

FAQ zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Warum existiert das CO₂KostAufG?

Der Gesetzgeber führte im Jahr 2021 die CO₂-Steuer auf fossile Brennstoffe ein. Diese Steuer gilt u. a. auch für den Verkehrsbereich also z. B. für Diesel und Benzin. Bei vermieteten Wohnungen waren diese CO₂-Kosten bisher ausschließlich durch den Mieter zu zahlen. Mit dem CO₂KostAufG, welches am 01.01.2023 in Kraft trat, werden nun auch die Vermieter an diesen Kosten beteiligt und die Mieter entlastet. Die Vermieter erhalten hiermit einen finanziellen Anreiz, ihren Gebäudebestand zu modernisieren. Die Mieter sollen durch die CO₂-Abgabe zu einem sparsameren Umgang mit Energie motiviert werden. Beides trägt zu einem reduzierten CO₂-Ausstoß zugunsten der Umwelt bei.

Ab wann gilt die CO₂-Kostenaufteilung?

Das CO₂KostAufG ist erstmals für Abrechnungszeiträume anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Für alle Brennstoffe, die bereits vor dem 01.01.2023 geliefert und bezahlt wurden, erfolgt keine CO₂-Kostenaufteilung, auch wenn diese Brennstoffe erst in Abrechnungszeiträumen ab dem 01.01.2023 oder später verbraucht wurden. Dies kann z. B. bei Heizungen mit Heizöl der Fall sein.

Gilt das CO₂KostAufG auch für Gebäude mit Fernwärme/Wärmelieferung?

Das CO₂KostAufG gilt gemäß § 2 ausdrücklich auch für alle Formen der Wärmelieferung. Ob diese als Nahwärme, Fernwärme oder Contracting bezeichnet werden, ist insoweit irrelevant. Von der CO₂-Kostenaufteilung ausgenommen sind lediglich Gebäude, die erstmals nach dem 01.01.2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben. Durch diese Einschränkung sollen Fehlanreize hinsichtlich des Anschlusses an Wärmenetze vermieden werden.

Wie erfolgt die CO₂-Kostenaufteilung?

Auf der Energieabrechnung des Versorgers ist verpflichtend die mit der Brennstofflieferung verbundene CO₂-Menge in kg auszuweisen. Die CO₂-Menge wird durch die Gesamtwohnfläche der Liegenschaft geteilt. Anhand dieses CO₂-Ausstoßes pro m² Wohnfläche und Jahr (kg CO₂/m²/a) wird die Liegenschaft in ein 10-Stufenmodell eingeordnet. Aus der Einordnung zu einer der 10 Stufen ergibt sich die prozentuale Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter. Je geringer der CO₂-Ausstoß pro m² Wohnfläche und Jahr ist, desto geringer ist der prozentuale Vermieteranteil an den CO₂-Kosten. Die gesamten Mieter-CO₂-Kosten sind gemäß des individuellen Wärme- und Warmwasserverbrauchs auf die einzelnen Mieter zu verteilen.

Inwiefern bestimmt die Gebäudenutzung die CO₂-Kostenaufteilung?

Das 10-Stufenmodell wird bei Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden (Anteil Gewerbefläche < 50%) angewendet. Bei Nichtwohngebäuden (Anteil Gewerbefläche ab 50%) findet eine 50/50-Aufteilung der CO₂-Kosten statt.

Welche Sonderregelungen gelten bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Vermieters?

Liegen gemäß § 9 CO₂KostAufG öffentlich-rechtliche Beschränkungen für die energetische Verbesserung des Gebäudes (z. B. Denkmalschutz) oder die genutzte Wärmeerzeugungstechnologie (z. B. Anschluss- und Benutzungszwang Fernwärme) vor, so gelten Sonderregelungen. In diesen Fällen steht dem Vermieter kein freies Wahlrecht zur Verfügung, sodass der Modernisierungsanreiz, der durch das CO₂KostAufG gesetzt werden soll, nicht erreicht werden kann. Trifft eine der genannten Beschränkungen zu, so ist der prozentuale Anteil des Vermieters an den CO₂-Kosten um die Hälfte zu reduzieren. Bestehen sowohl Beschränkungen für die energetische Verbesserung des Gebäudes als auch für die genutzte Wärmeerzeugungstechnologie, entfällt der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten vollständig (d. h. 100% Mieteranteil).

Wie verhält es sich bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)?

Das CO₂KostAufG beschäftigt sich mit dem Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Wohnungseigentümergeinschaften sind in dem Gesetz nicht explizit angesprochen. Allerdings gilt das Gesetz im Verhältnis zwischen dem vermietenden Sondereigentümer und dem Mieter seiner Sondereigentumseinheit. Daher empfiehlt sich ein Ausweis des auf den Mieter und den Vermieter entfallenden Anteils in der Einzelabrechnung für jede Wohnung in der WEG. Zum einen muss der auf den Mieter entfallende Anteil ohnehin gemäß § 7 Abs. 3 CO₂KostAufG ausgewiesen werden. Zum anderen kann der auf den Vermieter entfallende Anteil dann vom Vermieter als nichtumlagefähige Kostenposition von den Heizkosten abgesetzt werden.

Sind die Kosten für die CO₂-Kostenaufteilung umlegbar?

Ja, die Kosten für die CO₂-Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter gehören gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV bzw. § 2 Nr. 4 a) Betriebskostenverordnung zu den umlegbaren Betriebskosten der zentralen Heizungsanlage (Kosten der Berechnung und Aufteilung).

Kann ich dem CO₂KostAufG widersprechen?

Wenn Vermietende gemäß der Heizkostenverordnung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet sind, dann besteht auch die Pflicht zur Umsetzung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes.

Entstehen Kürzungsrechte, falls die Gesetzesanforderungen nicht umgesetzt werden?

Ja, der Mieter erhält das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3% zu kürzen (vgl. § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG).