

Donnerstag, den 14. März 2024

A decorative graphic consisting of multiple thin, overlapping wavy lines in shades of light blue and green, flowing across the top of the page.

Verwalterseminar Leipzig

Aktuelle Informationen für die Immobilienverwaltung

Gesetze zur Energiewende

Heizungstausch, Etagenheizungen und Energiepreisgesetze

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

Vorgaben des GEG zum klimaneutralen Betrieb von Heizungsanlagen

- Ein Kernziel des GEG 2024 ist die schrittweise **Vermeidung** des CO₂-Ausstoßes für die Beheizung und Warmwasserversorgung von Gebäuden.

§ 71 Abs. 1 GEG – Anforderungen an eine Heizungsanlage

Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien** oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.

§ 72 Abs. 8 GEG – Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des **31.12.2044** mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Wahlrecht des Gebäudeeigentümers zur Erfüllung der Vorgaben

Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllt werden [...]:

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein **Wärmenetz** nach Maßgabe des § 71b,
- elektrisch angetriebene **Wärmepumpe** nach Maßgabe des § 71c,
- **Stromdirektheizung** nach Maßgabe des § 71d,
- **solarthermische Anlage** nach Maßgabe des § 71e,
- Heizungsanlage zur Nutzung von **Biomasse** oder grünem oder blauem **Wasserstoff** einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g,
- **Wärmepumpen-Hybridheizung** bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h Abs. 1,
- **Solarthermie-Hybridheizung** bestehend aus einer solarthermischen Anlage nach Maßgabe der §§ 71e und 71h Abs. 2 in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h Abs. 4.

„Scharfschaltung“ des § 71 GEG erst nach Bekanntgabe der KWP

- Grundsätzlich (Vorsicht vor den Ausnahmen!) sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erst einzuhalten, wenn die Kommunale Wärmeplanung (KWP) auf der Grundlage des KWP in der jeweiligen Gemeinde veröffentlicht wird.

§ 71 Abs. 8 GEG – Übergangsfristen für Bestandsgebäude durch das WPG

- Eine nach dem 1.1.2024 auszutauschende Heizungsanlage darf bis einen Monat nach der Bekanntgabe der KWP durch eine Heizungsanlage ersetzt werden, die die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG nicht erfüllt.
- In Gemeinden > 100.000 Einwohner ist die KWP bis spätestens zum 30.6.2026, in Gemeinden < 100.000 Einwohner bis spätestens zum 30.6.2028 bekannt zu machen.
- Liegt in Gemeinden > 100.000 Einwohner bis zum 30.6.2026 / in Gemeinden < 100.000 Einwohner bis zum 30.6.2028 keine KWP vor, wird so getan, als ob eine KWP vorliegt, d.h., spätestens zum Ablaufe des 30.6.2026 bzw. 30.6.2028 muss eine ausgetauschte Heizungsanlage die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG erfüllen.

Vorsicht Falle!

§ 71 Abs. 9 GEG – Rückausnahme für Heizungen mit flüssigen/gasförmigen Brennstoffen

- Der Betreiber einer mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten Heizungsanlage,
 - die nach Ablauf des 31.12.2023 und vor Ablauf des 30.6.2026 bzw. 30.6.2028 oder
 - vor Ablauf von einem Monat nach der Bekanntgabe der KWP eingebaut wird und die nicht die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt, hat sicherzustellen, dass
 - ab dem 1.1.2029 mindestens 15 %,
 - ab dem 1.1.2035 mindestens 30 %,
 - ab dem 1.1.2040 mindestens 60 %,
- der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.

Übersicht

Austauschzeitpunkt	Ersetzung durch	Betriebserlaubnis
vor dem 30.6.2026/30.6.2028 vor Ablauf 1 Monat ab KWP (je nachdem, was früher eintritt)	§ 71 Abs. 9 nicht GEG-konforme Heizung mit flüssigem/gasförmigem Brennstoff	dauerhaft nur, wenn Betrieb ab 1.1.2029 15% und steigend mit Wasserstoff oder Biomasse
nach dem 30.6.2026/30.6.2028 oder 1 Monat nach KWP	§ 71 Abs. 1 GEG-konforme Heizung	dauerhaft
nach dem 30.6.2026/30.6.2028 1 Monat nach KWP	§ 71i - nicht GEG-konforme Heizung	max. 5 Jahre ab Beginn der Austauscharbeiten, dann Er- setzung durch GEG-Heizung
ab dem 1.1.2024	§ 71k - H2-ready Hybridheizung	dauerhaft, wenn KWP den An- schluss an ein Wasserstoff- netz bis 31.12.2044 vorsieht
ab dem 1.1.2024	§ 71j - nicht GEG-konforme Heizung	max. bis zum Anschluss an ein Wärmenetz, max. 10 Jahre nach Vertrag über 10 Jahre
bis 18.10.2024	§ 71 Abs. 12 - nicht GEG-konforme Heizung	dauerhaft, wenn Vertrag bis 19.4.2023 geschlossen
ab 1.1.2024	§ 71 Abs. 11 – Beratungspflicht	fachkundige Person

Vorsicht Falle – Sonderregelungen für Etagenheizungen!

§ 71 Abs. 1 GEG – Übergangsfristen für Etagenheizungen

In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

- § 71 GEG ist seit dem 1.1.2024 wirksam und auch „scharfgeschaltet“.
- Die Übergangsfristen des § 71 Abs. 8 GEG („Scharfschaltung“ 1 Monat nach Bekanntgabe des WPG / spätestens zum 1.7.2026 bzw. 1.7.2028) gelten nicht!
- 5 Jahre nach dem ersten Heizungstausch ist die Vorschrift des § 71 Abs. 1 GEG (Pflicht zur Wärmeerzeugung mit mind. 65% erneuerbaren Energien) anzuwenden.

Phase 1: Beschaffung der Informationen vom Bezirksschornsteinfeger

§ 71n Abs. 1 S. 1 GEG

Für ein Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht und in dem mindestens eine Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, **bis zum Ablauf des 31.12. 2024** von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen, für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlichen Informationen zu verlangen.

