

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 |