

**HYATT REGENCY  
HOTEL  
DÜSSELDORF**

**22. Juni 2023**

# **Die Energiepreis-Entlastungsgesetze und das CO<sub>2</sub>KostAufG Auswirkungen auf die Immobilienverwaltung**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

# Auswirkungen des EWSG auf die Immobilienverwaltung

## Pflicht zur Weitergabe und Ausweisung der EWSG-Entlastung

- Gem. § 5 EWSG ist die Entlastung an Mieter und Wohnungseigentümer weiterzugeben. Deren Höhe ist in der Heizkostenabrechnung 1.1. - 31.12.2022 auszuweisen.
- Gem. §§ 2 Abs. 3, § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 EWSG haben Erdgas- und Wärmelieferanten den vorläufig gewährten sowie den endgültig ermittelten Entlastungsbetrag i.S.d. § 40 Abs. 3 EnWG gesondert in der nächsten, den Monat Dezember 2022 erfassenden Abrechnung auszuweisen.
- Gem. §§ 123-126 EStG (eingeführt mit Art. 1 Nr. 23 JStG 2022) sind die Entlastungsbeträge als sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 S. 1 EStG bei Pflicht zur Zahlung des Solidaritätszuschlags als Hinzurechnungsbetrag zum zu versteuernden Einkommen in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Jahresabrechnung der GdWE erteilt wird, zu versteuern.
- Da weder das JStG 2022 noch das EWSG Regelungen zum Besteuerungsverfahren enthalten, ist offen, ob auf den WEG-Verwalter zusätzliche Dokumentations- oder Meldepflichten zukommen.

# Auswirkungen des EWPBG auf die Immobilienverwaltung

## Pflicht zur Weitergabe und Ausweisung der EWPBG-Entlastung

- Gem. § 26 EWPGB ist die Entlastung an Mieter und Wohnungseigentümer weiterzugeben und im Rahmen der Heizkostenabrechnung 2023 anhand der Mitteilung des Lieferanten gem. § 30 EWPBG gesondert auszuweisen.
- Gem. § 30 EWPBG ist die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit Namen und Anschrift des Mieters oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und auf Anforderung nach amtlich bestimmten Datensatz zu übermitteln.  
*Gem. dem am 31.3.2023 vom Bundestag verabschiedeten StromPBG/EWPGB-Änderungsgesetz (BT-Drucks. 20/5594) dürfen juristische Personen des Privatrechts als Prüfbehörde eingesetzt werden.*

# Auswirkungen des EWPBG auf die Immobilienverwaltung

## Pflicht zur Herabsetzung der Betriebskosten- bzw. Hausgeldvorauszahlungen

- Ist anhand einer Prognoseberechnung eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % durch die EWPBG-Entlastung zu erwarten, hat der Vermieter gem. § 26 EWPBG die Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber Mietern,
  - deren Vorauszahlungen mit Blick auf die steigenden Kosten erhöht wurden,
  - die seit dem 1.1.2022 erstmalig Betriebskostenvorauszahlungen leisten,
  - in allen anderen Fällen auf Verlangen des Mieters bis 31.12.2023 unverzüglich auf eine angemessene Höhe anzupassen.
- Ist anhand einer Prognoseberechnung eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % durch die Entlastungsbeträge zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert werden, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht. Die GdWE hat den Wohnungseigentümer hierüber zu unterrichten.
- Der Vermieter / die GdWE unterrichtet Mieter/Wohnungseigentümer unverzüglich in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung.  
Ist der Vermieter / die GdWE zur Anpassung von Vorauszahlungen verpflichtet, ist auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag zu unterrichten.

# Auswirkungen des StromPGB auf die Immobilienverwaltung

## Pflicht zur Weitergabe und Ausweisung der StromPBG-Entlastung

- Gem. § 12a StromPBG ist die Entlastung an Mieter und Wohnungseigentümer weiterzugeben und im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2023 anhand der Mitteilung des Lieferanten gesondert auszuweisen.
- Gem. § 38 StromPBG haben Letztverbraucher, die Unternehmen sind, alle Unterlagen, die die gewährten Entlastungsbeträge und die Einhaltung der in diesem Gesetz genannten Voraussetzungen belegen, für 10 Jahre nach der Endabrechnung aufbewahren.

