

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

oder: warum einfach, wenn`s auch kompliziert geht

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Physiologische Auswirkungen von Kohlendioxid auf den menschlichen Körper

Deutlich erhöhte CO₂-Konzentrationen führen laut medizinischen Studien zu einer starken und vermeidbaren Beeinträchtigung der Gehirnleistung – vor allem bei Entscheidungsfindung und komplexem strategischem Denken.

Quelle:

Rising carbon dioxide levels will make us stupider. In: Nature. 580, Nr. 7805, 20. April 2020, S. 567;
Kristopher B. Karnauskas, Shelly L. Miller, Anna C. Schapiro: Fossil Fuel Combustion Is Driving Indoor CO₂ Toward Levels Harmful to Human Cognition. In: GeoHealth. 4, Nr. 5, 2020.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Stand des Gesetzgebungsverfahrens

- 27.05.2022 - Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BR-Drucks. 246/22)
- 24.06.2022 - Empfehlungen der BR-Ausschüsse (BR-Drucks. 246/1/22)
- 08.07.2022 - Beratung durch BR Stellungnahme/Änderungsvorschläge (BR-Drucks. 246/22/B)
- 24.08.2022 - Bundestag: Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drucks. 20/3172)
- 01.01.2023 - Inkrafttreten des CO₂KostAufG (geplant)

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

- **Zweck des Gesetzes**
- **Anwendungsbereich des Gesetzes**
- **Begrenzte Umlage der CO₂-Kosten durch den Vermieter auf den Mieter**
- **Begrenzte Umlage der CO₂-Kosten durch den Mieter auf den Vermieter**
- **Was gilt für vermietetes Wohnungseigentum?**
- **Kürzungsrecht bei Verstößen**
- **Umlagefähigkeit der Kosten der Berechnung und Aufteilung?**
- **Auswirkungen auf Vergütung und Vertragsgestaltung des Verwalters**

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Warum dieses Gesetz?

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und der CO₂-Preis

Auf der Grundlage des BEHG müssen seit dem 1.1.2021 die Inverkehrbringer (Brennstofflieferanten) von Brennstoffen i.S.d. Energiesteuergesetzes (u.a. Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, nicht-biogene Biomasse - ab 2023 auch Kohle u. Abfall) für das durch die Verbrennung der von ihnen veräußerten Brennstoffe freigesetzte Kohlendioxid (CO₂) einen CO₂-Preis bezahlen.

Dies geschieht über den verpflichtenden Erwerb von Emissionszertifikaten bei der Deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) im Umweltbundesamt im Rahmen des nationalen Emissionshandels.

Die Emissionszertifikate berechtigen den Erwerber, eine bestimmte Menge an CO₂ durch das Inverkehrbringen von Brennstoffen zu emittieren. Überschreitungen ziehen Strafzahlungen nach sich.

Die begrenzte Menge an Emissionszertifikaten regelt, wieviel CO₂ insgesamt freigesetzt werden darf.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Das „Cap and Trade“- System des BEHG i.V.m. § 4 CO₂KostAufG

Der Preis des Emissionszertifikats und damit der CO₂-Preis richtet sich während einer Festpreisphase von 2021 bis 2025 nach einem staatlich festgelegten, sich schrittweise jährlich von zunächst 25,00 EUR pro Tonne CO₂ bis auf 55,00 EUR pro Tonne CO₂ erhöhenden Preis (2022: 30,00 EUR pro Tonne CO₂).

Während einer Übergangsphase vom 1.1.-30.4.2026 werden die Zertifikate innerhalb eines Preiskorridors von 55,00 EUR bis 65,00 EUR gehandelt; ab dem 1.5.2026 bis 31.12.2027 nach dem Durchschnittspreis der Versteigerungen festgelegter vorheriger Handelszeiträume. Ab dem 1.1.2028 berechnet sich der CO₂-Preis nach dem Durchschnitt der handelstäglichen Terminpreise (also nach Angebot und Nachfrage).

