Versorger neue Pflichten zu. Die Anforderungen weisen im Einzelnen einen hohen technischen Detailgrad auf, sodass zu empfehlen ist, sich frühzeitig mit den zum 01.01.2023 in Kraft tretenden Neuerungen auseinanderzusetzen. Auf der anderen Seite erhalten Vermieter Unterstützung dadurch, dass die Energielieferanten die meisten schwierigen Berechnungsinformationen liefern müssen. Vermieter sollten sich im ersten Schritt damit befassen, welche Einstufung voraussichtlich erreicht wird. Gestaltungsmöglichkeiten für Einsparpotenzial gibt es für Vermieter durch den Wechsel von Einsatzstoffen (sofern möglich), z.B. auf Biogas oder Holzpellets. Bei Holzpellets ist allerdings zu bedenken, dass hier im Übrigen keine Begünstigungen bzw. Entlastungen (Umsatzsteuer, Soforthilfen) vorgesehen sind. Sofern andere bauliche Sanierungsmaßnahmen nicht in Betracht kommen, hilft es nur, den Primärenergiefaktor für alle oder für Teilmengen zu reduzieren.

gez.  
Wibke Reimann  
Rechtsanwältin

gez.  
Pascal Werner  
Rechtsanwalt

Redaktion: Rechtsanwältin Wibke Reimann, Rechtsanwalt Pascal Werner  
Herausgeber: Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Berlin  
Sekretariat: Katja Schäbsdat, Tel: 030 – 890492-12, Fax: 030 – 890492-10

Recht aktuell wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

**Sie sind berechtigt, einer Direktwerbung jederzeit telefonisch, schriftlich oder per Email an [datenschutz@brs-rechtsanwalte.de](mailto:datenschutz@brs-rechtsanwalte.de) mit Wirkung für die Zukunft zu widersprechen.** Wenn Sie die Publikation nicht mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.

Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Partnerschaftsregister: Amtsgericht Berlin, Registernummer: PR 1040 B, Kurfürstendamm 67, 10707 Berlin, Tel.: +49 30 – 890492-0, Fax: +49 30 – 8904921-0, E-Mail: [brs@brs-rechtsanwalte.de](mailto:brs@brs-rechtsanwalte.de)