



BOCHE-DIGITAL | NEWSLETTER FEBRUAR 2023

## CO<sub>2</sub>-ABGABE: WAS VERMIETER UND MIETER JETZT WISSEN SOLLTEN

Vermieter werden ab 2023 durch das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz an den Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung beteiligt. Bisher wurden diese komplett von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen. Die neuen Vorgaben zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter sind bereits auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die am oder nach dem 01. Januar 2023 beginnen. Ziel dieses Gesetzes ist es, einen Anreiz zu Energieeinsparungen und zu energetischen Sanierungen im Gebäudebereich zu setzen und Mieter zu entlasten.

### Grundsatz

Die Kohlendioxidkosten werden abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und damit anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt. Damit soll eine Aufteilung erreicht werden, die den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite auf den Kohlendioxidausstoß Rechnung trägt und Anreize schafft, Treibhausgasemissionen möglichst weit zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto

höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil. Damit soll der Vermieter zu energetischen Sanierungen motiviert werden. Berechnungsgrundlage ist der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche.

## Vorgehensweise

Der Vermieter ermittelt – wenn er die Wärme bezieht – im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Die Brennstofflieferanten/Wärmelieferanten müssen in ihren Rechnungen die nötigen Angaben zum CO<sub>2</sub>-Verbrauch liefern. Ist der Mieter selbst Vertragspartner mit dem Energielieferanten, nimmt er im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung die Aufteilung vor. Werden in

einem Gebäude mehrere Wohnungen vermietet, ist die Gesamtwohnfläche des Gebäudes maßgeblich. Berechnet wird der Wert für das gesamte Wohngebäude, nicht für die einzelne Wohnung. Es muss also der Jahresenergieverbrauch des ganzen Gebäudes durch die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen geteilt werden.

## Kostenaufteilung

Die Aufteilung der Kosten ergibt sich aus nachfolgender Tabelle und ist zu Gunsten der Mieter bindend. Eine höhere Belastung des Mieters als mit den angegebenen Werten ist also nicht zulässig. Entsprechende Abreden – etwa in einem Mietvertrag oder in einer Ergänzung zum Mietvertrag – sind unwirksam.

<b>Kohlendioxidausstoß 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%

## **Besondere Immobilien, Denkmalschutz**

Bestehen öffentlich-rechtliche Vorgaben, die einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen (z. B. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen) ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. 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 zwischen Vermieter und Mieter.

## **Gewerbeimmobilien, Nichtwohngebäude**

Bei Nichtwohngebäuden – also etwa Gewerbeimmobilien – werden die Kohlendioxidkosten hälftig zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden soll jedoch im Jahr 2025 von einem Stufenmodell abgelöst werden.

## **Ausnahmen**

In Wohngebäuden mit maximal 2 Wohnungen, von denen eine durch den Vermieter bewohnt wird (z. B. Familienheim mit vermieteter Einliegerwohnung), sowie in den Konstellationen, wie sie in § 11 Heizkostenverordnung aufgezählt sind (z. B. Alters- und Pflegeheime, Lehrlings- und Studentenheime) findet keine Kohlendioxidkostenaufteilung statt.