

Seminar

„Betriebskosten“

Rechtsanwältin Betül Yilmaz
Anwaltskanzlei Stirm, Knisel, Yilmaz & Kollegen PartG

Seminar Haus & Grund Fellbach und Umgebung e.V.
am 27.11.2025

1. Vertragliche Vereinbarung

Betriebskosten sind Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache laufend entstehen, wie z.B. Stromkosten, Heiz- und Wasserkosten, Gebäudereinigungskosten.

Das Gesetz sieht in § 535 Abs. 1, Abs. 2 BGB vor, dass grundsätzlich der Vermieter verpflichtet ist, die Betriebskosten zu übernehmen.

Der Vermieter kann aber mit dem Mieter vertraglich vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat.

Die Heizkosten- und Warmwasserkosten hingegen sind gemäß § 2 Heizkostenverordnungsgesetz (HeizkV) bereits kraft Gesetzes auf den Mieter umzulegen.

Es ist zu unterscheiden zwischen dem Pauschalmodell und dem Abrechnungsmodell.

Beim Pauschalmodell zahlt der Mieter monatlich pauschal einen Betrag für die Betriebsmaßnahmen.

Beim Abrechnungsmodell leistet der Mieter in der Regel monatliche Vorauszahlungen, über die der Vermieter jährlich abrechnet.

Wenn weder monatliche Vorauszahlungen noch monatliche Pauschalen vereinbart sind, sind die Betriebsmaßnahmen durch die vereinbarte Miete abgegolten (Inklusivmiete).

Ergibt die vertragliche Auslegung, dass die Inklusivmiete auch die Heiz- und Warmwasserkosten umfasst, ist die Vereinbarung nach § 2 HeizkV unwirksam. Die Heizkosten und Warmwasserkosten sind dann aus der Inklusivmiete herauszurechnen. Dadurch reduziert sich die Grundmiete, so dass vertraglich unbedingt klargestellt werden muss, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht von der Inklusivmiete erfasst sind.

Bei der vertraglichen Vereinbarung ist auf § 2 BetrKV Bezug zu nehmen und zu vereinbaren, dass die darin enthaltenen Kosten vom Mieter zu bezahlen sind.

Vorauszahlung müssen stets in angemessener Höhe vereinbart werden, § 556 Abs. 2 S. 2 BGB.

Wenn die monatlichen Vorauszahlungen mehr als 10 % der tatsächlichen Betriebskosten betragen, sind sie unangemessen, so dass diese anzupassen sind. Abweichungen von bis zu 10 % sind zulässig.

Keine laufenden Kosten liegen vor, wenn der Vermieter zwecks Ausführung von Betriebsmaßnahmen Maschinen oder andere Gerätschaften erworben hat, etwa für die Reinigung des Gebäudes oder den Schneedienst. Laufende Kosten hingegen sind Kosten der Verbrauchsmaterialien, wie etwa Reinigungsmittel oder Streugut.

Keine Betriebskosten sind Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verwaltungskosten, zum Beispiel Kosten der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, Kosten der Aufsicht, Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Notdienstpauschale, Bank- oder Kontogebühren. Diese Kosten können nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden.

Als Umlageschlüssel können die Parteien die Umlage der Kosten nach Wohnfläche, nach Miteigentumsanteilen, Personen, Wohneinheiten oder auch Monaten vereinbaren.

Wenn keine Vereinbarung getroffen wurde, ist nach § 556a Abs. 1 BGB nach Wohnfläche umzulegen.

Handelt es sich um eine Eigentumswohnung gilt der Umlageschlüssel, den die Eigentümer untereinander vereinbart haben. Haben diese keine Vereinbarung getroffen, ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten ist zum Teil nach Verbrauch abzurechnen, §§ 7, 8 HeizkV.

2. Betriebskosten

In der Praxis häufig umgelegte Kosten sind:

§ 2 Nr. 1 BetrKV Öffentliche Lasten

Laufende öffentliche Lasten sind neben der Grundsteuer stetig anfallende grundstücksbezogene Beiträge zur Unterhaltung öffentlicher Einrichtungen.

