

FAQ zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

FAQ zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Stand 02. Januar 2024

1. Warum wurde das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) erlassen und wozu dient es?

Um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, wurde 2021 der CO₂-Preis für nicht-erneuerbare Energieträger eingeführt. Durch ihn wird unter anderem das Heizen mit fossilen Brennstoffen teurer. In Mietverhältnissen wurden bisher so entstandene Mehrkosten gänzlich auf die Mieter umgelegt. Mit dem neuen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (kurz: CO₂KostAufG) werden Vermieter nun ebenfalls an den CO₂-Kosten beteiligt.

Da Mieter keinen Einfluss auf den energetischen Zustand ihres Wohngebäudes haben, wird der vom Vermieter zu tragende Anteil der Kosten größer, je schlechter dieser Zustand ist. Hierbei gilt ein Stufenmodell, das die prozentuale Aufteilung der Kosten vorgibt. Der energetische Zustand des Gebäudes wird dabei über den CO₂-Ausstoß durch das Heizen bewertet, den das Gebäude oder die Wohnung pro Quadratmeter aufweist (vergleiche auch Frage 5).

2. Ab wann und für wen gilt das CO₂KostAufG?

Die Aufteilung der CO₂-Kosten nach dem CO₂KostAufG gilt ab dem 01.01.2023 für Mietverhältnisse, in denen CO₂-Kosten für das Heizen anfallen. In der Regel betrifft dies Öl- und Gasheizungen sowie Fernwärmeanschlüsse. Alle Betriebskosten-Abrechnungszeiträume, die am oder nach dem 01.01.2023 begonnen haben, sind vom Gesetz erfasst. Wenn Ihre Heizkosten beispielsweise für den Zeitraum von November 2022 bis Oktober 2023 abgerechnet werden, wird die Regelung erst bei der darauffolgenden Abrechnung von November 2023 bis Oktober 2024 für Sie wirksam.

Von der Regelung zur Aufteilung der CO₂-Kosten ausgeschlossen sind:

- Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine durch den Vermieter selbst bewohnt wird,
- Ausnahmefälle aus § 11 der Heizkostenverordnung ausgenommen, wenn keine abweichende Regelung zur Heizkostenabrechnung geschlossen wurde sowie
- Fernwärmeanschlüsse, die nach dem 01.01.2023 errichtet wurden

In diesen Fällen tragen Mieter die CO₂-Kosten weiterhin vollständig.

Für Gebäude, bei denen eine energetische Sanierung aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben, beispielsweise bei Denkmalschutz, nicht möglich ist, gelten weitere Sonderbestimmungen, die den Vermieteranteil reduzieren.

3. Wer teilt die CO₂-Kosten auf?

Wer für die Aufteilung der CO₂-Kosten zuständig ist, bestimmt die Abrechnungssituation. Wird die Wohneinheit über eine Zentralheizung versorgt und werden die Heizkosten durch den Vermieter abgerechnet, muss dieser das Gebäude nach dem Stufenmodell (vergleiche auch Frage 5) einordnen und seinen Mietern die jeweils auf sie entfallenden Anteile der CO₂-Kosten in Rechnung stellen.

Bezieht der Mieter den Brennstoff oder die Wärme selbst, beispielsweise im Fall einer Gasetagenheizung, muss dieser seine Wohneinheit nach dem Stufenmodell einordnen und die CO₂-Kosten aufteilen. Den auf den Vermieter entfallenden Anteil kann sich der Mieter innerhalb von 12

Monaten von ihm erstatten lassen. Auch eine Verrechnung des Kostenanteils mit der nächsten Betriebskostenabrechnung ist möglich.

Eine Unterstützung bei der Einstufung und der Kostenaufteilung liefert das [Online-Tool der Bundesregierung](#).

