Brunata Minol informiert

Umsetzung des CO_2-Kostenaufteilungsgesetzes in der Heizkostenabrechnung

Anpassungen ab der Jahresabrechnung 2023

Kurz und knapp

Bis 2022 wurden die Kosten für die CO_2-Bepreisung komplett vom Mieter getragen. Ab 2023 werden auch Vermieter an den CO_2-Kosten beteiligt. Die Höhe des Anteils richtet sich nach der energetischen Gebäudequalität. Die Beteiligung der Mieter erfolgt über die Abrechnung der Heizkosten.

Der Bundestag hat am 10. November 2022 dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG) zugestimmt. Der CO_2-Preis ist bereits seit Anfang 2021 auf fossile Brennstoffe wie z.B. Heizöl oder Erdgas fällig. Bei Heizperioden, die ab dem 1. Januar 2023 beginnen, sind die Kosten auf Vermieter und Mieter aufzuteilen. Die Mieterbeteiligung erfolgt über die Heizkostenabrechnung.

Höhe des CO_2-Preises

Die aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) herrührenden Zusatzkosten werden in Kosten pro Tonne CO_2 berechnet. 2022 beträgt der Preis noch 30 Euro je Tonne. Bis 2025 erhöhen sich die Kosten auf 45 Euro pro Tonne, wobei die CO_2-Kosten angesichts der Versorgungskrise für 2023 einmalig nicht erhöht wurden. Die CO_2-Kosten werden z.B. vom Öl- oder Gaslieferanten berechnet, von diesem an den Staat abgeführt und in der Energierechnung für den Gebäudeeigentümer gesondert ausgewiesen.

Nachtrag Dezember 2023: Im Haushaltsstreit hat sich die Ampel auf einen Kompromiss geeinigt: Unter anderem wird z. B. der CO_2-Preis fürs Heizen mit Erdgas und Öl ab 2024 stärker steigen als bisher geplant. Der Preis für den Ausstoß von Kohlendioxid (CO_2) mit fossilen Energien wird nach der Einigung der Bundesregierung zum Haushalt für das kommende Jahr stärker angehoben als zunächst geplant: Von jetzt 30 Euro pro Tonne CO_2 auf 45 Euro ab dem 1.1.2024 statt nur 40 Euro – und 2025 dann auf 55 Euro.

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Aufteilung der CO_2-Kosten auf Vermieter und Mieter ab 2023

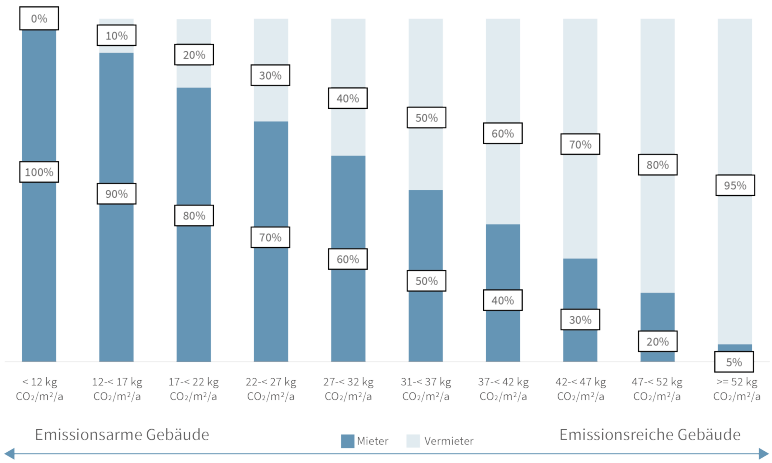
Bis Ende 2022 hatten ausschließlich Mieter, die mit Öl oder Gas heizen, die CO_2-Kosten zu tragen. Ab Januar 2023 sind gemäß CO_2-Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) auch Vermieter an den Kosten zu beteiligen. Die Entscheidung erfolgte nach heftigen Kontroversen der jeweiligen Interessensvertreter, wurde aber schlussendlich von allen als Kompromiss akzeptiert. Die Regelungen gelten unbefristet und sollen spätestens zum Ablauf der Festpreisphase des BEHG Ende 2025 um ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude ergänzt werden.

Keine Aufteilung bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

Das Gesetz regelt die Aufteilung im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Nach der derzeitigen Einschätzung des Bundesverbandes für Energie- und Wasserdatenmanagement – bved (ehemals ARGE HeiWaKo) sind Eigentümergemeinschaften nicht von diesem Gesetz betroffen. Es erfolgt demnach keine Aufteilung der CO_2-Kosten auf die Eigentümer. Optional bieten wir aber den Andruck des Vermieteranteils in Textform auf der Einzelabrechnung an. So kann bei vermieteten Eigentumswohnungen der Abzug durch den Eigentümer selbst durchgeführt werden.

10-Stufenmodell regelt Aufteilung

Bei Wohngebäuden erfolgt die CO_2-Kostenaufteilung auf Vermieter und Mieter nach einem 10-Stufenmodell. Je besser der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters an den CO_2-Kosten. Bei energetisch guten Gebäuden kann der Mieteranteil bei bis zu 100 % der CO_2-Kosten liegen. Der Gesetzgeber erwartet sich aus der Beteiligung des Vermieters an den CO_2-Kosten eine Motivation zur energetischen Gebäudesanierung.