Nicht jedoch Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge oder standortbezogene Abgaben, da sie nur einmalig anfallen.

§ 2 Nr. 2 BetrKV Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der

Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

§ 2 Nr. 3 BetrKv Entwässerung

Umgelegt werden können weiter auf den Mieter die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

§ 2 Nr. 6 Nr. 4 -6 BetrKv Heizung und Warmwasser

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage gehören („Heizkosten“)

- Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und
- der verbrauchten Brennstoffe und
- ihrer Lieferung,
- Kosten des Betriebsstroms,
- Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und Einstellung durch Fachkräfte,
- Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
- Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich Kosten der Eichung,
- Kosten der Berechnung, Aufteilung

Die Heizkostenverordnung gilt gemäß § 1 HeizkV für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizung- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser durch Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume und damit auch für Mietverträge über gewerblich genutzte Räume.

Zweck der Heizkostenverordnung ist es das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und Energieeffekte zu erzielen.

Die WEG ist ebenfalls an die Heizkostenverordnung gebunden, § 3 S. 1 HeizkV.

Gemäß § 4 HeizkV sind Wärme und Warmwasser zu erfassen und die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen. Hieraus erwächst ein entsprechender Anspruch des Mieters. Der Mieter hat erforderliche Maßnahmen zu dulden.

Ab 1. Dezember 2021 installierte Ausstattungen müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten.

Neuinstallationen **ab dem 1. Dezember 2022** unterliegen den technischen Anforderungen nach § 5 Abs. 5 HeizkV, so etwa muss der Anschluss an ein Smart-Meter-Gateway erfolgen.

Altanlagen, die den gesetzlichen Vorgaben des § 5 Abs. 1 HeizkV nicht entsprechen, müssen **bis 31. Dezember 2026** nachgerüstet oder ausgetauscht werden, wenn dies nicht im Einzelfall wegen besonderen Umständen technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Nach §§ 7 Abs. 1, 8 Abs. 1 HeizkV sind mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Wärme- bzw. Warmwasserverbrauch abzurechnen.

Kürzungsrecht, § 12 HeizkV

Entsprechend § 12 Abs. 1 S. 1 HeizkV können Mieter die Abrechnung um 15 % kürzen, wenn Wärme und Warmwasser **nicht verbrauchsabhängig** abgerechnet werden.

Weiterhin können die Nutzer den auf sie entfallenden Kostenanteil um jeweils (!) 3 % kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert hat oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt.

Bei mehreren Pflichtverstößen erhöht sich das Kürzungsrecht, § 12 Abs. 1 S. 3 HeizkV. Je nach Sachverhaltskonstellation sind also Kürzungsbeträge von 3 %, von 6 %, von 15 %, von 18 % und von 21 % möglich.

Das Kürzungsrecht ist eine Einrede und daher vom Mieter als solche zu erheben.

Schätzung, § 9a HeizkV

Ist eine **Verbrauchserfassung wegen Geräteausfalls oder anderen zwingenden Gründen nicht möglich**, hat der Gebäudeeigentümer gemäß § 9a HeizkV den anteiligen Verbrauch für den betreffenden Raum auf der Grundlage vergleichbarer Abrechnungszeiträume für diesen Raum oder auf Grundlage vergleichbarer Räume desselben Abrechnungszeitraums zu ermitteln. Bei der Auswahl der Methode ist der Gebäudeeigentümer frei. Die Schätzung ist aber nur zulässig, insoweit diese Ersatzverbrauchsermittlung der betreffenden Raumfläche oder des umbauten Raumvermögens 25 % der gesamten zur Kostenverteilung anstehenden Fläche oder des Raumvolumens nicht überschreitet. Andernfalls muss nach Fläche abgerechnet werden. Fehler bei der Schätzung nach § 9a HeizkV machen die Abrechnung nicht formal unwirksam, vielmehr muss der Fehler herausgerechnet werden.

