

Inhalt

1. Vorüberlegung.....	1
1.1 Betriebskosten im Mietrecht.....	1
1.2 Bepreisung von Kohlendioxidemissionen.....	2
1.3 Aufteilung der Kostentragung im Immobiliensektor.....	3
2. Allgemeine Regelungen des CO ₂ KostAufG.....	4
2.1 Zentrale Wärmeversorgung für alle Flächen im Haus.....	4
2.2 Reduzierte Kostentragung des Vermieters bei nicht möglichen/unmöglichen energetischen Verbesserungen.....	5
2.2.1 Halbierung der Kohlendioxidkostentragung des Vermieters.....	5
2.2.2 Keine Tragung von CO ₂ -Kosten durch den Vermieter.....	6
2.2.3 Kritik.....	6
2.2.4 Berufen auf den (teilweisen) Ausschluss der Kosten- tragungspflicht.....	7
2.2.5 Reduzierung des Vermieteranteils bei teilweiser Brenn- stoffnutzung zu anderen als Wärmezwecken.....	7
2.2.6 Reduzierung des Vermieteranteils bei gewerblicher Brennstoffnutzung.....	8
2.3 Einordnung der Immobilie als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude.....	8
2.4 Ausnahmen.....	9
2.5 Berechnungspflicht des Vermieters; Berechnungsrecht des Mieters.....	9
2.6 Keine mietvertraglichen Abweichungen zulässig.....	10
2.7 Berechnungshilfe.....	10
3. Informationspflichten des Brennstoffversorgers.....	11
4. Die Aufteilung der CO ₂ -Kosten zwischen Vermieter und Mieter bei Abrechnung der Wärmeverbrauchs- kosten durch den Vermieter.....	12
4.1 Ermittlung des prozentualen Vermieteranteils.....	12
4.1.1 Ermittlung der Brennstoffmenge für den Abrechnungszeitraum.....	12
4.1.2 Ermittlung des CO ₂ -Ausstoßes der gesamten der Berechnung unterliegenden Fläche.....	13

4.1.3	Ermittlung des CO ₂ -Ausstoßes für den Abrechnungszeitraum je Quadratmeter	13
4.1.4	Einordnung der Immobilie als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude	13
4.1.4.1	Feststellung des CO ₂ -Preises bei Nichtwohngebäuden	14
4.1.4.2	Einstufung des CO ₂ -Quadratmeterpreises bei Wohngebäuden anhand der Stufentabelle	14
4.2	Ermittlung des konkreten Geldbetrages	14
4.2.1	Ermittlung des aktuellen CO ₂ -Preises anhand BEHG und CO ₂ KostAufG	14
4.2.2	Berechnung des CO ₂ -Preises für den gesamten CO ₂ -Ausstoß je Tonne	14
4.2.3	Addition des aktuellen Mehrwertsteuersatzes	15
4.2.4	Feststellung des Vermieteranteils in Euro	15
4.3	Reduzierte Kostentragung des Vermieters bei nicht möglichen/unmöglichen energetischen Verbesserungen	15
4.3.1	Halbierung der Kohlendioxidkostentragung des Vermieters	15
4.3.2	Keine Tragung von CO ₂ -Kosten durch den Vermieter	15
4.3.3	Berufen auf den (teilweisen) Ausschluss der Kostentragungspflicht	16
4.4	Ausweisung und Mitteilung des Vermieteranteils in der Wärmekostenabrechnung	16
4.5	Rechtsfolge bei Ausbleiben der Nennung der CO ₂ -Kosten des Vermieters in der Wärmekostenabrechnung	16
4.6	Sonderfall: Keine oder nur sehr geringe CO ₂ -Anteile in gelieferter Wärme	19
4.7	Kosten der Berechnung und Ausweisung des Vermieteranteils als Betriebskosten	20
4.8	Zentrale Wärmeversorgung (nur) einiger Flächen im Haus	20
5.	Die Aufteilung der CO ₂ -Kosten zwischen Vermieter und Mieter bei eigenverantwortlicher Energieversorgung des Mieters	22
5.1	Keine Pflicht der Anspruchsgeltendmachung	22
5.2	Mögliche Anwendungsbereiche der Mieterermittlung	23
5.3	Abrechnungszeitraum	23
5.4	Ermittlung des prozentualen Vermieteranteils	24
5.4.1	Ermittlung der Brennstoffmenge für den Verbrauchszeitraum	24