§ 71n Abs. 1 S. 3 GEG

Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, **innerhalb von sechs Monaten** nach der Aufforderung für jede Etagenheizung jeweils das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242) in der jeweils geltenden Fassung oder die nach S. 2 erforderlichen und im Kkehrbuch vorhandenen Informationen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Ersatz der Aufwendungen zu übersenden.

Phase 1: Beschaffung der Informationen von den Wohnungseigentümern

§ 71n Abs. 2 GEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, **bis zum Ablauf des 31.12.2024** von den Wohnungseigentümern der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Etagenheizung zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt ist, die Mitteilung von Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen zu verlangen, die für eine Ersteinschätzung etwaigen Handlungsbedarfs zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 dienlich sein können. Hierzu zählen insbesondere Informationen über

1.

den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,

2.

sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, und

3.

Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen **innerhalb von sechs Monaten** nach der Aufforderung in Textform mitzuteilen.

Phase 1: Durchsetzung des Informationsanspruchs

- Zur Informationsbeschaffung ist ausdrücklich die GdWE verpflichtet.
- Daher ist für die Umsetzung der Verwalter als Vertreter der GdWE gem. § 9a Abs. 1 WEG zuständig.
- Der Verwalter muss also unter Einhaltung der **am 31.12.2024 ablaufenden Frist** die Informationen gem. § 71n Abs. 1 und Abs. 2 GEG -nachweislich- anfordern.
- Der Verwalter muss weiter darauf achten, dass die Informationen auch nach **Ablauf der 6-Monats-Frist** erteilt werden.
- Verletzt der Verwalter seine Informationsbeschaffungspflicht, kann er sich schadensersatzpflichtig machen.
- Dies bedeutet, dass der Verwalter gehalten ist, die Pflicht zur Informationsmitteilung, insbesondere gegenüber den Wohnungseigentümern, notfalls gerichtlich durchzusetzen.
- Da die Bezirksschornsteinfeger für ihre Auskünfte eine Vergütung verlangen können, wird sich die fristgerechte Informationserteilung hier eher unproblematisch gestalten. Allerdings ist eine Fristenkontrolle nebst rechtzeitiger Mahnung wegen des auf die Bezirksschornsteinfeger zeitgleich zukommenden „lawinenartigen“ Arbeitsaufwands geraten.

Phase 1: Weiterleitung der beschafften Informationen

§ 71n Abs. 3 GEG

Nach Ablauf der Mitteilungsfrist stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern **innerhalb von drei Monaten** in konsolidierter Fassung zur Verfügung.

- Der Verwalter muss weiter darauf achten, dass die Informationen auch binnen der **3-Monats-Frist** erteilt werden.
- Zur Verfügung stellen heißt, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Kenntnisnahme ermöglichen muss. Dies kann durch Übermittlung -auch in Textform- (also per E-Mail) an sämtliche Eigentümer erfolgen, aber auch durch Einstellen in das Internet-Portal oder die App des Verwalters geschehen (sowie mit dem Eigentümer die Nutzung dergestalt vereinbart ist).
- Zur Verfügung stellen in „konsolidierter Fassung“ bedeutet die Möglichkeit einer übersichtlichen Zusammenfassung, die allerdings die relevanten Informationen enthalten muss. Vorsorglich sollte darauf hingewiesen werden, dass die Möglichkeit der Einsichtnahme oder auf Anforderung die Übermittlung aller Informationen digital eröffnet ist.

Phase 1: Übersicht Informationsbeschaffung und -Weitergabe

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Verantwortlicher
spätestens bis 31.12.2024	Aufforderung an den Bezirksschornsteinfeger, die Informationen gem. § 71n Abs. 1 GEG zu übersenden	Verwalter
spätestens bis 31.12.2024	Aufforderung an die Wohnungseigentümer, die Informationen gem. § 71n Abs. 2 S. 1 und 2 GEG mitzuteilen	Verwalter
6 Monate nach Aufforderung, spätestens bis 30.6.2025	Übersendung der Informationen	Bezirksschornsteinfeger, Wohnungseigentümer
3 Monate nach Übersendung, spätestens bis 30.9.2025	Zurverfügungstellung der erhaltenen Informationen für die Wohnungseigentümer	Verwalter
ab dem 1.1.2024	Unverzögliche Information der GdWE (des Verwalters) über informationsrelevante Änderungen	Wohnungseigentümer

Phase 2: Der Eintritt des „Sündenfalls“ – Austausch der ersten Etagenheizung

§ 71I Abs. 1 GEG – Beginn der 5-Jahres-Entscheidungsfrist

In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 für Etagenheizungen erst **fünf Jahre** nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

§ 71n Abs. 5 S. 1 GEG – 5-Jahres-Entscheidungsfrist

Die Wohnungseigentümer haben **innerhalb der Frist** des § 71I Abs. 1 S. 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 zu **beschließen**.

§ 71I Abs. 4 S. 1 GEG – Zentralheizungspflicht

Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Abs. 1 S. 1 **keine Entscheidung** nach Abs. 2 S. 1 oder nach Abs. 3 S. 1 trifft, ist er **zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet**.

Phase 2: Handlungspflichten des Verwalters

§ 71n Abs. 4 GEG

Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter **unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen**.

In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die **Vorgehensweise** zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 **zu beraten** und **auf die Rechtsfolge des § 71l Abs. 4 hinzuweisen**.

Phase 2: Unverzögliche Unterrichtungspflicht des Eigentümers

§ 71n Abs. 2 S. 4 GEG

Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über [...] unverzüglich zu unterrichten.

- Wichtig ist gerade für Wohnungseigentümer die Erkenntnis, dass die 5-Jahres-Entscheidungsfrist gem. § 71l Abs. 1 GEG mit dem ersten Austausch einer Etagenheizung zu laufen beginnt, unabhängig davon, ob der betreffende Wohnungseigentümer dies der GdWE mitteilt oder nicht.
- Verletzt der Wohnungseigentümer die ihm obliegende Pflicht zur unverzüglichen Information und kann die GdWE dann die notwendigen Entscheidungen nicht mehr rechtzeitig treffen und folgt hieraus die Pflicht zur Umstellung auf eine Zentralheizung, so kann der Wohnungseigentümer sich erheblichen Schadensersatzforderungen ausgesetzt sehen.