§ 2 Nr. 7 BetrkV Aufzug

Umlegbare Kosten sind: Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

Nicht hingegen Erhaltungskosten der Anlage, wozu z.B. der Austausch von Kleinteilen gehört.

§ 2 Nr. 8 BetrKV Straßenreinigung, Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

§ 2 Nr. 9 BetrKV Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die laufenden Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

Besondere Reinigungsmaßnahmen, etwa im Anschluss an Bauarbeiten fallen nicht unter diese Vorschrift, da sie nicht laufend anfallen.

Auch Auslegeware im Gebäude, zum Beispiel Kosten der Reinigung von Fußmatten sind Kosten im Sinne von § 2 Nr. 9 BetrKV.

Laufende Bekämpfungskosten für eine oder einige Wohnungen sind nur auf diese Mieter umzulegen, es handelt sich hierbei um Einzelbetriebskosten.

§ 2 Nr. 10 BetrKV Gartenpflege

Zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen (z.B. regelmäßig erfolgter Rückschnitt von Sträuchern und Gehölzen) einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

Wenn Pflegekosten ausnahmsweise einem Mieter zugutekommen, weil dieser ein exklusives Gebrauchsrecht an der Gartenfläche hat, dann handelt es sich um Einzelbetriebskosten, die nicht auf andere Mieter umgelegt werden können.

§ 2 Nr. 11 BetrKV Beleuchtung

Zu den Kosten der Beleuchtung gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

Zu diesen Kosten gehört aber etwa nicht der Austausch von Leuchtmitteln, da es sich hierbei um Erhaltungsmaßnahmen handelt. Diese Kosten müssen bei der Abrechnung herausgerechnet werden. Die realen Kosten sind zu ermitteln.

Problematisch ist es, wenn die Stromkosten Teil einer Kostenmenge sind, d.h. wenn andere Betriebskosten (z.B. Staubsauger-Strom bei der Treppenhauseinigung, Betriebsstrom der

Gegensprechanlage) oder Nicht-Betriebskosten (entnommener Baustrom) beim Allgemeinstrom berechnet werden.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ist die Zusammenfassung der Betriebskostenpositionen zulässig und die Aufteilung entbehrlich, wenn die Umlage sämtlicher stromkostenrelevanter Betriebskostenpositionen nach demselben Schlüssel vereinbart ist und Zwischenzähler fehlen. Die Nicht-Betriebskosten (wie Baustrom) müssen herausgerechnet werden. Diese Kosten können als einmalige Instandhaltung- oder Instandsetzungskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden.

§ 2 Nr. 13 BetrKV Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Laufende Kosten sind etwa die Beiträge. Selbstbehalte sind keine Betriebskosten, da sie nicht laufend anfallen.

§ 2 Nr. 14 BetrKV Hauswart

Laufende Hauswartskosten sind die Vergütung und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

Beispiele:

Umlagefähig:

Wartung, Reinigung und Pflegetätigkeiten sowie andere routinemäßige Tätigkeiten, um in den Gemeinschaftsflächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Hierzu gehören z.B. Überwachung der Verkehrs -und Einbruchsicherheit, Prüfung, ob haustechnische Anlagen (etwa Abflussanlage) in ordnungsgemäßen Zustand (Frostschutz, Brandschutz), Einweisung von Handwerkern in umlagefähige Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten. Im Ordnungsbereich: Einhaltung der Hausordnung (Überwachung der Treppenhauseinigung, des Winterdiensts, Einhaltung der Ruhezeiten)

Nicht umlagefähig:

Notdienstpauschale, da Verwaltungstätigkeit (Entgegennahme von Störungsmeldung) daher: Überwachung und Kontrolle von Personen, etwa von Handwerkern oder anderen Dienstleistern fallen nur dann unter Nr. 14, wenn Kontrolle der Verkehrssicherheit im Vordergrund steht, wird aber typischerweise nicht der Fall sein. Es wird in der Regel darum gehen, ob diese Personen ihre vertraglichen Pflichten

erfüllen. Diese Maßnahmen fallen als „Aufsicht“ im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV nicht unter den Betriebskostenbegriff.

