

CO₂-KOSTENAUFTEILUNGS-GESETZ (CO₂KOST- TAUFG)

RAW-AKTUELL 05/2024



Bereits seit 2019 gilt die sog. CO₂-Steuer. Diese konnte bislang voll auf den Mieter umgelegt werden. Seit dem 01.01.2023 bestimmt nun das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz die Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Heizöl, Erdgas sowie weitere Brennstoffe zwischen Mieter und Vermieter. Der Gesetzgeber verspricht sich hierdurch Anreize für die Bevölkerung zu schaffen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Für die Aufteilung der Kosten sind Wohngebäude von Nichtwohngebäuden zu unterscheiden:

1. Wohngebäude

Bei Wohngebäuden sind die Kosten nach einem Stufenmodell umzulegen. Dabei ist der Anteil der CO₂-Kosten, der auf den Mieter umgelegt werden kann, umso größer, je geringer der jährliche CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche ist. Energetisch effiziente Gebäude und Heizungsanlagen werden folglich bevorzugt. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter im Rahmen der Heizkostenabrechnung über seinen Anteil an den CO₂-Kosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung sowie die Berechnungsgrundlage hinzuweisen, damit dieser die Berechnung nachvollziehen kann.

Wichtig ist der **spezifische CO₂-Ausstoß**. Dieser Wert entspricht der ausgestoßenen Menge CO₂ des gesamten Gebäudes pro Quadratmeter beheizbarer Wohnfläche pro Abrechnungsjahr. Um diesen zu bestimmen ist die Gesamtmenge des ausgestoßenen CO₂ des Abrechnungsjahres durch die Gesamtfläche der beheizbaren Wohnfläche des Gebäudes zu teilen. Die maßgeblichen Kenngrößen sind vom Vermieter anzugeben. Dazu gehören auch der gesamte Energiegehalt des Brennstoffs pro Abrechnungsjahr und der heizwertbezogene Emissionsfaktor. Zusätzlich ist der Mieter über seine konkreten CO₂-Kosten zu informieren.

2. Nichtwohngebäude (Gewerberaum)

„Nichtwohngebäude“ sind Gebäude mit einem Gewerbeflächenanteil ab 50 Prozent. Nach aktuellem Stand ist gem. § 8 CO₂KostAufG eine Vereinbarung unwirksam, die dem Mieter mehr als 50 Prozent der Kosten auflastet. Auch in solchen Mietverhältnissen ist die Berechnung der Kostenaufteilung nachvollziehbar auszuweisen, da der Mieter andernfalls zur Kürzung in Höhe von 3% berechtigt ist. Angegeben werden sollten deshalb folgende Werte:

- Gesamtausstoß des Gebäudes an CO₂ (nebst gesamtem Energiegehalt und heizwertbezogenem Emissionsfaktor)
- Bezugsfläche
- Gesamte/anteilige/konkrete CO₂-Kosten

Aktuell stehen die Abrechnungen für 2023 an. Bereits jetzt ist darauf zu achten, dass im Rahmen der jährlichen Heiz- und Betriebskosten die Kosten korrekt aufgeteilt werden.

Die hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten für „Nichtwohngebäude“ wird voraussichtlich 2025 von einem Stufenmodell abgelöst werden.

3. Verstoß gegen Informationspflichten

Vermieter tun gut daran, die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Ist die Kostenaufteilung mangelhaft oder nicht nachvollziehbar, ist der Mieter berechtigt, die gesamte Heizkostenabrechnung, die Energiekosten und die CO₂-Kosten um drei Prozent zu kürzen.