*Auch die Vermietung einer Immobilien soll unternehmerische Tätigkeit sein, wenn diese aufgrund ihres Umfangs einen planmäßigen Geschäftsbetrieb wie die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation erfordert, was bei bereits 8-10 Mietverträgen angenommen wird (vgl.: BGH, Urt. v. 23.10.2001 – XI ZR 63/01, NJW 2002, 368).*

*Die GdWE gilt aber als Verbraucherin, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie nicht gewerblich tätig wird (vgl.: BGH, Urt. v. 25.3.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563).*

# Auswirkungen des StromPBG auf die Immobilienverwaltung

## Pflicht zur Herabsetzung der Betriebskosten- bzw. Hausgeldvorauszahlungen

- Ist anhand einer Prognoseberechnung eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % durch die Entlastung zu erwarten, hat der Vermieter gem. § 12a StromPBG die Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber Mietern,
  - wenn keine Anpassung gem. § 26 EWPGb vorzunehmen ist,
  - deren Räume mittels einer Wärmepumpe oder einer Stromheizung beheizt werden,
  - deren Vorauszahlungen mit Blick auf die steigenden Stromkosten erhöht wurden,
  - die seit dem 1.1.2022 erstmalig Betriebskostenvorauszahlungen leisten,
  - in allen anderen Fällen auf Verlangen des Mieters bis 31.12.2023 unverzüglich auf eine angemessene Höhe anzupassen.
- Ist anhand einer Prognoseberechnung eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % durch die Entlastungsbeträge zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert werden, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht.
- Der Vermieter / die GdWE unterrichtet Mieter/Wohnungseigentümer unverzüglich in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung. Ist der Vermieter / die GdWE zur Anpassung von Vorauszahlungen verpflichtet, ist auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag zu unterrichten.

# Notwendigkeit finanziellen Ausgleichs für den zu betreibenden Aufwand

## Bestandsverträge - Mehrbelastungsklausel im Verwaltervertrag

Während die zusätzlichen Kosten der Heizkostenabrechnungsdienstleister gem. § 7 Abs. 2 HKVO umlagefähig sind, handelt es sich bei dem zusätzlichen Aufwand des Verwalters um nicht umlagefähige Verwaltungskosten i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BKVO.

### Formulierungsvorschlag Verwaltervertrag

Soweit nach Abschluss dieses Vertrages aufgrund geänderter oder neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik oder Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer, ein nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene zusätzliche Vergütung zu verlangen.

# Notwendigkeit finanziellen Ausgleichs für den zu betreibenden Aufwand

## Neuverträge - Zusatzvergütungen für die Tätigkeit des Verwalters zur Erfüllung der Anforderungen von EWVG, EWVBG und des StromVBG

### Formulierungsvorschlag Verwaltervertrag

#### Zusatz-Leistungen zur kaufmännischen Verwaltung

Der Verwalter erhält:

- für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Erfüllung der Vorschriften des EWVG, EWVBG und StromVBG, wie u.a. Anforderung, Erstellung, Pflege und Weitergabe der zur Berechnung, Aufteilung und Ausweisung des auf Mieter, Pächter und entfallenden Anteils an den Entlastungsbeträgen in der Heizkostenabrechnung notwendigen Daten an den vom Vermieter bzw. der GdWE 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 Porto- sowie Telekommunikationsauslagen.
- Gleiches gilt für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand für die Berechnung, Aufteilung und Ausweisung des auf Mieter bzw. Wohnungseigentümer entfallenden Anteils an den Entlastungsbeträgen nach StromVBG als Betriebskosten im Rahmen der Betriebskosten- bzw. Jahresabrechnung.