Problem gemischt tätiger Hauswart: Wenn Hauswart gemischte Tätigkeiten ausübt, sind die realen Gesamtbetriebskosten zu ermitteln!

Nr. 17 BetrV Sonstige Betriebskosten

Die sonstigen Betriebskosten müssen ausdrücklich im Mietvertrag genannt sein.

Beispiele:

- Regelmäßige Dachrinnenreinigung, Fassadenreinigung, Jalousienreinigung
- Wartungskosten, Stromkosten der Klimaanlage oder einer Lüftungsanlage
- Rauchwarnmelder: Miete von Rauchwarnmeldern keine Betriebskosten, da erstmalige ordnungsgemäße Herstellung. Betriebskosten sind aber Wartungen, Funktionsprüfungen, auch Stromkosten (z.B. Batterien), der Rauchwarnmelder

3. Betriebskostenabrechnung

Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen, § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 1 BGB.

Frist für Vermieter:

Die Betriebskostenabrechnung ist binnen 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erstellen, § 556 Abs. 3 S.2 BGB.

Frist für Mieter:

Der Mieter wiederum hat binnen 12 Monaten seine Einwendungen vorzubringen, andernfalls wird die Abrechnung bestandskräftig, § 556 Abs. 3 S.5 BGB.

Formelle und Materielle Rechtmäßigkeit der Abrechnung:

Die Betriebskostenabrechnung muss sowohl formell als auch materiell rechtmäßig sein.

Ist die Abrechnung nicht formell ordnungsgemäß beginnt die Einwendungsfrist des Mieters nicht zu laufen, er kann auch noch nach Ablauf von 12 Monaten Widerspruch gegen die Abrechnung einlegen!

Nach BGH sind grundsätzlich folgende Mindestangaben in der Betriebskostenabrechnung erforderlich, um von einer formell rechtmäßigen Abrechnung ausgehen zu können (formelle Rechtmäßigkeit):

1. Bezeichnung der Betriebskostenarten
2. Zusammenstellung der Gesamtkosten
3. Angabe und gegebenenfalls Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel

4. Die Berechnung des Anteils des Mieters 5. Abzug von Vorauszahlungen

Wenn diese Angaben nicht enthalten sind, ist die Abrechnung formell unwirksam und die Einwendungsfrist des Mieters beginnt nicht zu laufen!

Die Betriebskostenabrechnung muss zudem materiell rechtmäßig sein. Die Abrechnung ist inhaltlich fehlerhaft, wenn die zur formellen Ordnungsmäßigkeit zählenden Angaben unzutreffend sind. Beispiel: Fehlerhafte Angabe der Gesamtbetriebskosten, falscher Abrechnungszeitraum, falsche Umlagemaßstäbe.

Trotz inhaltlicher Fehler kann die Betriebskostenabrechnung des Vermieters nach § 556 Abs. 3 S. 6 BGB bestandskräftig werden, wenn der Mieter nicht widerspricht.

Die Abrechnung unter Angabe von Gesamtkosten, Umlageschlüssel und des Anteils des Mieters ist entbehrlich, soweit keine Betriebskosten anfallen, weil sie direkt beim vermieteten Wohnungseigentümer entstehen. Paradebeispiel: Grundsteuer. In diesem Fall genügt es die Kostenposition und den Betrag zu nennen.

Anspruch auf Belegeinsicht:

Der Mieter hat grundsätzlich nur Anspruch auf Einsichtnahme in die Belege, nicht jedoch auf Übersendung der Belege.

Der Mieter kann zudem in die Originalunterlagen Einsicht nehmen. Er kann während der Einsichtnahme Ablichtungen anfertigen, um in Ruhe die Abrechnungen prüfen zu können.

