

Worum geht es bei diesem Gesetz und was soll bewirkt werden?

Wenn Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO₂-Emissionen. Bereits seit dem Jahr 2021 wird für das Heizen beispielsweise mit Öl, Erdgas oder Fernwärme eine CO₂-Abgabe erhoben. Bis Ende 2022 mussten Mieter diese zusätzlichen Kosten allein tragen. Seit dem 01. Januar 2023 werden Vermieter gemäß des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) an den CO₂-Kosten für das Heizen mit fossilen Brennstoffen beteiligt – je nach energetischem Zustand des Objektes. Das Ziel des Gesetzes: eine gerechte Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter. Der Energieversorger bzw. -lieferant ist verpflichtet, in der Rechnung die notwendigen Angaben (bspw. Brennstoffemissionen in kg CO₂) einzufügen. Für Gebäude, welche den Fernwärmeanschluss nach dem 01.01.2023 erhalten haben, greift das CO₂KostAufG nicht.

Hinweis: Da es sich bei der Bereitstellung dieser notwendigen Angaben um einen neuen Prozess an der Schnittstelle Energiewirtschaft und Wohnungswirtschaft handelt, an dem unterschiedlichste Akteure beteiligt sind, kommt es derzeit vermehrt zu massiven Verzögerungen. Dies hat direkte Auswirkungen auf die gesamte Kette der Abrechnungserstellung und der Jahresplanung einer WEG.

Das Gesetz regelt die Aufteilung im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Gemeinschaften der Wohnungseigentümer sind von einer Aufteilung prinzipiell nicht betroffen, es erfolgt keine Aufteilung der CO₂-Kosten auf die Eigentümer. Im Zuge der WEG-Jahresabrechnung wird Ihr Immobilienverwalter im Regelfall eine Heizkostenabrechnung mit CO₂-Ausweis erstellen lassen. So kann bei vermieteten Eigentumswohnungen der Abzug durch den jeweiligen Eigentümer selbst durchgeführt werden. Der vermietende Eigentümer legt der von ihm zu erstellenden Betriebskostenabrechnung dann die Heizkostenabrechnung mit CO₂-Kostenaufteilung zugrunde.

Hinweis: Einzelne Anbieter weisen in der Heizkostenabrechnung den Betrag, den der Mieter zu tragen hat, informativ aus. Andere Anbieter haben den Kostenanteil des Mieters bereits in das Ergebnis der Heizkostenabrechnung eingepflegt. Eigentümer sollten die Formulierung auf der Abrechnung unbedingt genau lesen!

Wichtig: Erbringt der Vermieter diese Angabe nicht, hat der Mieter das Recht, den Betrag der Heizkosten um 3% zu kürzen

Wie werden die Kosten aufgeteilt?

In einer Liegenschaft mit überwiegend Wohnbereich kommt ein 10-Stufen-Modell zu tragen. Die Vermieter zahlen einen höheren Anteil, wenn das Gebäude eine schlechte Energieeffizienz hat. Der Kostenanteil der Mieter hingegen steigt, je besser das Gebäude saniert ist und je weniger CO₂ durch das Gebäude selbst verursacht werden kann. Es hängt also in der Konsequenz vom Zustand der Immobilie ab, wie sich der CO₂-Preis zwischen Mietpartei und Vermieter aufteilt. Hierfür werden die Gebäude in zehn Stufen eingeteilt und der CO₂-Preis entsprechend dem Verbrauch laut Heizkostenabrechnung ermittelt. Das Stufenmodell knüpft die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter bzw. der Mieter hierfür an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche.

Eingeschränkte Sanierungsfähigkeit (z.B. Denkmal- oder Milieuschutz)

Wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **oder** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen (Beispiel: Eingruppierung in die Stufe 7, d.h. 60 % Vermieter und 40 % Mieter, aufgrund Denkmalschutz-Vorgaben dann aber = 30 % für Vermieter und 70 % für Mieter). Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben **sowohl** einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **und** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten (= 100 % für Mieter).

