



Merkblatt

Berlin, Dezember 2022

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG

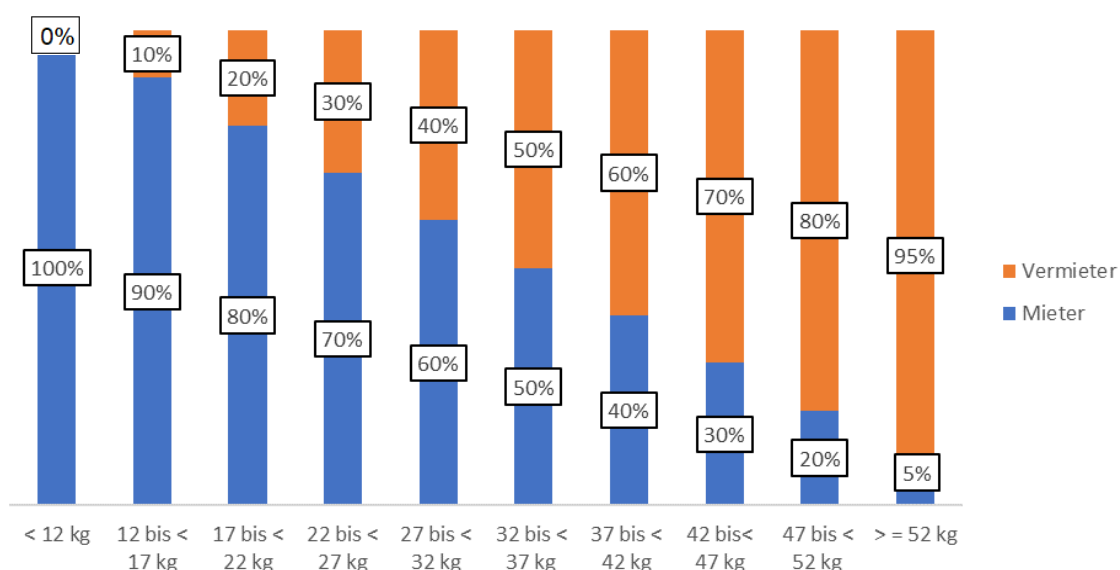
Vermieter sind ab 2023 verpflichtet, sich an den CO₂-Kosten der Mieter zu beteiligen

Am 10.11.2022 hat der Bundestag das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) beschlossen. Damit möchte die Bundesregierung Vermieter an den seit 2021 nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) erhobenen CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe beteiligen. Das Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

Aufteilung der CO₂-Kosten erfolgt nach Stufenmodell

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten erfolgt nach einem Stufenmodell und ist auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 01.01.2023 beginnen. Mit dem Stufenmodell werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen eines vermieteten Gebäudes die nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) entstehenden CO₂-Kosten künftig anteilig zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter ist an den jährlichen CO₂-Ausstoß in Kilogramm des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche geknüpft. Je höher der **CO₂-Ausstoß** des jeweiligen Gebäudes, desto größer wird der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter. Die Stufenverteilung für Wohngebäude sieht nach dem CO₂KostAufG wie folgt aus:

Verteilung im Stufenmodell



Quelle: Bundesregierung

Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die Klasse <12 kg/m²/a einem Effizienzhaus 55 (EH 55).

Eine Umrechnung auf den jährlichen Erdgas- oder Heizölverbrauch lässt auf folgende Stufeneinteilung entsprechend dem Brennstoffverbrauch schließen:

