

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 Kostentragungspflicht	7
2.2.5 Reduzierung des Vermieteranteils bei teilweiser Brennstoffnutzung 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
4.6.1	Auslassen der Kosteneinstellung trotz Umlagefähigkeit	19
4.6.2	Rechtmäßiger Umgang mit in die Abrechnung eingestellten Kosten	19
4.7	Kosten der Berechnung und Ausweisung des Vermieteranteils als Betriebskosten	21

4.8	Zentrale Wärmeversorgung (nur) einiger Flächen im Haus	22
5.	Die Aufteilung der CO ₂ -Kosten zwischen Vermieter und Mieter bei eigenverantwortlicher Energie- versorgung des Mieters.....	23
5.1	Keine Pflicht der Anspruchsgeltendmachung	23
5.2	Mögliche Anwendungsbereiche der Mieterermittlung.....	23
5.3	Abrechnungszeitraum.....	24
5.4	Ermittlung des prozentualen Vermieteranteils	25
5.4.1	Ermittlung der Brennstoffmenge für den Verbrauchs- zeitraum.....	25
5.4.2	Ermittlung des CO ₂ -Ausstoßes der gesamten der Berechnung unterliegenden Fläche	25
5.4.3	Ermittlung des CO ₂ -Ausstoßes für den Verbrauchs- zeitraum je Quadratmeter.....	26
5.4.4	Einordnung der Immobilie als Wohngebäude oder Nichtwohngebäude.....	26
5.4.4.1	Feststellung des CO ₂ -Preises bei Nichtwohn- gebäuden	26
5.4.4.2	Einstufung des CO ₂ -Quadratmeterpreises bei Wohngebäuden anhand der Stufentabelle	26
5.5	Ermittlung des konkreten Geldbetrages	26
5.5.1	Ermittlung des aktuellen CO ₂ -Preises anhand des BEHG	27
5.5.2	Berechnung des CO ₂ -Preises für den gesamten CO ₂ -Ausstoß je Tonne.....	27
5.5.3	Addition des aktuellen Mehrwertsteuersatzes	27
5.5.4	Feststellung des Vermieteranteils in Euro	27
5.6	Reduzierung des Vermieteranteils.....	27
5.6.1	Reduzierung des Vermieteranteils bei teilweiser Brennstoffnutzung zu anderen als Wärmезwecken	27
5.6.2	Reduzierung des Vermieteranteils bei gewerblicher Brennstoffnutzung	28
5.6.3	Halbierung der Kohlendioxidkostentragung des Vermieters.....	28
5.6.4	Keine Tragung von CO ₂ -Kosten durch den Vermieter...	29

5.6.5 Berufen auf den (teilweisen) Ausschluss der Kostentragungspflicht	29
5.7 Geltendmachung des Anspruchs (form- und fristgerecht)	30
5.7.1 Einhaltung der Textform	30
5.7.2 Einhaltung der Zwölf-Monats-Frist	30
5.7.3 Forderungsausschluss	31
5.8 Geltendmachung des Anspruchs bei Mieter- und Vermietermehrheit	31
5.8.1 Mietermehrheit	31
5.8.2 Vermietermehrheit	32
5.9 Entstehung des Erstattungsanspruchs	32
5.10 Inhalt des Erstattungsanspruchs	32
5.11 Verzug des Vermieters	33
5.12 Verjährung des Erstattungsanspruchs	33
5.13 Darlegungs- und Beweislast	33
5.13 Erfüllung des Anspruchs des Mieters durch den Vermieter	34
5.13.1 Erfüllung durch Verrechnung mit Betriebskostenguthaben	34
5.13.2 Erfüllung durch Auszahlung	34
5.14 Prüfung des Erstattungsanspruchs und etwaiger Einwendungen gegen den Erstattungsanspruch	35
5.14.1 Einwendungsberechtigung	35
5.14.2 Einwendungsfrist	36
5.14.3 Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	37
5.15 Wirtschaftlichkeit des Beschaffungs- und Verbrauchsverhaltens des Mieters	38
5.16 Vorbehalt der Geltendmachung von Einwendungen	38
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 weiter- veräußerten Brennstoff(-anteilen).....	45
9. Ausblick	47
10. § 10 BEHG – Veräußerung von Emissions- zertifikaten	49
11. Checkliste für den Vermieter	51
Abkürzungsverzeichnis	53
Literaturverzeichnis	54
Stichwortverzeichnis	55