Wenn der Leistungsort nicht vertraglich vereinbart wurde, dann muss am Sitz des Vermieters/Ort des Verwalters, dort wo sich die Belege befinden, Einsicht genommen werden.

Ausnahme: Die Einsichtnahme vor Ort ist dem Mieter nicht zumutbar, z.B. wenn er 200 km weit entfernt wohnt. Dann hat er einen Anspruch auf Übersendung. Der Vermieter kann in der Regel pro Fotokopie 0,50 € geltend machen.

Der Mieter kann die Belege anfordern, die erforderlich sind, um das Rechenwerk in der Betriebskostenabrechnung nachzuvollziehen, wie z.B. bei den Gesamtbetriebskosten die für den Umlageschlüssel maßgeblichen Grundrisse und Bauzeichnungen.

4. Betriebskosten im Geschäftsraummietvertrag

Folgende Besonderheiten sind beim Geschäftsraummietvertrag zu beachten:

Die Heizkostenverordnung gilt für jeden Nutzer von Räumen, unabhängig vom Nutzungszweck.

Die Heiz- und Warmwasserkosten richten sich daher auch bei einem Geschäftsraummietvertrag nach der Heizkostenverordnung.

Wenn keine speziellen Regelungen vorhanden sind, gelten die allgemeinen Regeln.

Verwaltungskosten-Klauseln verstößen nicht gegen § 307 Abs. 1 BGB! Daher können Verwaltungskosten, aber auch Instandhaltung- und Instandsetzungskosten vertraglich auf den Mieter abgewälzt werden!

Der Nachforderungsanspruch ist keiner Verfristung unterworfen, § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gilt nicht! Aber: Vereinbarung hierüber ist möglich.

Wenn keine Vereinbarung getroffen wurde, gilt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs:
Nach der Rechtsprechung endet die Abrechnungsfrist spätestens 12 Monate nach dem Abrechnungszeitraum, wenn Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben oder Vermieter verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.

Anders als im Wohnraummietrecht, kann die Abrechnung des Geschäftsraum-Vermieters nicht kraft Gesetzes in Bestandskraft erwachsen. Für den Geschäftsraummietvertrag gibt es keine gesetzliche Einwendungsfrist, aber es ist eine vertragliche Vereinbarung einer solchen Frist möglich, auch kürzere und längere Fristen sind zulässig. Aber Achtung: Wenn die Einwendungsfristen kürzer als 3 Monate betragen, kann eine übermäßige Belastung des Mieters vorliegen und bei zu langen Fristen kann die Regelung wegen der Anzahl der Belege, die der Mieter überprüfen muss und dem Insolvenzrisiko des Vermieters unbillig sein.

5. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Das CO2KostAufG ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten.

Ziel ist es nationalen Klimaschutz durch Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich zu erreichen.

Das Gesetz betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser zur Verwendung kommen.

Bislang konnte der Vermieter Kohlendioxidkosten vollumfänglich auf den Mieter abwälzen. Das geht nun nicht mehr, Vermieter muss sich daran beteiligen!

Wohngebäude:

Hier gilt das Stufenmodell: Auf Grundlage des jährlichen Kohlenstoffdioxidausstoßes des vermieteten Objekts pro Quadratmeter Wohnfläche wird der Vermieteranteil ausgerechnet. Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher der Kostenanteil des Vermieters.

Die CO2-Kosten werden nach 10 Stufen aufgeteilt: Hierbei steigt der Vermieteranteil an, je schlechter das Gebäude gedämmt ist. Entspricht das Gebäude mindestens dem Neubau-Standard Effizienzhaus 55, muss der Mieter die CO2-Kosten komplett übernehmen.

Effizienzhaus 55 bedeutet, dass das Gebäude nur 55 % Energieverbrauch hat, die ein Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz benötigt. Hingegen muss, bei schlecht gedämmten Häusern, die mindestens 52 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr ausstoßen, der Vermieter 95 % und der Mieter 5 % der CO₂-Kosten übernehmen.