Phase 2: Handlungspflichten nach dem erstem Austausch einer Etagenheizung

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Verantwortlicher
ab dem 1.1.2024	Unverzügliche Information der GdWE (des Verwalters) über den Ausfall oder Austausch einer Etagenheizung	Wohnungseigentümer
ab dem 1.1.2024	Unverzügliche Abhaltung einer Eigentümerversammlung bei Kenntnis vom Austausch der ersten Etagenheizung, Information der Wohnungseigentümer über die Beginn der Entscheidungsfrist und die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG, Information der Wohnungseigentümer über die Folgen nicht fristgerechter Entscheidung (Zentralheizungspflicht).	Verwalter

Phase 3: Organisation der Entscheidungsfindung

§ 71I Abs. 1 GEG – Beginn der 5-Jahres-Entscheidungsfrist

In einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, sind die Anforderungen des § 71 Abs. 1 für Etagenheizungen erst fünf Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

§ 71n Abs. 5 GEG – Verfahren

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der 5-Jahres-Frist des § 71I Abs. 1 S. 1 GEG **über die Erfüllung** der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 zu **beschließen**.

Für die Erfüllung dieser Anforderungen ist ein **Umsetzungskonzept** zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen.

Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümersammlung über den **Stand der Umsetzung** der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 **zu berichten**.

Phase 3: Organisation der Entscheidungsfindung

§ 71I Abs. 5 GEG – Information des Bezirksschornsteinfegers

Die getroffene Entscheidung ist unverzüglich dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Textform mitzuteilen (damit dieser im Rahmen der Feuerstättenschau prüfen kann, ob die Vorgaben des GEG eingehalten wurden).

§ 71I Abs. 4 S. 1 GEG – Zentralheizungspflicht

Sofern der Verantwortliche innerhalb der Frist des Abs. 1 S. 1 keine Entscheidung nach Abs. 2 S. 1 oder nach Abs. 3 S. 1 trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet.

Phase 3: Übersicht Organisation der Entscheidungsfindung

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Verantwortlicher
bis spätestens 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	Abhaltung einer Eigentümerversammlung zum Zweck der Beschlussfassung	Verwalter
bis spätestens 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	Beschlussfassung über die Entscheidung, wie die §§ 71 Abs. 1, 71I und 71n GEG umgesetzt werden sollen	Wohnungseigentümer
bis spätestens 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	Erarbeitung und Beschlussfassung über ein Umsetzungskonzept	Verwalter und Wohnungseigentümer
unverzüglich nach der Beschlussfassung	Information über die Entscheidung an den Bezirksschornsteinfegermeister in Textform	Verwalter
ab 5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung	jährliche Berichterstattung über den Stand des Umsetzungskonzepts	Verwalter

Phase 4: Entscheidungsoptionen des Eigentümers

Fall A: Das Objekt wird am 1.1.2024 ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

§ 71I Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 1 GEG - 5-Jahres-Entscheidungsfrist

5 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung muss der Eigentümer eine Entscheidung darüber treffen,

- ob die Wärmeversorgung weiterhin nur mit Etagenheizungen erfolgen soll,
oder**
- ob alle Einheiten an eine neu einzubauende Zentralheizung angeschlossen werden,
oder**
- ob die Einheiten nur teilweise an eine neu einzubauende Zentralheizung angeschlossen und in den übrigen Einheiten weiterhin Etagenheizungen betrieben werden.**

Fall A: Das Objekt wird am 1.1.2024 ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

Variante I: Fristgerechte Entscheidung für den Weiterbetrieb der Etagenheizungen

- Eine Etagenheizung, die **vor dem 1.1.2024** (Inkrafttreten des GEG) eingebaut wurde, muss, **so lange sie funktioniert, nicht** durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ersetzt werden, Reparaturen sind also möglich (§ 71 Abs. 1 S. 1 GEG).
- Die erste Etagenheizung, die **nach dem 1.1.2024** auszutauschen ist, darf noch durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **nicht** erfüllt, ersetzt werden (§§ 71 Abs. 1 S. 2, 71i S. 2 GEG).
- **Nach Ablauf der durch den Austausch der ersten Etagenheizung ausgelösten 5-Jahres-Frist** auszutauschende Etagenheizungen müssen durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **erfüllt**, ersetzt werden (§ 71 Abs. 3 S. 1 GEG).
- **Innerhalb der durch dem Austausch der ersten Etagenheizung ausgelösten 5-Jahres-Frist** auszutauschende Etagenheizungen dürfen durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **nicht** erfüllt, ersetzt werden.
Dies **müssen** aber, **auch wenn sie nicht defekt sind, binnen 1 Jahres nach Ablauf der 5-Jahres-Frist** durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ersetzt werden (§ 71 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 71 Abs. 2 S. 5 GEG).

Fall A: Das Objekt wird am 1.1.2024 ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

Variante II: Fristgerechte Entscheidung für vollständige Umstellung auf Zentralheizung

- Die Zentralheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ist spätestens **8 Jahre** nach Ende der **5-jährigen** Entscheidungsfrist (erster Austausch einer Etagenheizung) fertigzustellen, also spätestens **13 Jahre nach Beginn der Überlegungsfrist** (§ 71i Abs. 2 S. 1 GEG).
- Eine Etagenheizung, die **vor dem 1.1.2024** (Inkrafttreten des GEG) eingebaut wurde, muss, **solange sie funktioniert, nicht** an die Zentralheizung angeschlossen werden, Reparaturen sind also möglich (§ 71i Abs. 2 S. 1 GEG).
- Die erste Etagenheizung, die **nach dem 1.1.2024** auszutauschen ist, darf noch durch eine Etagenheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG **nicht** erfüllt, ersetzt werden (§§ 71i Abs. 1 S. 2, 71i S. 2 GEG).
- **Nach dem Austausch der ersten Etagenheizung** muss jede wegen eines Defekts auszutauschende Etagenheizung an die Zentralheizung angeschlossen werden, wenn
 - die Zentralheizung fertiggestellt ist,
 - **spätestens 13 Jahre nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung** (§ 71i Abs. 2 S. 2 GEG).
- **Solange die Zentralheizung nicht fertiggestellt oder die 13-jährige Anschlusspflicht nicht abgelaufen ist**, darf eine Etagenheizung durch eine solche ersetzt werden, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG nicht erfüllt.
Diese muss aber, **auch wenn sie nicht defekt ist, binnen 1 Jahres nach Ablauf der 13-Jahres-Frist an die Zentralheizung angeschlossen werden**, also max. nach 14 Jahren (§ 71i Abs. 2 S. 3 GEG).