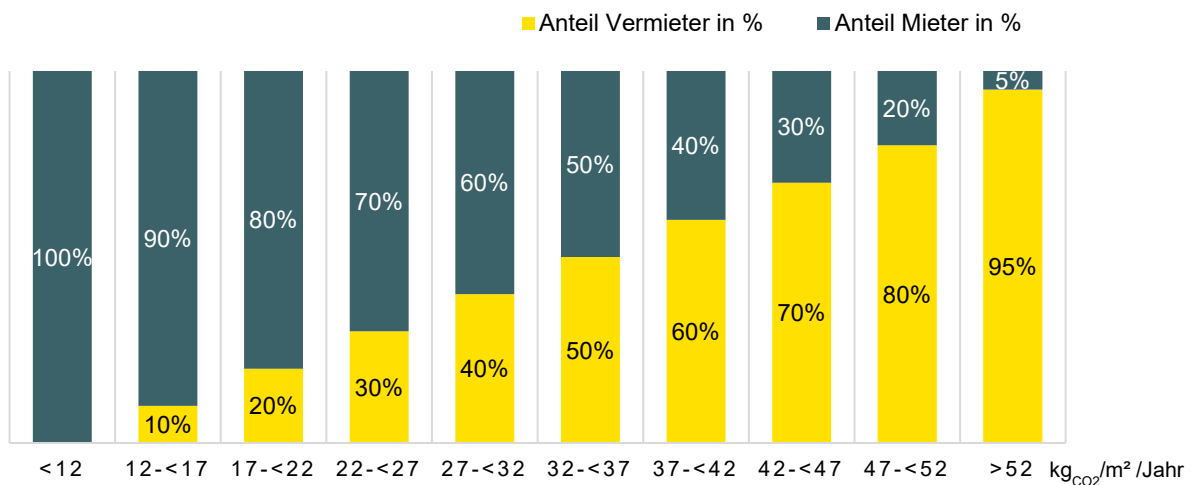
4. Was passiert, wenn der Vermieter die CO₂-Kosten nicht aufteilt?

Wenn der Vermieter zur Aufteilung verpflichtet ist (die Versorgung also nicht dezentral über eine Etagenheizung geschieht oder unter die in Frage 15 genannten Ausnahmeregelungen fällt), die CO₂-Kosten aber nicht aufteilt oder die der Aufteilung zugrundeliegenden Informationen ausweist, hat der Mieter das Recht, seinen Heizkostenanteil um 3 % zu kürzen.

5. Wie wird das Gebäude eingestuft?

Ein Stufenmodell gibt die vom energetischen Zustand des Gebäudes abhängige prozentuale Aufteilung der CO₂-Kosten an. Dieser Zustand wird dabei über den CO₂-Ausstoß durch das Heizen bewertet, den das Gebäude oder die Wohnung pro Quadratmeter aufweist. Wie viel CO₂ dabei angefallen ist, wird auf den Abrechnungen der EVR ausgewiesen.

Eine Unterstützung bei der Einstufung und der Kostenaufteilung liefert das [Online-Tool der Bundesregierung](#).



Im nächsten Schritt müssen die anfallenden CO₂-Kosten, die auf den Abrechnungen ebenfalls ausgewiesen werden, nach der Vorgabe des Stufenmodells prozentual auf Mieter und Vermieter verteilt werden.

6. Muss das Gebäude jedes Jahr neu eingestuft werden?

Ja, da der jeweilige Verbrauch des Jahres die Einstufung beeinflussen kann. Die Einstufung muss mit jeder Heizkostenabrechnung neu vorgenommen werden.

7. Kann es im Falle von Etagenheizungen sein, dass im gleichen Gebäude Wohnungen innerhalb des Stufenmodells unterschiedlich eingestuft werden?

Ja, da die Einstufung abhängig von der Größe der Wohnung ist. Da sie außerdem durch den Jahresverbrauch und damit auch durch das individuelle Heizverhalten beeinflusst wird, können auch ähnliche Wohneinheiten im selben Gebäude unterschiedlich eingestuft werden.

8. Wo finde ich die Daten zu den CO₂-Emissionen und den CO₂-Kosten?

Die EVR weist die benötigten Informationen auf den Brennstoff- oder Wärmeabrechnungen aus.

Zu beachten ist hierbei, dass das CO₂KostAufG spezifische Angaben zur Form der auszuweisenden Informationen macht (beispielsweise die heizwertbezogene Ausweisung des Verbrauchs). Diese sollte für die Aufteilung genutzt werden.