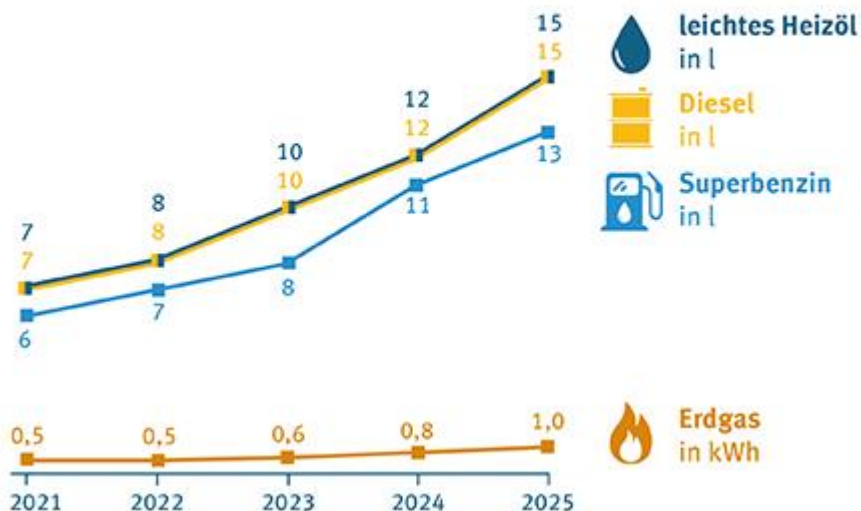
Da gleichzeitig die Menge der zum Erwerb zur Verfügung stehenden Emissionszertifikate schrittweise herabgesetzt wird („Cap“), werden die Zertifikate ständig knapper und teurer („Trade“).

Dadurch soll der finanzielle Anreiz für alle Marktteilnehmer immer größer werden, CO₂-Emissionen zu vermeiden und in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Auswirkungen des BEHG auf die Heiz- und Warmwasserkosten

Schrittweise Erhöhung der Preise für ausgewählte Brennstoffe durch das BEHG in Euro-Cent



Wohl kaum überraschend, schlagen die Brennstofflieferanten die ihnen durch das BEHG entstehenden CO₂-Kosten auf die Brennstoffpreise auf.

Da die hierdurch erhöhten Heiz- und Warmwasserkosten im Rahmen von Mietverhältnissen typischerweise als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, ist man zu der eigentlich vorhersehbaren Erkenntnis gelangt, dass

- der Anreiz des Vermieters zur energetischen Erhöhung gering bleibt und zudem
- im Bereich der Wohnraummiete die CO₂-Kosten einkommensschwache Mieter belasten.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Zweck des Gesetzes - Wir werden gereizt

§ 1 CO₂KostAufG (Entwurf)

Zweck dieses Gesetzes ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes.

Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes [...] soll im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angereizt werden.

Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes und dieses Gesetz dienen der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich.

Anwendungsbereich des CO₂KostAufG (Entwurf)

Das CO₂KostAufG ist ab dem 1.1.2023 anzuwenden auf alle, auch vor dem 1.1.2023 entstandene Mietverhältnisse über:

- Wohngebäude, einzelne Wohnungen in Wohngebäuden und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in Wohngebäuden i.S.d § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG (Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen)
- Nichtwohngebäude sowie einzelne Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in einem Nichtwohngebäude (Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen)

in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Abs. 4 des BEHG Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind (ebenso für die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme/Warmwasser).

Ausgenommen sind Objekte i.S.d. § 11 HeizkostenV, bei denen keine Abrechnung vereinbart wurde.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Schritt 1: Berechnung des spezifischen CO₂-Ausstoßes

Der Vermieter berechnet den CO₂-Ausstoß der Gebäudes bzw. der Wohnung in Kilogramm CO₂ pro qm-Wohnfläche und Jahr. Hierfür ermittelt der Vermieter die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge und multipliziert deren Energiegehalt in kWh mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des jeweiligen Brennstoffs in Kilogramm CO₂ pro kWh. Der so berechnete CO₂-Ausstoß des Gebäudes ist durch die Gesamtwohnfläche in qm zu dividieren.



Schritt 2: Berechnung der angefallenen CO₂-Kosten

Der Vermieter berechnet die im Abrechnungszeitraum insgesamt angefallenen CO₂-Kosten.

Hierfür ist der in Kilogramm ermittelte jährliche CO₂-Ausstoß des Gebäudes zunächst in Tonnen CO₂ umzurechnen (:1000) und mit dem jeweiligen für die Brennstofflieferung geltenden aktuellen CO₂-Preis pro Tonne zu multiplizieren.



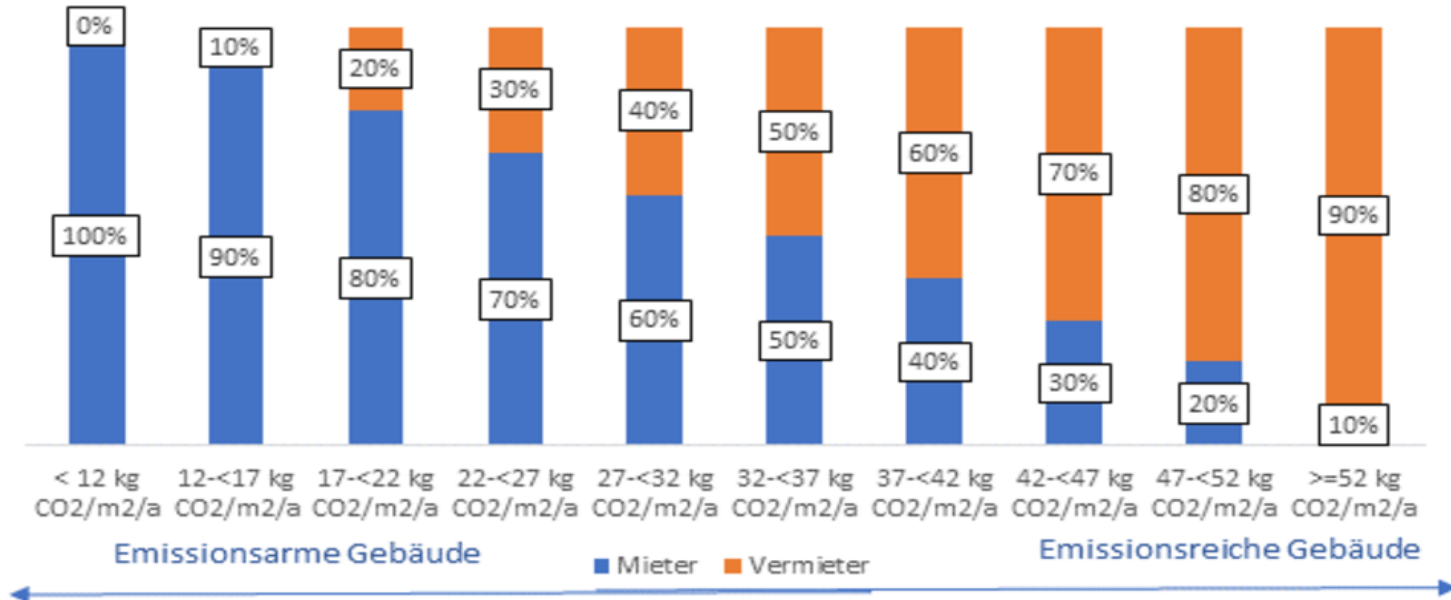
Wesentliche Berechnungserleichterung durch § 3 CO₂KostAufG

Gem. § 3 Abs. 1 haben Brennstofflieferanten in ihren Rechnungen Angaben über die Brennstoffemissionen und die für die jeweilige Lieferung anfallenden CO₂-Kosten, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor und den Energiegehalt des Brennstoffs auszuweisen.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Schritt 3: Berechnung des auf den Vermieter entfallenden CO₂-Kostenanteils

Der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO₂-Kosten richtet sich gem. § 5 Abs. 2 S. 2 CO₂KostAufG nach der Einstufung des Mietobjekts anhand dessen CO₂-Ausstoß und dem hierfür festgelegten Verteilerschlüssel.



Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Schritt 4: Umlage des verbleibenden CO₂-Kostenanteils auf den Mieter

Nach Abzug des vom Vermieter selbst zu tragenden Anteils legt der Vermieter den verbleibenden Mieteranteil an den CO₂-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach dem gem. §§ 6 – 10 HeizkostenV vereinbarten Verteilerschlüssel um.

Dabei hat der Vermieter gem. § 7 Abs. 3 CO₂KostAufG in der Heizkostenabrechnung

- den auf den Mieter entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten,
- die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gem. § 5 CO₂KostAufG
- sowie die Berechnungsgrundlagen auszuweisen.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Fußangeln der Kostenberechnung

Für den Vermieter ergeben sich nicht unerhebliche Schwierigkeiten bei der Berechnung der CO₂-Kosten:

- Die Abrechnungszeiträume / Liefermengen des Brennstofflieferanten stimmen (gerade bei Heizöl) regelmäßig nicht mit dem mietrechtlichen Abrechnungszeitraum / dem tatsächlichen Brennstoffverbrauch überein - mit der Folge komplizierter Abgrenzungsberechnungen.
- Gleiches gilt für unterjährige Abrechnungszeiträume (Nutzerwechsel).
- Dies gilt ebenso für die Übergangsphase von 2022 auf 2023, da CO₂-Kosten, die aufgrund des Verbrauchs von Brennstoffen, die vor dem 1.1.2023 in Rechnung gestellt wurden, außer Betracht bleiben.
- Die Kostenberechnung wird mit Beendigung der Festpreisphase für Emissionszertifikate komplizierter, da die anzusetzenden CO₂-Kosten sich in kurzen Abständen ändern, zudem in der Übergangsphase 2026 bis 2027 in nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmenden Zeiträumen.
- Zudem werden Mieter zur Kontrolle der Berechnungsgrundlagen das ihnen zustehende Recht auf Einsichtnahme in die Original-Rechnungen ausüben (vgl.: BGH, Urt. v. 15.12.2021 - VIII ZR 66/20, ZMR 2022, 280).

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Ausnahme 1: Wohngebäude mit nur zwei Wohnungen und Abrechnung trotz § 11 HeizkostenV

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, und in den Fällen von § 11 HeizkostenV, in denen die Vertragsparteien eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart haben, unterbleibt eine Kürzung der CO₂-Kosten um einen vom Vermieter zu tragenden Anteil. Der Mieter trägt die auf ihn entfallenden CO₂-Kosten entsprechend des mit dem Vermieter vereinbarten Verfahrens zur Abrechnung der Heizkosten (§ 7 Abs. 2 CO₂KostAufG).

Ausnahme 2: Nichtwohngebäude 50:50-Grundsatz

Bei Nichtwohngebäuden werden die CO₂-Kosten hälftig geteilt.

Der Vermieter berechnet die auf den Mieter entfallenden CO₂-Kosten und kürzt diese um einen Vermieteranteil, der stets 50% beträgt (§ 8 CO₂KostAufG).

Ausnahme 3: Beschränkung energetischer Verbesserungen / Einsatz von Ersatzbrennstoffen

Stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes und/oder dessen Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen (Denkmalschutz, Anschluss- und Benutzungszwang, Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), ist der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten um 100% bzw. 50% zu kürzen (vgl. § 9 CO₂KostAufG). Werden fossile Brennstoffe gegen Ersatzbrennstoffe ausgetauscht, gelten weitere Erleichterungen (vgl. § 10 CO₂KostAufG).

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Mieter

Schritt 1: Berechnung des auf den Vermieter entfallenden Anteils an den CO₂-Kosten

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser (z.B.: Gasetagenheizung), ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den spezifischen CO₂-Ausstoß sowie die angefallenen CO₂-Kosten der gemieteten Wohnung sowie anhand der Einstufungstabelle den auf den Vermieter entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten (§ 5 Abs. 3 CO₂-KostAufG).