Fall A: Das Objekt wird am 1.1.2024 ausschließlich mit Etagenheizungen beheizt

Variante III: Fristgerechte Entscheidung für eine Teil-Umstellung auf Zentralheizung

- Die Zentralheizung, die die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, ist spätestens **3 Jahre** nach Ende der **5-jährigen** Entscheidungsfrist (erster Austausch einer Etagenheizung) fertigzustellen, also spätestens **8 Jahre nach Beginn der Überlegungsfrist** (§ 71 Abs. 2 S. 1 GEG).
- Für diejenigen Einheiten, die von der Teil-Umstellung auf eine Zentralheizung erfasst sind, gelten die Regelungen für die Komplett-Umstellung auf eine Zentralheizung (§ 71 Abs. 2 S. 1 bis 3 GEG).
- Für diejenigen Einheiten, die von der Teil-Umstellung auf eine Zentralheizung nicht erfasst sind, gelten die Regelungen für die Etagenheizungen (§ 71 Abs. 4 u. Abs. 5 GEG).

Entscheidungsoptionen des Eigentümers

Fall B: Das Objekt wird am 1.1.2024 teils zentral, teils mit Etagenheizungen beheizt

§ 71I Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 1 GEG - 5-Jahres-Entscheidungsfrist

- **5 Jahre**
 - nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung,
 - nach dem Austausch der Teil-Zentralheizung,
 - nach dem Einbau einer anderen Heizungsanlagemuss der Eigentümer eine Entscheidung darüber treffen,
 - ob die Wärmeversorgung weiterhin teilweise mit Etagenheizungen erfolgen soll,
oder
 - ob alle mit Etagenheizungen ausgestatteten Einheiten an die vorhandene oder neu eingebaute Zentralheizung angeschlossen werden,
oder
 - ob die mit Etagenheizungen ausgestatteten Einheiten nur teilweise an die vorhandene oder eine neu eingebaute Zentralheizung angeschlossen werden.
- **Sofern der Verantwortliche innerhalb der 5-Jahres-Frist keine Entscheidung trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet (§ 71I Abs. 4 S. 1 GEG).**

Fall B: Das Objekt wird am 1.1.2024 teils zentral, teils mit Etagenheizungen beheizt

Variante I: Fristgerechte Entscheidung gegen die Zentralversorgung aller Einheiten

- **Für die bestehenbleibende Zentralheizung gelten die allgemeinen Regelungen für Heizungsanlagen nach § 71 Abs. 1 GEG.**
- **Für diejenigen Einheiten, die weiterhin durch Etagenheizungen versorgt werden, gelten die Regelungen für die Etagenheizungen (§ 71 Abs. 4 u. Abs. 5 GEG).**

Fall B: Das Objekt wird am 1.1.2024 teils zentral, teils mit Etagenheizungen beheizt

Variante II: Fristgerechte Entscheidung für die Zentralversorgung aller Einheiten

- **Für die bestehenbleibende oder neu einzubauende Zentralheizung gelten die allgemeinen Regelungen für Heizungsanlagen.**
- **Für diejenigen Einheiten, die an eine bestehende Heizungsanlage angeschlossen werden, gelten die Regelungen für die Komplett-Umstellung auf eine Zentralheizung (§ 71 Abs. 2 S. 1 bis 3 GEG).**
- **Ergänzend gilt, dass die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG für diejenigen Einheiten, die an eine bestehende Heizungsanlage angeschlossen werden, als erfüllt gelten, auch wenn die Zentralheizungsanlage selbst (noch) nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt (§ 71 Abs. 6 GEG).**

Phase 5: Umsetzung

§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG – Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

2. Die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ...

§ 24 WEG – Beschlussfassung

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

§ 71n Abs. 6 GEG – Doppelt qualifizierte Mehrheit

Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Phase 6: Kostentragung

§ 71n Abs. 7 GEG

1

Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die Kosten der Um-stellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

3

Ist das für einen Anschluss notwendige Verteilnetz oder eine zentrale Heizungsanlage bereits vorhanden, so haben die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten daran angeschlossen werden, einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

2

Über die Verteilung von Kosten, die aus der Durchführung von Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden.

4

§ 16 Abs. 2 S. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

Probleme der Umsetzung im Wohnungseigentum

Tücken der Zentralheizung

Die GdWE Schlottergasse beschließt nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung, alle Einheiten des Anbaus an die im Haupthaus vorhandene Zentralheizung anzuschließen.

Hierfür sind nicht unerhebliche Änderungen in Bereich des Sondereigentums notwendig (Rohrleitungen, Heizkörper, Ventile).

Eigentümer Streithammel meint, er müsse niemanden in seine Wohnung lassen, schließlich stehe das alles ausweislich der Gemeinschaftsordnung in seinem Sondereigentum.

Beschlusskompetenz für Eingriffe in das Sondereigentum?

BGH, Urt. v. 26.10.2012 - V ZR 57/12, ZMR 2013, 454

Das Leitungsnetz einer zentralen Versorgungsanlage ist nach der natürlichen Anschauung und Interessenlage der Wohnungseigentümer als grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum stehende Einheit anzusehen.