# Notwendigkeit finanziellen Ausgleichs für den zu betreibenden Aufwand

## Neuverträge - Zusatzvergütungen für die Tätigkeit des Verwalters zur Erfüllung der Anforderungen von EWVG, EWVBG und des StromVBG

### Formulierungsvorschlag Verwaltervertrag

- Dies gilt entsprechend für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand für die Berechnung einer etwaigen Überdeckung der zu erwartenden Kosten unter Berücksichtigung der Entlastungsbeträge, der hieraus ggfls. folgenden Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen bzw. Kostenvorschüsse an die voraussichtlich zu erwartenden Kosten nebst der Unterrichtung der Mieter bzw. Wohnungseigentümer über den neu zu zahlenden Betrag gem. § 26 Abs. 8 EWVBG und § 12a Abs. 8 StromVBG.
- Dies gilt entsprechend für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Vorhaltung und Übermittlung der Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Wohnungseigentümers an die dafür zuständige Stelle gem. § 30 Abs. 2 EWVBG.
- Dies gilt entsprechend für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Erfüllung etwaiger Dokumentations- und Mitteilungspflichten im Rahmen des Verfahrens zur Besteuerung der Entlastungsbeträge gem. EWVG.

# Auswirkungen des CO<sub>2</sub>KostAufG auf die Immobilienverwaltung

## Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

- Nach dem am 1.1.2021 in Kraft getretenen BEHG müssen die Inverkehrbringer von Brennstoffen i.S.d. Energiesteuergesetzes (u.a. Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, nicht-biogene Biomasse (ab 2023 Kohle, ab 2024 auch Abfall) für das durch die Verbrennung der von ihnen veräußerten Brennstoffe freigesetzte Kohlendioxid einen CO<sub>2</sub>-Preis bezahlen. Dies geschieht über den verpflichtenden Erwerb von CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten bei der Deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) im Umweltbundesamt.
- Der Umfang der zu erwerbenden CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate wird jährlich herabgesetzt. Zudem wird der Preis der CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate kraft Gesetzes von derzeit 30,00 €/t CO<sub>2</sub> jährlich auf bis zu 45,00 €/t CO<sub>2</sub> in 2025 angehoben, verteuert sich ab 2026 auf bis zu 65,00 €/t CO<sub>2</sub> und berechnet sich ab 2027 nach dem Durchschnittspreis der Versteigerungen durch die DEHSt.
- Der hierdurch erhoffte Effekt einer Verringerung des Brennstoffeinsatzes und der CO<sub>2</sub>-Emissionen gerade im Gebäudesektor durch den Zwang zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen ist ausgeblieben. Die von den Brennstofflieferanten auf die Preise aufgeschlagenen CO<sub>2</sub>-Kosten werden im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenumlage letztlich von den Mietern alleine getragen.

# Auswirkungen des CO<sub>2</sub>KostAufG auf die Immobilienverwaltung

## Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

- Durch das am 1.1.2023 in Kraft getretene CO<sub>2</sub>-KostAufG werden die Vermieter nun unmittelbar mit einem Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten belastet.
- Hierzu regelt das CO<sub>2</sub>-KostAufG als der Heiz- und BetriebskostenV vorgehendes Spezialgesetz, dass die in den Brennstoffkosten enthaltenen CO<sub>2</sub>-Kosten ab dem 1.1.2023 nicht mehr vollständig umlagefähige Kosten des Betriebs der Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsanlage gem. § 7 Abs. 2 i.V.m. §§ 8, 9 HeizkostenV sind.
- Erfasst werden gem. § 2 CO<sub>2</sub>-KostAufG alle Formen der Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser durch die Nutzung von Brennstoffen, für die in der EBEV 2022 Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind [Anlage 1 Teil 4: Heizöl zu Heizzwecken, Flüssiggas zu Heizzwecken und Erdgas].  
Betroffen sind Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung und/oder Warmwasser im Eigenbetrieb, alle Formen der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser, bei Anschluss des Gebäudes vor dem 1.1.2023 auch solche, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen.

# Auswirkungen des CO<sub>2</sub>KostAufG auf die Immobilienverwaltung

## Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

- Die finanzielle Belastung des Vermieters erfolgt durch Vorwegabzug des von ihm zu tragenden Anteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung.
- Bei Wohngebäuden ist die Höhe des Vorwegabzugs anhand der Energieeffizienz (sog. Stufenmodell) zu ermitteln.
- Bei Nichtwohngebäuden beträgt der Vorwegabzug 50% der CO<sub>2</sub>-Kosten. Diese Regelung soll 2025 durch ein gesondertes Stufenmodell abgelöst werden.
- Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten nicht oder weist er die erforderlichen Informationen in der Heizkostenabrechnung nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent zu kürzen.