Schritt 2: Geltendmachung des Erstattungsanspruchs

Der Vermieter hat dem Mieter den nach § 5 Abs. 3 CO₂-KostAufG ermittelten Vermieteranteil an den CO₂-Kosten zu erstatten. Der Mieter muss den Erstattungsanspruch innerhalb einer (Ausschluss-)Frist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstofflieferant gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen. Der Vermieter hat den Mieter auf seinen Anspruch nicht hinzuweisen.



Schritt 3: Abwicklung des Erstattungsanspruchs

Sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, so kann der Vermieter den Erstattungsbetrag im Rahmen der nächstfolgenden Betriebskostenabrechnung verrechnen. Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Und was gilt bei vermietetem Wohnungseigentum?

§ 1 CO₂KostAufG (Entwurf)

Zweck dieses Gesetzes ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes.

§ 2 CO₂KostAufG (Entwurf)

(2)

Dieses Gesetz regelt im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxidkosten, die enthalten sind

1. in den Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder
2. in den Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung,

sowie notwendige Begleitfragen, die die Verteilung der Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder der Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung betreffen.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Und was gilt bei vermietetem Wohnungseigentum?

§ 1 HeizkostenV

(1)

Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2)

Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

3.

beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Besteht überhaupt Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft?

Die Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft bezieht sich gem. § 18 Abs. 1 WEG nur auf das gemeinschaftliche Eigentum.

§ 2 Abs. 2 CO₂KostAufG (Entwurf) regelt aber ausdrücklich nur die Ermittlung, Aufteilung und Abrechnung der CO₂-Kosten im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter.

Gem. **§ 2 Abs. 3 CO₂KostAufG (Entwurf)** gehen die Vorschriften des CO₂-KostAufG den Kostenverteilungsregelungen der §§ 6 Abs. 1, 7-9 HeizkostenV sowie gem. **§ 6 Abs. 1 CO₂KostAufG (Entwurf)** abweichenden mietvertraglichen Bestimmungen vor.

Selbst wenn man einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Verteilung der CO₂-Kosten und der Verpflichtung zur Erteilung verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnungen sieht, besagt **§ 1 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 HKVO**, dass im Verhältnis zum Mieter der vermietende Wohnungseigentümer (und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft) als Gebäudeeigentümer und damit als zur Erfüllung der Vorschriften der HeizkostenV Verpflichteter gilt.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Besteht überhaupt Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft?

Hieraus kann aber nicht gefolgert werden, dass es sich um eine der Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nicht unterliegende Angelegenheit der Verwaltung des Sondereigentums handelt.

Es entspricht der herrschenden Rechtsauffassung, dass auch das Sondereigentum betreffende Angelegenheiten, insbesondere die durch die Nutzung des Sondereigentums verursachten Kosten gleichwohl der Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung unterfallen, soweit eine Abwicklung durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis notwendig ist und die entstehenden Kosten über diese abwickelt werden.

So insbesondere Vertragsschlüsse bzw. Begleichung sowie Abrechnung der Kosten für den Kabel-/TV-Empfang, Kaltwasser, Abwasser, Müllabfuhr und Zentralheizung (vgl.: BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 46/13, ZMR 2014, 899; LG Frankfurt/Main, Urt. v. 20.5. 2021 – 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 35, 91 ff.; Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 16 Rn. 33).

§ 7 CO₂KostAufG (Entwurf) - Kürzungsrecht des Mieters

(4)

Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht oder weist er die gemäß Absatz 3 erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent zu kürzen.

§ 12 HeizkostenV - Kürzungsrechte der Nutzer

1.

Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.

2.

Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen.

3.

Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.

Inhalt und Verhältnis der Kürzungsrechte zueinander

Das Kürzungsrecht aus **§ 7 Abs. (4) CO₂KostAufG (Entwurf)** besteht **kumulativ** neben den Kürzungsrechten gem. **§ 12 Abs. 1 - 3 HeizkostenV**.

Die Begründung des Gesetzesentwurfs (BT-Drucks. 20/3172, S. 34) verweist „zur Ausgestaltung der Sanktion sowie zur Höhe der Kürzungsmöglichkeit“ ausdrücklich auf das Kürzungsrecht gem. § 12 Abs. 1 HeizkostenV.