Eine nur ein Sondereigentum versorgende Abzweigungsleitung steht somit nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums im Gemeinschaftseigentum, sondern darüber hinaus auch im Inneren des Sondereigentums, dies jedenfalls bis zur ersten bauseits vorgesehenen Absperrvorrichtung, die es dem betreffenden Sondereigentümer ermöglicht, den Leitungskreislauf seines Sondereigentums vom Hauptleitungskreislauf abzutrennen.

Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind nichtig.

Bis heute ungeklärt und vom BGH selbst als höchststrichterlich nicht entschieden bezeichnet ist die Frage, was gilt, wenn Heizungsleitungen unter Putz verlaufen, was gilt, wenn kein Absperrventil vorhanden ist, was hinter dem Absperrventil gilt, was für Heizkörper und Thermostatventile gilt.

Beschlusskompetenz für Eingriffe in das Sondereigentum?

Ist dann nicht doch alles Gemeinschaftseigentum?

So wird von der Literatur auch eingewandt, dass bei modernen Heizungsanlagen mit der Notwendigkeit eines hydraulischen Abgleichs (vgl. § 3 EnSimiMaV; § 60c GEG) unabhängig von der Existenz von Absperrventilen von einem nur einheitlich funktionierenden Gesamtsystem auszugehen ist, so dass einheitliches Gemeinschaftseigentum auch an den im räumlichen Bereich des Sondereigentums hinter einem Absperrventil befindlichen Versorgungseinrichtungen für Heizwärme und insbesondere an den Heizkörpern anzunehmen sei (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 5 Rn. 50; Jennißen/Grziwotz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 5 Rn. 85 m.w.N.).

Konkurrierende Beschlusskompetenz der GdWE?

Nach der in der Literatur überwiegend vertretenen Auffassung ist von einer „konkurrierenden Beschlusszuständigkeit“ der Eigentümerversammlung jedenfalls dann auszugehen, wenn übergreifende Interessen der gesamten GdWE betroffen sind, insbesondere, wenn durch eine Weigerung trotz Aufforderung und Fristsetzung ein „Erhaltungsdefizit“ das übrige Gemeinschafts- bzw. das Sondereigentum konkret zu beeinträchtigen droht (vgl.: Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2021, § 19 Rn. 152; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 96; Jennißen/Sommer/Heinemann, WEG, 7. Aufl. 2022, § 19 Rn. 111; Häublein, ZWE 2021, 337; Vogel, ZMR 2010, 653).

Beschlusskompetenz für Eingriffe in das Sondereigentum?

Liegt der Lösungsansatz im „Sonderrecht“ des GEG?

Für den Verwalter stellt sich das konkrete Problem, dass somit die Rechtslage ungeklärt ist.

§ 71n Abs. 7 S. 2 GEG kann aber entnommen werden, dass zumindest der Gesetzgeber des GEG von Sondereigentum ausging.

Sind die Kosten also von der GdWE zu tragen, so ergibt sich im Umkehrschluss eine Beschlusskompetenz.

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974

Bei umstrittenen und höchstrichterlich ungeklärten Rechtsfragen ist die GdWE berechtigt (und verpflichtet), durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.

Der Verwalter kann (und sollte) sich also anweisen lassen, wie er bei der Umsetzung zu verfahren hat.

Probleme der Umsetzung im Wohnungseigentum

Tücken der Zentralheizung II

Die GdWE Schlottergasse beschließt nach dem ersten Austausch einer Etagenheizung, alle Einheiten an eine neu einzubauende Zentralheizung anzuschließen. Hierfür sind nicht unerhebliche Änderungen in Bereich des Gemeinschaftseigentums notwendig.

Weiter ergibt sich das Problem, dass im Keller keine Räume des Gemeinschaftseigentums für die Aufstellung der neuen Heizung vorhanden sind.

Möglich als Aufstellungsort ist nur der Fahrradkeller oder der im Sondereigentum des Eigentümers Duldsam stehende Keller.

Zudem muss das Außengerät der Wärmepumpe im Bereich des Sondernutzungsrechts des Eigentümers Zorngiebel aufgestellt werden.

Zugriff auf das Sondereigentum / Sondernutzungsrechte?

§ 14 Abs. 1 WEG

(1)

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

§ 14 Abs. 3 WEG

Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

- Eine Duldungspflicht des betroffenen „zwangsenteigneten“ Sondereigentümers (analog auf Sondernutzungsrechte anwendbar) ergibt sich im alternativlosen Fall aus § 18 Abs. 1 Nr. 2 WEG i.V.m. § 242 BGB und dem Treueverhältnis der Wohnungseigentümer.
- Dieser ist aber nach aufopferungsrechtlichen Gesichtspunkten gem. § 14 Abs. 3 WEG zu entschädigen.

Beschlusskompetenz für Änderungen des Nutzungszwecks?

§ 10 Abs. 2 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

- Problematisch ist die Änderung einer vereinbarten Nutzungszweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums. Hierauf wird zwar ebenso ein Anspruch im alternativlosen Fall aus § 10 Abs. 2 WEG i.V.m. § 242 BGB und dem Treueverhältnis der Wohnungseigentümer ergeben.
- Problematisch ist aber, dass die GdWE nicht befugt ist, diesen Anspruch auszuüben. Dieser kann nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geltend gemacht werden.
Somit müssten sich die übrigen Eigentümer entschließen, selbst zu klagen.

Fördermittel

Zu früh gefreut

Die GdWE Schlottergasse will ihre 25 Jahre alte Gaszentralheizung bereits 2024 durch eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen, um neben der Zuschuss-Grundförderung der KfW auch in den Genuss des Klimageschwindigkeitsbonus zu gelangen.

Verwalter V schaut etwas sparsam drein...

