

Die CO₂-Umlagepflicht in Kürze



Der Bundestag hat am 10. November 2022 dem Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten (CO₂KostAufG) zugestimmt.

Zweck des Gesetzes (§ 1)

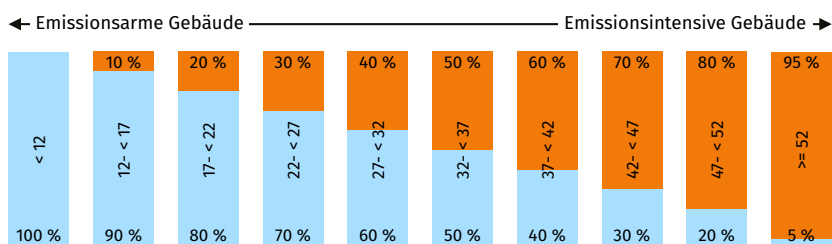
Der Zweck ist das Bieten von Anreizen, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt und dadurch die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudereich und eine gerechte Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern erreicht werden.

Wie gestaltet sich die Aufteilung der Kosten?

Anhand eines 10-Stufenmodells erfolgt die CO₂-Kostenaufteilung bei Wohngebäuden auf Vermieter und Mieter. Je besser der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters und im Idealfall (aus Vermietersicht) kann der Mieteranteil bei bis zu 100 % der CO₂-Kosten liegen.

Das Wichtigste auf einen Blick

Bis Ende 2022 waren die CO₂-Kosten vollständig vom Mieter zu tragen. Ab Anfang 2023 haben sich auch Vermieter an den CO₂-Kosten zu beteiligen. Die prozentuale Aufteilung richtet sich nach der energetischen Gebäudequalität. Für alle Abrechnungszeiträume, die nach dem 31. 12.2022 beginnen, ist die Umlage in der Heizkostenabrechnung auszuweisen. Finden Sie die CO₂-Angaben nicht auf Ihrer Energierechnung, so fragen Sie Ihren Energieversorger!



10-Stufenmodell

Alle Angaben sind in kg CO₂/m²a

Mieter (blau) Vermieter (orange)

Keine Aufteilung bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Nach allgemeiner Auffassung sind Eigentümergeinschaften nicht von diesem Gesetz betroffen soweit die Einheiten von den Eigentümern selber bewohnt werden. Falls die Eigentumswohnungen (teilweise) vermietet sind, gibt es die Möglichkeit den Vermieteranteil nicht in Abzug zu bringen, aber das Stufenmodell und die Aufteilung der CO₂-Kosten auf Mieter und Vermieter informativ darzustellen. Eine weitere Option wäre die Abrechnung wie bei einer Mietverwaltung mit Abzug des Vermieteranteils zu erstellen.

Kürzungsrecht der Mieter bei Nichterfüllung (§ 7, Abs. 4)

Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil der CO₂-Kosten nicht oder weist die geforderten Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Heizkosten um 3 % zu kürzen.

Aufteilung der CO₂-Kosten bei Nichtwohngebäuden (§ 8)

Als Nichtwohngebäude gilt eine Liegenschaft mit 50 % oder mehr Gewerbefläche. Bei diesen ist eine hälftige Teilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter vorgesehen. Die hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten wird im Jahr 2025 von einem Stufenmodell abgelöst werden.

Worum geht es in diesem Gesetz?

Die Aufteilung der CO₂-Kosten ist für alle Wohngebäude verpflichtend, in denen fossile Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung / Warmwasser verwendet werden. Für diese Anlagen sind Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt.

Das Gesetz kommt auch in Anwendung bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme und Warmwasser, um genau zu sein für die zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe. Die Berechnung der CO₂-Kostenaufteilung er-

Die CO₂-Umlagepflicht in Kürze



folgt anhand des Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Es gibt Sonderregelungen, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben eine wesentliche Verbesserung des Gebäudes und / oder der Heizanlage verhindern.

Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen (§ 9)

Sofern 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 CO₂-Kosten nach zu tragen hätte, um 50 % zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen beispielsweise: Denkmalschutzrechtliche Beschränkungen; rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs liegt.

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der CO₂-Kosten, der Mieter hat also 100 % zu tragen. Der Vermieter kann sich auf das Vorgenannte nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen.

Wo kann man die Angaben zum CO₂-Ausstoß und den CO₂-Kosten nachlesen?

Gemäß § 3 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) haben die Brennstofflieferanten auf Rechnungen für die Lieferung von Brennstoffen oder Wärme folgende Informationen in allgemein verständlicher Form auszuweisen:

1. Die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,
2. den sich für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge,
3. den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde,
4. den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.

Wie definiert sich der CO₂-Preis?

Es ist ein aktuell vom Staat und ab 2026 marktwirtschaftlich festgelegter Preis, der für die Menge an CO₂ die bei der Verbrennung fossiler Energieträger, wie z. B. Erdöl oder Kohle, entsteht und freigesetzt wird, bezahlt werden muss. Die dadurch entstehenden Einnahmen fließen in staatliche Energie- und Klimafonds und müssen nicht in den Gebäudebereich zurückfließen, sondern können auch anderweitig genutzt werden.

Wie hoch sind die CO₂-Kosten?

2022 / 2023 betrug der Preis pro Tonne CO₂ 30,- €. Zum 1. Januar 2024 stieg der Preis auf 45,- €. In 2025 soll der Preis auf 55,- € ansteigen. Im Jahr darauf erfolgt die Überführung in ein marktwirtschaftliches System mit Emissionszertifikaten. Bevor ab 2027 die freie Preisbildung im Emissionshandel gelten soll, werden die CO₂-Zertifikate in einer Übergangsphase im Jahr 2026 zwischen 55,- und 65,- € pro Tonne CO₂ gehandelt. Diese Preisanpassung ist das Ergebnis aus dem Haushaltsfinanzierungsgesetzes mit Beschluss vom 15. Dezember 2023 durch Bundesrat und Bundestag.

Wer bezahlt die CO₂-Kosten?

Die Erhebung der CO₂-Kosten erfolgt auf fossile Energieträger für Heizen und den Verkehrsbereich. Zuerst zahlen Energieabnehmer die CO₂-Kosten mit der Energierechnung, danach werden die Kosten an den Endverbraucher weitergereicht. Die Kostenverteilung im Gebäude erfolgt zukünftig anhand des 10-Stufenmodells über die Heizkostenabrechnung.