Das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 HeizkostenV wegen des Fehlens einer verbrauchsabhängigen Abrechnung normiert zugunsten des Nutzers aber (anders als die Kürzungsrechte des § 12 Abs. 2 u. 3 HeizkostenV) keine „Sanktion“, sondern einen pauschalierten Schadensersatzanspruch i.H.v. 15% der anteilig auf den Mieter entfallenden Kosten.

Dies, weil der Mieter bei fehlender verbrauchsabhängiger Abrechnung die Geltendmachung des ihm hierdurch entstehenden Schadens regelmäßig kaum konkret beziffern kann.

Gleichwohl bleibt dem Mieter die Geltendmachung eines höheren Schadens unbenommen.

Dies dürfte dann auch sinngemäß für das Kürzungsrecht aus § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG (Entwurf) gelten.

Anwendbarkeit des Kürzungsrechts im Wohnungseigentum?

§ 12 HeizkostenV - Kürzungsrechte der Nutzer

4.

Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

Da die Kürzungsrechte aus § 12 Abs. 1 – 3 gem. **§ 12 Abs. 4 HeizkostenV** nicht im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Wohnungseigentümergeinschaft anwendbar sind und das CO₂KostAufG (bzw. dessen Begründung) hierzu schweigt, ist davon auszugehen, dass dem einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber der GdWE kein Kürzungsrecht zusteht, sofern diese die aus dem CO₂KostAufG resultierenden Pflichten nicht oder nicht vollständig wahrnimmt.

Allerdings kann dem vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Schadensersatzanspruch in Höhe einer durch den Mieter berechtigterweise vorgenommenen Kürzung gem. § 7 Abs. (4) CO₂KostAufG (Entwurf) zustehen, denn es „verbleibt ausdrücklich bei den allgemeinen Vorschriften“ - §§ 280 BGB, 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Abrechnung der CO₂-Kosten durch den Vermieter

Praktische Umsetzung

Mit Blick auf Inhalt und Umfang der nach dem CO₂KostAufG zu leistenden Tätigkeiten wird der Vermieter den mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung für sein Mietobjekt betrauten Abrechnungsdienstleister auch mit der Ermittlung und Abrechnung des noch auf den Mieter umlegbaren CO₂-Kostenanteils beauftragen (müssen).

Diese Mehrleistungen werden zu erhöhten Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung führen.

Abgesehen davon entsteht für den Vermieter bzw. den Verwalter ein Mehraufwand, da die vom Abrechnungsdienstleister benötigten Informationen nach § 3 Abs. 1 CO₂KostAufG diesem ebenso zu übermitteln sind wie die einzelnen, gegebenenfalls abzugrenzenden Lieferungen und Verbräuche an Brennstoffen.

Fraglich ist, ob diese Mehrkosten auf den Mieter umgelegt werden können.

Umlage der Mehrkosten auf den Mieter?

§ 2 Abs. 2 CO₂KostAufG (Entwurf)

(2)

Dieses Gesetz regelt im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxidkosten, die enthalten sind

1. in den Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder
2. in den Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung, sowie notwendige Begleitfragen, die die Verteilung der Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder der Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung betreffen.

Umlage der Mehrkosten auf den Mieter?

§ 7 Abs. 2 HeizkostenV

(2)

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung **sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a.**

Umlage der Mehrkosten auf den Mieter?

Da das CO₂KostAufG zur Frage der Umlagefähigkeit des entstehenden Mehraufwands schweigt, könnte angenommen werden, dass diese als Verwaltungskosten i.S.d. § 1 BetriebskostenV grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Soweit -wovon in der Regel auszugehen sein dürfte- der Vermieter einen Abrechnungsdienstleister mit der Erfüllung der Pflichten des CO₂KostAufG beauftragt, kommt indes eine Umlage auf den Mieter gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV in Betracht, da es sich wegen der insoweit ausdrücklichen Regelung unter § 2 Abs. (2) CO₂KostAufG (Entwurf) um die Kosten für die Aufteilung und Berechnung von Heizkosten nach der HeizkostenV handelt.