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) v. 21.12.2023, BAnz AT v. 29.12.2023

Zuschuss-Förderung der KfW

- **Allgemeine Zuschussförderung für GEG-Heizungen i.H.v. von 30 % der förderfähigen Ausgaben für jedermann,**
- **zusätzlich 30 % „Einkommens-Bonus“ für selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von max. 40.000 € p. A.,**
- **zusätzlich 20% „Klimageschwindigkeits-Bonus“ nur für selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen für den Austausch einer funktionsfähigen, mindestens 20 Jahre alten Gas-, Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizung; ab 1.1.2029 17%, ab 1.1.2031 14%, ab 2033 11%, ab 1.1.2035 bis 31.12.2036 8%, Wegfall ab 1.1.2037,**
- **zusätzlich 5 % „Effizienz-Bonus“ für die Nutzung natürlicher Kältemittel oder Wasser, Erdreich oder Abwasser als Wärmequelle bei Wärmepumpen,**
- **Kumulationsmöglichkeit aller Zuschüsse begrenzt auf bis zu maximal 70 % der förderfähigen Ausgaben.**

Fördermittel

Zuschuss-Förderung der KfW

- **Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben für Wohngebäude:**
Maximal 30.000 € für die 1. Wohneinheit und maximal je 15.000 € für die 2.-6. Wohneinheit, ab der 7. Einheit 8.000 € je Wohneinheit
- **Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben für Nicht-Wohngebäude:**
30.000 € bis 150 m² Nettogrundfläche, bis 400 m² 200 € pro m² Nettogrundfläche, bis 1.000 m² zusätzlich 120 € pro m² Nettogrundfläche, ab 1.000 m² zusätzlich 80 € pro m² Nettogrundfläche

Zuschuss-Förderung Fachplanung und Baubegleitung

- **Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für Wohngebäude:**
Ein- und Zweifamilienhaus max. 5.000 €; Mehrfamilienhaus: 2.000 € je Wohneinheit, max. 20.000 €
- **Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für Nicht-Wohngebäude:**
5 €/qm Nettowohnfläche, max. 20.000 €

Fördermittel

Ergänzungskredit der KfW

- Für Effizienzmaßnahmen, Heizungstechnik, Fachplanung und Baubegleitung bei Wohngebäuden:
100% der förderfähigen Ausgaben, max. 120.000,00 € pro Wohneinheit, nur bei einem max. zu versteuernden Haushaltseinkommen bis 90.000,00 € mit max. 30 Jahren Laufzeit und einer Zinsverbilligung von max. 2,5%-Punkten bei 10-jähriger Zinsbindung.

Kleiner Ausflug in die Schreckenskammer des WEMoG

AG Hamburg- St. Georg, Urt. v. 20.5.2018 – 980b C 38/17, ZMR 2019, 79

- Die Einhaltung zwingender technischer / öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist auch im Falle einer Änderung des bisherigen technischen/baulichen Zustands des Gemeinschaftseigentums als bloße Erhaltungsmaßnahme zu qualifizieren.

Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum, Schiedsspruch v. 29.3.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590

- Früher als „modernisierende Instandsetzung“ geltende Maßnahmen können als Erhaltungsmaßnahme gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG beschlossen werden.

LG München I, Urt. v. 16.5.2022 – 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817

- Nicht der Einhaltung zwingender technischer / öffentlich-rechtlicher Vorschriften dienende Maßnahmen sind bauliche Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG.

Kleiner Ausflug in die Schreckenskammer des WEMoG

- Der Einbau eines energieeffizienten Wärmeversorgers zur Erlangung des Speed-Bonus stellt keine Maßnahme dar, die rechtlich/technisch zwingend jetzt schon vorgenommen werden muss.
 - Eine Maßnahme der „modernisierenden Instandsetzung“ setzt Erhaltungsbedarf voraus.
 - Handelt es sich dann um eine bauliche Veränderung, kann zwar die Durchführung der Maßnahme mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, die Umlage der Kosten auch auf nicht zustimmende Eigentümer nur unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Amortisation) oder des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG mit doppelt-qualifizierter Mehrheit.
 - Beschlüsse über eine Kostentragung auch der nicht zustimmenden Eigentümer sind gem. § 21 Abs. 5 S. 2 WEG rechtswidrig.
- **Problem: Ist das bei Etagenheizungen durch den Verweis des § 71n Abs. 7 S. 4 GEG auf den gem. § 16 Abs. 3 WEG bei baulichen Veränderungen unanwendbaren § 16 Abs. 2 S. 2 WEG anders?**

Mietrechtliche Auswirkungen

Rechtsanspruch des Mieters auf Heizungstausch?

- Solange der Vermieter die sog. „Wohlfühltemperatur“ gewährleistet, hat der Mieter keinen generellen Anspruch auf eine bestimmte Beheizungsart und keinen Anspruch auf Modernisierung selbst einer alten ineffizienten Heizungsanlage, sofern diese den im Errichtungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik entsprach (vgl.: BGH, Urt. v. 18.12.2013 – XII 80/12, NZM 2014, 163; BGH, Urt. v. 14.9.2011 – VIII ZR 10/11, NZM 2012, 154; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 8.7.2010 – 24 U 222/09, IMR 2011, 52).
- Hieraus folgt, dass der Mieter grundsätzlich auch keinen Rechtsanspruch auf eine GEG-konforme Heizungsanlage geltend machen kann. Die Vorschriften des GEG sind rein öffentlich-rechtliche Vorgaben gegenüber dem Vermieter ohne mieterschützende Drittwirkung (vgl.: Börsinghaus/Meyer, Das neue GEG, 2024, § 3 Rn. 5 ff.; Horst, MDR 2023, 1145; Lee, NZM 2023, 780).
- Der Mieter ist auch ohne Zustimmung des Vermieters nicht zu einer Mietermodernisierung berechtigt (vgl.: BGH, Urt. v. 14.9.2011 – VIII ZR 10/11, NZM 2012, 154).

Mietrechtliche Auswirkungen

Rechtsanspruch des Mieters auf Heizungstausch?