5.4.2	Ermittlung des CO ₂ -Ausstoßes der gesamten der Berechnung unterliegenden Fläche	24
5.4.3	Ermittlung des CO ₂ -Ausstoßes für den Verbrauchszeitraum je Quadratmeter	25
5.4.4	Einordnung der Immobilie als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude	25
5.4.4.1	Feststellung des CO ₂ -Preises bei Nichtwohngebäuden	25
5.4.4.2	Einstufung des CO ₂ -Quadratmeterpreises bei Wohngebäuden anhand der Stufentabelle	25
5.5	Ermittlung des konkreten Geldbetrages	26
5.5.1	Ermittlung des aktuellen CO ₂ -Preises anhand des BEHG	26
5.5.2	Berechnung des CO ₂ -Preises für den gesamten CO ₂ -Ausstoß je Tonne	26
5.5.3	Addition des aktuellen Mehrwertsteuersatzes	26
5.5.4	Feststellung des Vermieteranteils in Euro	26
5.6	Reduzierung des Vermieteranteils	26
5.6.1	Reduzierung des Vermieteranteils bei teilweiser Brennstoffnutzung zu anderen als Wärmezwecken	27
5.6.2	Reduzierung des Vermieteranteils bei gewerblicher Brennstoffnutzung	27
5.6.3	Halbierung der Kohlendioxidkostentragung des Vermieters	28
5.6.4	Keine Tragung von CO ₂ -Kosten durch den Vermieter	28
5.6.5	Berufen auf den (teilweisen) Ausschluss der Kostentragungspflicht	28
5.7	Geltendmachung des Anspruchs (form- und fristgerecht)	29
5.7.1	Einhaltung der Textform	29
5.7.2	Einhaltung der Zwölf-Monats-Frist	30
5.7.3	Forderungsausschluss	30
5.8	Geltendmachung des Anspruchs bei Mieter- und Vermietermehrheit	30
5.8.1	Mietermehrheit	31
5.8.2	Vermietermehrheit	31
5.9	Entstehung des Erstattungsanspruchs	31
5.10	Inhalt des Erstattungsanspruchs	32
5.11	Verzug des Vermieters	32
5.12	Verjährung des Erstattungsanspruchs	32
5.13	Darlegungs- und Beweislast	32

5.14 Erfüllung des Anspruchs des Mieters durch den Vermieter.....	33
5.14.1 Erfüllung durch Verrechnung mit Betriebskostenguthaben.....	33
5.14.2 Erfüllung durch Auszahlung.....	34
5.15 Prüfung des Erstattungsanspruchs und etwaige Einwendungen gegen den Erstattungsanspruch	34
5.15.1 Einwendungsberechtigung.....	35
5.15.2 Einwendungsfrist	35
5.15.3 Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	36
5.16 Wirtschaftlichkeit des Beschaffungs- und Verbrauchsverhaltens des Mieters	37
5.17 Vorbehalt der Geltendmachung von Einwendungen.....	37
6. Die Aufteilung der CO ₂ -Kosten bei Eigentumswohnungen.....	39
7. Die Aufteilung der CO ₂ -Kosten beim Vermieterwechsel.....	40
7.1 Betriebskostenabrechnung des Vermieters	40
7.2 CO ₂ -Kostenermittlung des Mieters.....	40
8. Sonderproblem: Lagerfähige Brennstoffe.....	42
8.1 Berücksichtigung von Restmengen von Brennstoff	42
8.2 Abrechnung der CO ₂ -Kosten ohne stattgefundenen Verbrauch.....	43
8.2.1 Begründung des Gesetzentwurfs	44
8.2.2 Auslegung der gesetzlichen Regelung.....	44
8.3 Berücksichtigung von durch den Mieter weiterveräußerten Brennstoff(anteilen)	45
9. Ausblick.....	47
10. Checkliste für den Vermieter	49
Abkürzungsverzeichnis.....	51
Literaturverzeichnis.....	52
Stichwortverzeichnis	53