# Aufteilungsverfahren bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

## Schritt 1: Berechnung des spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes

Der Vermieter berechnet den spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäudes bzw. der Wohnung in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro qm-Wohnfläche und Jahr:

1. Der Vermieter ermittelt die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge,
2. multipliziert deren Energiegehalt in kWh mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des jeweiligen Brennstoffs in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro kWh,
3. dividiert den so berechneten CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in qm
4. und multipliziert diesen Wert mit der Wohnfläche der betreffenden Wohnung.

## Schritt 2: Berechnung der angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten

Der Vermieter berechnet die im Abrechnungszeitraum insgesamt angefallenen CO<sub>2</sub>- Kosten.

1. Hierfür ist der in kg ermittelte jährliche CO<sub>2</sub> -Ausstoß in Tonnen CO<sub>2</sub> umzurechnen (:1000),
2. und der jährliche CO<sub>2</sub> -Ausstoß des Gebäudes in Tonnen CO<sub>2</sub> mit dem jeweiligen für die Brennstofflieferung geltenden aktuellen CO<sub>2</sub> -Preis pro Tonne zu multiplizieren.

## Berechnungserleichterung durch § 3 CO<sub>2</sub>KostAufG

Gem. § 3 Abs. 1 haben Brennstofflieferanten in ihren Rechnungen Angaben über die Brennstoffemissionen und die für die jeweilige Lieferung anfallenden CO<sub>2</sub>- Kosten, den heizwert-bezogenen Emissionsfaktor und den Energiegehalt des Brennstoffs auszuweisen.

# Aufteilungsverfahren bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

## Schritt 3: Ermittlung des auf den Vermieter entfallenden CO<sub>2</sub>-Kostenanteils

Der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten (Vorwegabzug) richtet sich gem. § 5 Abs. 2 S. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG nach der Einstufung des Mietobjekts anhand dessen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und dem hierfür festgelegten prozentualen Verteilerschlüssel gem. der Anlage zu §§ 5 – 7 CO<sub>2</sub>KostAufG.

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 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 %

# Aufteilungsverfahren bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

## Schritt 4: Umlage des verbleibenden CO<sub>2</sub>-Kostenanteils auf den Mieter

Nach Abzug des vom Vermieter selbst zu tragenden Anteils (Vorwegabzug) legt der Vermieter den verbleibenden Mieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach dem gem. §§ 6 – 10 HeizkostenV vereinbarten Verteilerschlüssel um.

Dabei hat der Vermieter gem. § 7 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG in der Heizkostenabrechnung

- den auf den Mieter entfallenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten,
- die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gem. § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG
- sowie die Berechnungsgrundlagen auszuweisen.

# Ausnahmen

## Ausnahme 1: Wohngebäude mit nur zwei Wohnungen

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst be-wohnt, trägt der Mieter die auf ihn entfallenden CO<sub>2</sub>- Kosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verteilerschlüssel zur Abrechnung der Heizkosten (§ 7 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Eine Aufteilungsberechnung findet somit nicht statt.

## Ausnahme 2: § 11 HKVO – Befreiung von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung

In den Fällen von § 11 HeizkostenV trägt der Mieter die auf ihn entfallenden CO<sub>2</sub>- Kosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verteilerschlüssel zur Abrechnung der Heizkosten, sofern keine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vereinbart ist (§ 7 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Eine Aufteilungsberechnung findet somit nicht statt.