- Anders könnte dies bei einer Etagenheizung zu sehen sein, denn der BGH hat entschieden, dass aufgrund der Besonderheiten dieser Anlagentechnik eine diesbezügliche Beschaffensvereinbarung folge (vgl.: BGH, Hinweisbeschl. v. 19.7.2022 – VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30).
- Ein Mangel der Mietsache ergibt sich aber, wenn mangels Einhaltung des GEG eine behördliche Stilllegungs- oder gar Räumungsverfügung erlassen wird.
Die Verhängung eines Bußgeldbescheids gem. § 108 GEG genügt aber nicht (vgl.: Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG, 2024, § 3 Rn. 7).
- Problematisch kann der Einwand des Mieters werden, dass der Weiterbetrieb einer nicht GEG-konformen Heizungsanlage wegen überhöhter Heizkosten zu einem Kürzungsrecht unter Schadensersatzgesichtspunkten wegen eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt (vgl.: BGH, Urt. v. 25.1.2023 – VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373).
Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass ein Verstoß hiergegen der Beweislast des Mieters unterliegt und erst ab einer Überschreitung von mehr als 30% gegenüber den ortsüblichen Kosten angenommen wird.
Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH lässt sich hieraus aber zumindest kein Modernisierungsanspruch herleiten (vgl.: BGH, Urt. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, NZM 2008, 35).

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 555d Abs. 1 BGB – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

§ 555b BGB – Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1.

durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a.

durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden, [...]

6.

die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, [...]

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1)

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2)

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

§ 559a BGB – Anrechnung von Drittmitteln

(1)

Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten i.S.d. § 559.

(2)

Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(3a)

Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Abs. 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von S. 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Abs. 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 559e BGB – Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

(1)

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen.

Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2)

§ 559 Abs. 2 S. 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 % nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3)

§ 559 Abs. 3 S. 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf.

Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Abs. 3a S. 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

Mietrechtliche Auswirkungen

§ 71o GEG – Regelungen zum Schutz von Mietern

(1)

In einem Gebäude mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Abs. 1 oder § 559e Abs. 1 BGB in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt.

Ein Nachweis nach S. 1 ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet worden ist,
2. mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 in der bis zum Ablauf des 31.1.2002 geltenden Fassung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung nicht überschreitet,
3. nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht oder
4. mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm- Außentemperatur beträgt.

(2)

Sofern der Nachweis nach Abs. 1 S. 1 nicht erbracht wird, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 oder § 559e Abs. 1 BGB nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zugrunde legen.

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 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 der Härtefallhilfe für nicht leitungsgebundene Energieträger

- Antragsberechtigt waren bis zum 20.10.2023 Privathaushalte, die nicht leitungsgebundene Energieträger zur Erzeugung von Heizwärme oder Warmwasser in 2022 genutzt haben (Heizöl, Flüssiggas (LPG), Holzpellets, Holzhackschnitzel, Holzbriketts, Scheitholz und Kohle/Koks).
- Betroffene konnten Rechnungen aus dem Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum 1.12.2022 einreichen und einen direkten Zuschuss von max. 2.000 € pro Haushalt erhalten. Mindestzuschussbetrag sind 100,00 €, ab 10 Haushalten 1.000,00 €. Ergänzend genügte teilweise auch der Nachweis, dass die Bestellung im Entlastungszeitraum aufgegeben wurde und die Lieferung des nicht leitungsgebundenen Energieträgers bis spätestens 31.3.2023 erfolgte.
- Bezuschusst wurden nicht die individuellen Beschaffungskosten, sondern max. 80% der Mehrkosten, die über eine Verdoppelung der Beschaffungskosten hinausgehen, allerdings gedeckelt auf die Differenz des Beschaffungspreises gegenüber den festgelegten Referenzpreisen, z.B. für Heizöl 71/ct/l brutto.
- Betreibt der Vermieter (oder die GdWE) eine zentrale Heizungsanlage, konnte nur dieser den Antrag stellen (sog. Zentralantragsteller).
- Gewährte Härtefallhilfen sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung 2023 darzustellen und an die Eigentümer/Mieter weiterzuleiten.

Warum ein CO₂KostAufG?

Wegen des Fehlschlags des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (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 CO₂-Preis bezahlen. Dies geschieht über den verpflichtenden Erwerb von CO₂-Emissionszertifikaten bei der Deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) im Umweltbundesamt.
- Der Umfang der zu erwerbenden CO₂-Emissionszertifikate wird jährlich herabgesetzt. Zudem wird der Preis der CO₂-Emissionszertifikate kraft Gesetzes von derzeit 30,00 €/t CO₂ jährlich auf bis zu 45,00 €/t CO₂ in 2025 angehoben, verteuert sich ab 2026 auf bis zu 65,00 €/t CO₂ und berechnet sich ab 2027 nach dem Durchschnittspreis der Versteigerungen durch die DEHSt.
- Der hierdurch erhoffte Effekt einer Verringerung des Brennstoffeinsatzes und der CO₂-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 CO₂-Kosten werden im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenumlage letztlich von den Mietern alleine getragen.

Die Lösung der Politik: Das CO₂KostAufG

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

- Durch das am 1.1.2023 in Kraft getretene CO₂-KostAufG werden die Vermieter nun unmittelbar mit einem Teil der CO₂-Kosten belastet.
- Hierzu regelt das CO₂-KostAufG als der Heiz- und BetriebskostenV vorgehendes Spezialgesetz, dass die in den Brennstoffkosten enthaltenen CO₂-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 CO₂-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.

Die Auswirkungen des CO₂KostAufG auf die Immobilienverwaltung

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

- Die finanzielle Belastung des Vermieters erfolgt durch Vorwegabzug des von ihm zu tragenden Anteils an den CO₂-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 CO₂-Kosten. Diese Regelung soll 2025 durch ein gesondertes Stufenmodell abgelöst werden.
- Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den CO₂-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.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden

Das CO₂KostAufG ist gem. §§ 6 Abs. 1, 8 Abs. 1 anzuwenden auf alle 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,**

einzelne Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in einem Nichtwohngebäude gem. § 3 Abs. 1 Nr. 23 GEG (alle Gebäude, die nicht unter Nr. 33 fallen).