Stufen für die Verteilung der Kosten des CO₂-Preises

kg CO ₂ pro m ² pro Jahr	Gas*		Heizöl, leicht*		Mieter	Vermieter
	kWh pro m ² und Jahr	m ³ pro m ² pro Jahr	kWh pro m ² pro Jahr	Liter pro m ² pro Jahr		
< 12 kg	< 66 kWh	< 7 m ³	< 46 kWh	< 5 l	100%	0%
12 bis < 17	66 bis < 94	7 bis < 10	46 bis < 66	5 bis < 7	90%	10%
17 bis < 22	94 bis < 121	10 bis < 12	66 bis < 85	7 bis < 9	80%	20%
22 bis < 27	121 bis < 149	12 bis < 15	85 bis < 104	9 bis < 11	70%	30%
27 bis < 32	149 bis < 176	15 bis < 18	104 bis < 124	11 bis < 12	60%	40%
32 bis < 37	176 bis < 204	18 bis < 21	124 bis < 143	12 bis < 14	50%	50%
37 bis < 42	204 bis < 231	21 bis < 24	143 bis < 162	14 bis < 16	40%	60%
42 bis < 47	231 bis < 259	24 bis < 26	162 bis < 181	16 bis < 18	30%	70%
47 bis < 52	259 bis < 286	26 bis < 29	181 bis < 201	18 bis < 20	20%	80%
>= 52 kg	>= 286 kWh	>= 29 m ³	>= 201 kWh	>= 20 l	5%	95%

*Bitte beachten: Die ausgewiesenen Verbräuche in kg CO₂ pro m² pro Jahr wurden mithilfe des brennwertbezogenen CO₂-Faktors von 0,182 kg/kWh (=heizwertbezogen 0,2016 kg/kWh) für Gas und des brennwertbezogenen CO₂-Faktors von 0,259 kg/kWh (=heizwertbezogen 0,288 kg/kWh) für Heizöl aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz umgerechnet. Bei den Werten handelt es sich daher nur um Richtwerte, da der eigentliche Emissionsfaktor in kg/kWh von den Brennstofflieferanten ausgewiesen wird. Diese hängen wiederum von der Brennstoffqualität und der eingesetzten Menge ab.

Wer ist involviert?

- Der **Vermieter** ermittelt im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes/der Wohnung
- Versorgt sich der **Mieter** selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung. Der Mieter muss seinen Erstattungsanspruch innerhalb von 12 Monaten nach Rechnungserhalt von seinem Energielieferanten gegenüber dem Vermieter geltend machen. Im Anschluss hat der Vermieter dann – sofern keine Verrechnung im Rahmen der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung erfolgt – maximal 12 Monate Zeit, um den Vermieteranteil an den CO₂-Kosten zu erstatten.
- Die **Brennstofflieferanten** sind informationspflichtig und müssen Brennstoffemissionen, Kohlendioxidkosten, Emissionsfaktor und Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe auf ihren Rechnungen ausweisen.

Was müssen Sie als Vermieter wissen?

- Gesamtwohnfläche des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen in m²
- Verbrauchte Brennstoff- oder Wärmemenge im Abrechnungszeitraum (Jahreszyklus)
- Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes (liefert der Brennstofflieferant/Wärmeversorger)
- Emissionsfaktor des Brennstoffes (liefert der Brennstofflieferant/Wärmeversorger)

Was sind die Berechnungsgrundlagen?

Die Brennstofflieferanten sind verpflichtet, in ihren Rechnungen neben der Menge des gelieferten Brennstoffes in Kilowattstunden die damit verbundenen CO₂-Emissionen in Kilogramm CO₂ und den anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen. Alle Angaben für die jährlich erforderliche Einstufung des Gebäudes sollen also der Brennstoffrechnung entnommen werden können. Dazu wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung ein

Prozess aufzusetzen sein. Auf Basis dieser Werte kann mithilfe der folgenden zwei Formeln der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes und in einem nächsten Schritt die Kohlendioxidkosten bestimmt werden.

1. Kohlendioxidausstoß des Gebäudes:

$$\frac{\text{Energiegehalt (kWh)} \times \text{Emissionsfaktor} \left(\frac{\text{kgCO}_2}{\text{kWh}} \right)}{\text{Gesamtwohnfläche}}$$

2. Kohlendioxidkosten:

$$\frac{\text{Jährlicher Kohlendioxidausstoß}}{1000} \times \text{derzeitiger Kohlendioxidpreis}$$

Die Bundesregierung wird bis zum 1. Juni 2023 ein Tool zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter und sich selbst mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgende Mieter bereitstellen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.