Sonderfall: Selbstversorgung durch den Mieter (z. B. Gasetagenheizung)

Versorgt sich ein Mieter selbst mit Wärme und/oder Warmwasser (bspw. mit einer Gasetagenheizung), ermittelt der Mieter den Mieter- bzw. Vermieteranteil an den CO₂-Kosten selbstständig mit dem 10-Stufen-Modell. Der Mieter muss sodann seinen Erstattungsanspruch in Textform gegenüber seinem Vermieter innerhalb einer zwölfmonatigen Frist, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstofflieferant gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, geltend machen. Der Vermieter hat hierbei das Recht, den Betrag nicht unmittelbar auszuzahlen, sondern mit der nächsten Betriebskostenabrechnung zu verrechnen.

Wichtig: Setzt der Mieter Brennstoffe nicht nur zur Erzeugung von Wärme oder Warmwasser, sondern darüber hinaus auch zum Betrieb eigener Geräte zu anderen Zwecken ein (bspw. einen Gasherd), ist sein Erstattungsanspruch um 5% zu kürzen; bei gewerblicher Nutzung ist der Verbrauch separat zu erfassen und nachzuweisen.

Hinweis: Die zuvor genannten Erklärungen zu öffentlich-rechtlichen Vorgaben greifen auch hier.

Sonderfall: Gewerbeeinheiten im Objekt

Das 10-Stufen-Modell wird sowohl bei Wohngebäuden als auch bei gemischt genutzten Gebäuden angewendet, allerdings nur dann, wenn der Anteil der Gewerbefläche unter 50% der Gesamtfläche beträgt. Überwiegt die Gewerbefläche, so gilt das Gebäude im Sinne des CO₂-KostAufG als „Nichtwohngebäude“. In diesen Fällen findet eine 50/50-Aufteilung der CO₂-Kosten statt, unabhängig vom energetischen Zustand des Objekts.

Übersicht 10-Stufen-Modell

Stufe	CO ₂ -Ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
1	< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
2	12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
3	17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
4	22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
5	27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
6	32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
7	37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
8	42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
9	47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
10	> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Handlungsschritte des vermietenden Eigentümers bei Wohngebäuden

Verfügt Ihr Gebäude über eine zentrale Wärme-/ Warmwasserversorgung?

Ja

Nein

Werden in Ihrem Gebäude fossile Brennstoffe zur Wärme-/ Warmwasserversorgung genutzt **oder** besteht ein Anschluss an ein Fernwärmenetz, der vor dem 01.01.2023 erfolgt ist?

Der Mieter stellt dem Vermieter die CO₂-Kosten in Rechnung. Der Vermieter zahlt den Betrag entweder aus oder verrechnet ihn in der nächsten Betriebskostenabrechnung. Wir empfehlen, dass der Vermieter den Mieter auf seinen Erstattungsanspruch hinweist.

Ja

Nein

Berechnung der anteiligen CO₂-Kosten anhand des 10-Stufen-Modells.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz findet keine Anwendung, d.h. der Mieter trägt die gesamten Kosten ohne Beteiligung des Vermieters.

Bestehen öffentlich-rechtliche Vorgaben zur Sanierung (Denkmalschutz / Milieuschutz)?

stehen wesentlicher energetischer Verbesserung des Gebäudes **und** der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegen

stehen wesentlicher energetischer Verbesserung des Gebäudes **oder** der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegen

Ja

Ja

CO₂-Kosten gehen vollständig zu Lasten des Mieters

Halbierung des Vermieter-Anteils und Hinzurechnung zum Mieter-Anteil

Weisen Sie den jeweiligen Betrag in der Betriebskostenabrechnung aus und verrechnen Sie diesen mit dem jeweiligen Guthaben oder der Nachzahlung.