9. Warum weichen die Informationen für die CO₂-Kostenaufteilung von den sonstigen Daten der Abrechnung ab?

Das CO₂KostAufG beinhaltet sehr spezifische Vorgaben, in welcher Form die für die CO₂-Kostenaufteilung notwendigen Daten auf den Abrechnungen angegeben werden müssen. Hintergrund ist hierbei eine Vereinheitlichung mit dem Europäischen Emissionserfassungssystem. Diese Vorgaben weichen in der Regel von den für die Abrechnung zugrundeliegenden Bezugswerten ab. Da sich die Berechnungssystematiken zum Teil unterscheiden, können hier Differenzen auftreten.

Wichtig ist, dass für die CO₂-Kostenaufteilung die eigens hierfür ausgewiesenen Daten genutzt werden.

10. Welche Fristen gelten bei der CO₂-Kostenaufteilung?

Im Falle eines zentral versorgten Gebäudes muss der Vermieter die CO₂-Kostenaufteilung im Rahmen der jeweiligen Heizkostenabrechnung vornehmen und den vom Mieter zu tragenden Anteil mit der auf den Abrechnungszeitraum folgenden Heizkostenabrechnung abrechnen.

Bei der Versorgung mit einer Etagenheizung muss der Mieter innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Brennstoff- oder Wärmeabrechnung die Aufteilung vornehmen und seine Erstattungsansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen.

11. Was ist mit der Bereitstellung von Warmwasser?

Wird Warmwasser über die fossil betriebene Heizungsanlage bereitgestellt, fallen auch hier CO₂-Kosten an, die mit den CO₂-Kosten für das Heizen aufgeteilt werden.

Bei einer dezentralen Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer fallen keine CO₂-Kosten an.

12. Fallen auch für einen Gasherd CO₂-Kosten an, die aufgeteilt werden können?

Nein, CO₂-Kosten für fossile Brennstoffe, die für andere Zwecke als zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung eingesetzt werden, werden nicht aufgeteilt. Die Differenzierung kann je nach

Einsatzzweck schwierig sein. Nutzt der Mieter einen Gasherd, verringert sich sein Erstattungsanspruch daher gegenüber dem Vermieter pauschal um 5 %.

13. Fallen auch CO₂-Kosten an, wenn Wärmepumpen oder andere elektrische Heizungen genutzt werden?

Vom CO₂KostAufG erfasste CO₂-Kosten entstehen ausschließlich dann, wenn fossile Energieträger, die im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) genannt werden, direkt in der Heizung eingesetzt werden. Strombasierte Wärmeerzeugung fällt nicht unter das CO₂KostAufG. Folglich werden bei elektrischen Heizungen keine CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt.

14. Welche Ausnahmeregelungen gibt es?

Von der Regelung zur Aufteilung der CO₂-Kosten ausgeschlossen sind:

- Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine durch den Vermieter selbst bewohnt wird,
- Ausnahmefälle aus § 11 der Heizkostenverordnung ausgenommen, wenn keine abweichende Regelung zur Heizkostenabrechnung geschlossen wurde sowie
- Fernwärmeanschlüsse, die nach dem 01.01.2023 errichtet wurden

In diesen Fällen tragen Mieter die CO₂-Kosten weiterhin vollständig.

Für Gebäude, bei denen eine energetische Sanierung aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben, beispielsweise bei Denkmalschutz, nicht möglich ist, gelten weitere Sonderbestimmungen, die den Vermieteranteil reduzieren.

Haftungshinweis: Die vorliegende FAQ-Liste wurde mit größter Sorgfalt entwickelt. Gleichwohl übernimmt die ASEW aufgrund der ständigen Veränderungen und Fortbildungen des Rechts sowie der zum Teil uneinheitlichen Rechtsprechung der zuständigen Gerichte für den rechtlichen Bestand der Inhalte keine Haftung, soweit ihr nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Die FAQ-Liste dient dem Mitgliedsunternehmen als Grundlage und zur eigenverantwortlichen Nutzung. Vor Verwendung ist die FAQ-Liste daher immer auf den Einzelfall anzupassen. Für die Anpassung empfehlen wir dringend die Hinzuziehung eines Rechtsberaters. Nur so kann die FAQ-Liste auf die exakten Bedürfnisse Ihres Hauses ausgerichtet und rechtliche Risiken minimiert werden.