Kostenumlage der Mehrkosten der Verwaltung auf den Mieter?

§ 1 BetriebskostenV

(2)

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1.

die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten), insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

Da das CO₂KostAufG zur Frage der Umlagefähigkeit des entstehenden Mehraufwands schweigt, kann der neben den unmittelbar § 7 Abs. 2 HeizkostenV unterfallenden Kosten des Abrechnungsdienstleisters anfallende Mehraufwand des Verwalters

- für die Weiterleitung der Angaben zum CO₂-Ausstoß und zu den CO₂-Kosten,
 - für die Gewährung der Einsichtnahme in die Rechnungen des Brennstofflieferanten,
- da es sich um reinen Verwaltungsaufwand handelt, gem. § 1 Abs. 2 BetriebskostenV **nicht** auf den Mieter umgelegt werden.

Folgen für den Verwalter

Auf den WEG-Verwalter kommt, insbesondere im Zusammenhang

- mit der Notwendigkeit der Weiterleitung der Angaben zum CO₂-Ausstoß und zu den CO₂-Kosten,
- mit den zu erwartenden Einsichtnahmeverlangen der Mieter in die Rechnungen der Brennstofflieferanten

ein Mehraufwand zu.

Dabei dürfte dieser Mehraufwand grundsätzlich als im Rahmen der vertraglichen bzw. gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters liegend mit der vereinbarten Grundvergütung abgegolten sein, es sei denn, der Verwalter hat durch eine entsprechende Gestaltung seines Verwaltervertrags Vorsorge getroffen.

In die Leistungsverzeichnisse aller neu abzuschließenden Verwalterverträge, die, insbesondere bei der WEG-Verwaltung, ohnehin grundsätzlich eine Trennung der Vergütung zwischen einer monatlichen Grundvergütung für Basisleistungen sowie für **Zusatzvergütungen für besondere Leistungen** und Sonderleistungen nach dem sog. „Baukastensystem“ vorsehen sollten (vgl.: BGH, Urt. v. 5.7.2019 – V ZR 278/17, ZMR 2020, 206), kann eine Zusatzvergütung für den Mehraufwand zur Erfüllung der Aufgaben im Zusammenhang mit dem CO₂KostAufG aufgenommen werden.

Vorschlag einer Vergütungsregelung

Verzeichnis der Zusatzleistungen des Verwalters

Zusätzlich zu der vereinbarten Basisvergütung erhält der Verwalter gem. [...] des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen variablen Zusatzleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden Zusatzvergütungen nebst Aufwendungsersatz:

Für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Erfüllung der Vorschriften des CO₂KostAufG, insbesondere der Ermittlung und Berechnung der ggfls. zeitanteilig zu ermittelnden Lieferungen und Verbräuche an Brennstoffen sowie der Weiterleitung der Angaben zum CO₂-Ausstoß und zu den CO₂-Kosten der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung des Objekts an den von der Gemeinschaft mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung beauftragten Abrechnungsdienstleister eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den in Anlage 4 vereinbarten Vergütungssätzen [alternativ: ein pauschaliertes Entgelt p.a. i.H.v. ____ EUR brutto], zzgl. Kopier- und Portoauslagen.

Notwendigkeit einer Mehrbelastungsklausel im Verwaltervertrag

Für Alt-Verträge ist zu prüfen, ob diese nicht eine sog. **Mehrbelastungsklausel** enthalten, wonach dem Verwalter zumindest ein Anspruch auf Vereinbarung einer Mehrvergütung zum Ausgleich für den Mehr-aufwand zusteht, der durch die Einführung bei Vertragsabschluss noch nicht bekannter zusätzlich neu eingeführter Aufgaben des Verwalters entsteht.

Eine solche Klausel sollte vorsorglich auch in allen Neuverträgen enthalten sein.

Vorschlag einer Mehrbelastungsklausel:

Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund geänderter oder neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik, die bei Vertragsschluss nicht bekannt waren, ein nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene gesonderte Vergütung zu verlangen.