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Gemischt genutzte Gebäude

Das CO₂KostAufG schweigt in §§ 6 Abs. 1, 8 Abs. 1 zu gemischt-genutzten Gebäuden:

- **Gemischt genutzte Gebäude**

Aus der Inbezugnahme des GEG ergibt sich, dass auf gemischt genutzte Gebäude die Regelung des § 106 GEG anzuwenden ist (vgl.: Lammel, HeizkostenV, 5. Aufl. 2022, § 6 CO₂KostAufG Rn. 1).

§ 106 Abs. 1 GEG:

Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln.

§ 106 Abs. 2 GEG:

Teile eines Nichtwohngebäudes, die dem Wohnen dienen und einen nicht unerheblichen Teil der Nettogrundfläche umfassen, sind getrennt als Wohngebäude zu behandeln.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

1. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Wohngebäuden nach dem Stufenmodell

Schritt 1: Berechnung des spezifischen CO₂-Ausstoßes

Der Vermieter berechnet den spezifischen CO₂-Ausstoß der Gebäudes bzw. der Wohnung in Kilogramm CO₂ 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 CO₂ pro kWh,
3. dividiert den so berechneten CO₂-Ausstoß des Gebäudes durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in qm
4. und multipliziert diesen Wert mit der Wohnfläche der betreffenden Wohnung.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Schritt 2: Berechnung der angefallenen CO₂-Kosten

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

1. Hierfür ist der in Kilogramm ermittelte jährliche CO₂ -Ausstoß des Gebäudes zunächst in Tonnen CO₂ umzurechnen (:1000),
2. und der jährliche CO₂ -Ausstoß des Gebäudes in Tonnen CO₂ 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.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

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

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

Je höher die Energieeffizienz des Gebäudes / der Wohnung ist, umso niedriger ist dessen CO₂-Ausstoß und umso niedriger ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO₂-Kosten.

Je geringer die Energieeffizienz des Gebäudes / der Wohnung ist, umso höher ist dessen CO₂-Ausstoß und umso höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an den CO₂-Kosten.

Durch die anteilmäßige Belastung soll der Gebäudeeigentümer/Vermieter zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes angehalten werden, zugleich aber auch der Mieter, durch sein persönliches Verbrauchsverhalten Einsparungseffekte zu erzielen.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Anlage (zu den §§ 5 bis 7)

Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäude

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

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

Nach Abzug des vom Vermieter selbst zu tragenden Anteils (Vorwegabzug) 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.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Ausnahme 1: Wohngebäude mit nur zwei Wohnungen

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, trägt der Mieter die auf ihn entfallenden CO₂- Kosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verteilerschlüssel zur Abrechnung der Heizkosten (§ 7 Abs. 2 CO₂KostAufG).

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 CO₂- Kosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verteilerschlüssel zur Abrechnung der Heizkosten, sofern keine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vereinbart ist (§ 2 Abs. 6 CO₂KostAufG).

Eine Aufteilungsberechnung findet somit nicht statt.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Ausnahme 3: Beschränkung energetischer Verbesserungen

Stehen öffentlich-rechtliche Vorgaben, wie z.B. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen, ein Anschluss- und Benutzungszwang oder eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einer

- wesentlichen energetische Verbesserung des Gebäudes
oder
- einer wesentlichen Verbesserung der Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen, ist der Vermieteranteil an den CO₂- Kosten um 50% zu kürzen (§ 9 Abs. 1 CO₂KostAufG).

Stehen öffentlich-rechtliche Vorgaben

- sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes
- als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme-/Warmwasserversorgung entgegen, erfolgt kein Vorwegabzug der CO₂- Kosten zu Lasten des Vermieters (§ 9 Abs. 2 CO₂KostAufG).

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

2. Aufteilungsverfahren im Verhältnis des Vermieters zum Mieter bei Nichtwohngebäuden

Berechnung der angefallenen CO₂-Kosten, davon 50% Vermieteranteil

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

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

Der Vorwegabzug ist pauschal mit 50% anzusetzen.

Die Berechnung der spezifischen CO₂-Ausstoßes und die Berechnung der CO₂- Kosten nebst der Darstellung in der Heizkostenabrechnung entfällt nicht,

- es entfällt nur die Ermittlung und Darstellung des energieeffizienzabhängigen Vermieteranteils.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

3. Aufteilungsverfahren des Mieters im Verhältnis zum Vermieter bei Wohngebäuden

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.: EFH, Gasetagenheizung), ermittelt der Mieter 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 analog dem vom Vermieter anzuwendenden vorstehend dargestellten Berechnungsverfahren (§ 5 Abs. 3 CO₂-KostAufG).**
- **Setzt der Mieter Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Abs. 4 BEHG Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind, nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb eigener Geräte zu anderen [nicht gewerblichen] Zwecken ein, ist sein Erstattungsanspruch um 5 % zu kürzen (§ 6 Abs. 3 S. 2 CO₂-KostAufG).**

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

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.
- Der Brennstofflieferant hat in seiner Rechnung den Mieter auf seinen Erstattungsanspruch hinzuweisen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5 CO₂KostAufG).

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Schritt 3: Abwicklung des Erstattungsanspruchs

- Sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, so ist der Erstattungsanspruch zunächst nicht fällig; der Vermieter kann 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)

4. Aufteilungsverfahren des Mieters im Verhältnis zum Vermieter bei Nichtwohngebäuden

Für die Berechnung, Geltendmachung und Abwicklung des Erstattungsanspruchs gegenüber dem Vermieter gelten die vorstehenden Regelungen unter Berücksichtigung der 50:50-Regel entsprechend

- **Setzt der Mieter Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Abs. 4 BEHG Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind, nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb von Geräten zu anderen, gewerblichen Zwecken ein, kann er seinen Erstattungsanspruch nur geltend machen, wenn der Verbrauch für die Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser mit einer Messeinrichtung separat erfasst wird und der Mieter diesen dem Vermieter gegenüber nachweist; der Nachweis kann auch durch die separate Erfassung des Brennstoffverbrauchs nur zum Betrieb der Geräte zu anderen gewerblichen Zwecken erfolgen (§ 6 Abs. 3 S. 1 CO₂-KostAufG).**