Nicht-Wohngebäude:

Bei Gebäuden, die nicht überwiegend dem Wohnraum dienen oder rein gewerblich genutzt werden trägt der Mieter höchstens 50 % der Kohlendioxidkosten!

Wird das Gebäude gemischt genutzt, gilt folgendes: Werden mehr als 50 % der Nutzfläche nicht zum Wohnen genutzt, ist das Gebäude als Nicht-Gebäude i.S.d. CO₂KostAufG zu qualifizieren!

In der Praxis ergeben sich aus der Rechnung die Beträge, die für Treibhausgasemissionen anfallen, die durch Brennstoffe verursacht werden.

Ein Stufenmodell existiert bei Nicht-Wohngebäuden nicht, jedenfalls noch nicht, da Daten nicht zur Verfügung stehen.

Wegen der 50 % zu 50 %-Verteilung spielt hier die energetische Sanierung keine Rolle.

Aber es kann vereinbart werden, dass der Vermieter alles selbst trägt.

Mangels Stufenmodell entfallen die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 CO₂KostAufG.

Dem Mieter steht ein gesetzliches Kürzungsrecht zu, wenn der Vermieter die CO₂-Kosten nicht oder fehlerhaft aufteilt oder die für die Berechnung erforderlichen Angaben nicht ordnungsgemäß macht, § 7 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 CO₂KostAufG. Die Sanktion ermöglicht es dem Mieter, den auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen.

Fristen:

Wenn der Mieter sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt, zum Beispiel bei Gasetagenheizungen oder bei Kohlenöfen, also in diesen Fällen den Brennstoff direkt vom Lieferanten bezieht, ist der Mieter für die Anwendung/Berechnung des Stufenmodells selbst zuständig.

Der Mieter hat nach Rechnungserhalt 12 Monate Zeit, in Textform, also auch durch Email, gegenüber dem Vermieter den Vermieteranteil geltend zu machen! Versäumt der Mieter die 12-Monatsfrist verfällt der Anspruch.

Der Vermieter wiederum hat dann max. 12 Monate Zeit, um den Vermieteranteil an CO₂-Kosten zu erstatten. Die Frist zur Erstattung beginnt erst mit dem Ablauf der Abrechnungsfrist für die Betriebskostenabrechnung.

Falls keine Nebenkostenabrechnung erfolgt, weil z.B. Kostenpauschale vereinbart wurde und keine Betriebskostenumlage vorgesehen ist oder für den Fall, dass keine verrechenbaren

Gegenforderungen bestehen, muss der Vermieter den Betrag binnen 12 Monaten ab Zugang der Geltendmachung des Erstattungsbetrages durch den Mieter erstatten.

Auch der Vermieter kann Einsicht in die Originalbelege des Mieters nehmen, um diese nachzuvollziehen (§ 259 Abs. 1 BGB). Die Überlegungen zur Einsichtnahme des Mieters in die Abrechnungsbelege des Vermieters sind entsprechend anzuwenden. Wie der Mieter kann auch der Vermieter die Leistung der Erstattung so lange zurückhalten, wie der Mieter die Originalbelege nicht zugänglich macht. Ein Anspruch auf Übersendung der Originalbelege besteht jedoch nicht.

Ausnahmen:

Es sind auch Fälle denkbar in denen der Vermieter durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gehindert ist, das Gebäude energetisch zu sanieren, etwa wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt. Je nach dem Grad der Beschränkung halbiert sich sein Anteil oder entfällt dieser vollständig, § 9 Abs. 1 und 2 CO2KostAufG. Der Vermieter muss dies aber dem Mieter spätestens bis zur Erstellung der Heizkostenabrechnung nachweisen. Wenn etwa wegen der Selbstversorgung des Mieters keine Heizkostenabrechnung erfolgt, darf auf die 12-monatige Zahlungsfrist abgestellt werden, innerhalb welcher der Vermieter die Umstände nachweisen muss, die ihn zur Herabsetzung oder Wegfall seines Anteils berechtigen.