# Ausnahmen

## Ausnahme 3: Beschränkung energetischer Verbesserungen

Stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften einer

- **wesentlichen energetische Verbesserung des Gebäudes**  
**oder**
- **einer wesentlichen Verbesserung der Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen (Denkmalschutz, Anschluss- und Benutzungszwang, Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), ist der Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>- Kosten um 50% zu kürzen (§ 9 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG).**

Stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften

- **sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes**
- **als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen, erfolgt kein Vorwegabzug der CO<sub>2</sub>- Kosten zu Lasten des Vermieters (§ 9 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostAufG).**

# Erstattungsverfahren bei Eigenversorgung des Mieters

## Schritt 1: Berechnung des Erstattungsanspruchs an den CO<sub>2</sub>-Kosten

- **Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser (z.B.: EFH, Gasetagenheizung, Gewerbe), hat der Vermieter dem Mieter die anteiligen CO<sub>2</sub>-Kosten zu erstatten. Den Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten ermittelt hat der Mieter nach dem o.g. Verfahren.**
- **Setzt der Mieter Brennstoffe nicht nur zur Erzeugung von Wärme oder Warmwasser, sondern darüber hinaus auch zum Betrieb eigener Geräte zu anderen [nicht gewerblichen] Zwecken ein, ist sein Erstattungsanspruch um 5% zu kürzen; bei gewerblicher Nutzung ist der Verbrauch separat zu erfassen und nachzuweisen (§ 6 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG).**

## Schritt 2: Abwicklung des Erstattungsanspruchs

- **Der Mieter muss den Erstattungsanspruch innerhalb einer (Ausschluss-)Frist von sechs Monaten, gerechnet ab Erhalt der Abrechnung des Brennstofflieferanten in Textform geltend machen.**
- **Der Brennstofflieferant (und nicht der Vermieter!) hat in seiner Rechnung den Mieter auf seinen Erstattungsanspruch hinzuweisen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5 CO<sub>2</sub>KostAufG ).**
- **Sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, so ist der Erstattungsanspruch zunächst nicht fällig; der Vermieter kann den Erstattungsbetrag im Rahmen der nächstfolgenden Betriebskostenabrechnung verrechnen.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Anwendbarkeit auf das Wohnungseigentum

**Das CO<sub>2</sub>KostAufG regelt ausdrücklich nur die Ermittlung, Aufteilung und Abrechnung der CO<sub>2</sub>-Kosten im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter.**

Es entspricht der herrschenden Rechtsauffassung, dass auch das Sondereigentum betreffende Angelegenheiten, insbesondere die durch die Nutzung des Sondereigentums verursachten Kosten gleichwohl der Verwaltungskompetenz der GdWE bzw. der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung unterfallen, soweit eine Abwicklung durch die GdWE 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).

**Die durch das gesetzgeberische Versagen (Unkenntnis des Umstands, dass es ca. 22 Millionen Eigentumswohnungen gibt) gelassene Regelungslücke ist somit im Wege einer Analogie (vgl. § 6a HeizkostenV) zu schließen.**

# Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

## Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten?

**Das CO<sub>2</sub>KostAufG schweigt zur Frage der Umlagefähigkeit des entstehenden Mehraufwands.**

**Soweit -wovon in der Regel auszugehen sein dürfte- der Vermieter einen Abrechnungsdienstleister mit der Erfüllung der Pflichten des CO<sub>2</sub>KostAufG 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) CO<sub>2</sub>KostAufG i.V.m. § 5 Abs. 1 S. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG um die Kosten für die Aufteilung und Berechnung von Heizkosten nach der HeizkostenV handelt.**

**Der für den Miet- und WEG-Verwalter entstehende Mehraufwand kann indes nicht umgelegt werden, da es sich hierbei um Verwaltungskosten i.S.d. § 1 Abs. 2 S. 1 BetriebskostenV handelt.**

# Notwendigkeit finanziellen Ausgleichs für den zu betreibenden Aufwand

## Zusatzvergütungen für die Tätigkeit des Verwalters zur Erfüllung des CO<sub>2</sub>KostAufG

### Formulierungsvorschlag Verwaltervertrag

### Zusatz-Leistungen zur kaufmännischen Verwaltung

Der Verwalter erhält:

- für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Erfüllung der Vorschriften des CO<sub>2</sub>KostAufG, u.a. Anforderung, Erstellung, Zusammenstellung, Pflege und Weitergabe der zur Berechnung, Aufteilung und Ausweisung des auf Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten in der Heizkostenabrechnung notwendigen Daten an den vom Vermieter / der GdWE 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-, Porto- und Telekommunikationsauslagen.
- Gleiches gilt für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand für die Prüfung mieterseits gestellter Erstattungsansprüche nach CO<sub>2</sub>KostAufG und deren Abwicklung.