Mit dem 10-Stufenmodell wird der Anteil von Mieter und Vermieter an den CO_2-Kosten festgelegt.

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Umsetzung in der Heizkostenabrechnung

Für die CO_2-Stufeneinteilung des Gebäudes ist grundsätzlich der Gebäudeeigentümer verantwortlich. Insbesondere bei Heizmedien mit Vorratshaltung, z.B. Heizöl, ist es dem Gebäudeeigentümer aber nicht ohne weiteres möglich, die Stufeneinordnung selbst vorzunehmen.

Daher wird Minol über die jährliche Kostenerfassung für die Heizkostenabrechnung zukünftig auch die für die CO_2-Kostenaufteilung erforderlichen Informationen beim Gebäudeeigentümer abfragen. Um die Berechnung vornehmen zu können, werden die CO_2-Menge und die CO_2-Kosten aus der Rechnung des Energielieferanten benötigt. Dazu wird einmalig auch die Gebäudewohnfläche abgefragt, weil die unter bestimmten Umständen nicht mit der in der Heizkostenabrechnung verwendeten Fläche identisch ist.

Auf Basis dieser Daten nimmt Minol zunächst die Stufeneinteilung vor. Im nächsten Schritt wird dann der auf die Gesamtheit der Mieter entfallende Anteil bestimmt und über die Heizkostenabrechnung verteilt.

Kostenaufstellung

Ausgaben für Heizöl

POSITION	DATUM	Liter	BRUTTO-BETRAG
Anfangsbestand		2.500	2.125,00 €
+ Bezug	15.02.23	3.800	3.986,81 €
+ Bezug	02.11.23	6.500	5.980,00 €
Zwischensumme		12.800	12.091,81 €
- Restbestand		-1.500	-1.380,00 €
- CO_2-Kostenanteil Vermieter*			-680,81 €
Summe Brennstoffkosten		11.300	10.031,00 €
Summe Energie und Heiznebenkosten (113.000 kWh | 32.420 kg CO_2)			

Heiznebenkosten

POSITION	DATUM	BRUTTO-BETRAG
Betriebsstrom	31.12.23	377,56 €
Wartung der Heizanlage	16.09.23	232,67 €
Immissionsmessung	25.11.23	68,00 €
Abrechnungsservice		312,40 €
Summe Heiznebenkosten		990,63 €
		11.021,63 €

Ausgaben zur gesonderten Verteilung

POSITION	DATUM	BRUTTO-BETRAG	VERTEILUNG AUF
Frisch- und Abwasser		1.303,64 €	Warmwasser
Frisch- und Abwasser		2.310,58 €	Kaltwasser
Betriebskosten (Aufstellung unten)		1.369,02 €	Betriebskosten
Summe Ausgaben zur gesonderten Verteilung		**4.983,24 €**	**Summe aller Kosten zur Verteilung** **16.004,87 €**

***Erläuterung der CO_2-Kostenaufteilung auf Vermieter und Mieter**

Von den Ausgaben für Energie wurde der CO_2-Kostenanteil des Vermieters gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) in Abzug gebracht und wie folgt ermittelt. Mehr Informationen unter www.minol.de/co2-hka

CO_2-Kosten für gesamtes Gebäude	100 %	972,59 €
davon CO_2-Kostenanteil aller Mieter	30 %	291,78 €
davon CO_2-Kostenanteil Vermieter	70 %	**680,81 €**

Anteilsberechnung: 113.000 kWh Energieverbrauch des Gebäudes x 0,2869 kg CO_2 je kWh = 32.420 kg CO_2-Emissionen des Gebäudes
32.420 kg CO_2-Emissionen des Gebäudes/719,60 m² = 45,1 kg CO_2 je m² und Jahr entspricht Stufe 8 (30 % Mieter/70 % Vermieter)

Beispiel für den Ausweis der CO_2-Kosten in der Minol Heizkostenabrechnung, hier auf der Gesamtabrechnung für das Gebäude.

Gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) sind die CO_2-Kosten nicht mehr komplett durch den Mieter zu tragen, sondern zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen. Der CO_2-Kostenanteil des Vermieters für die ganze Liegenschaft liegt bei 680,81 €. Dies entspricht einer Entlastung von 64,70 € für ihre Nutzeinheit. Ihr Anteil an den CO_2-Kosten liegt bei 27,73 € (gesamte Liegenschaft: 291,78 €).

Beispiel für den Ausweis der CO_2-Kosten in der Minol Heizkostenabrechnung, hier auf der Abrechnung des Nutzers.

Muster einer Abrechnung für Wohnungseigentümer und Mieter (478,8 KiB)

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Kürzungsrecht bei Nichterfüllung

Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil der CO_2-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 (§ 7, Abs. 4 CO2KostAufG).

Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden (§ 8 CO2KostAufG)

Bei Nichtwohngebäuden hat der Gesetzgeber in § 8 CO2KostAufG eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter vorgesehen. Ein Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient. Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden wird im Jahr 2025 von einem Stufenmodell für Nichtwohngebäude abgelöst werden.

Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Beschränkungen für energetischen Verbesserungen (§ 9, Abs. 1 und 2 CO2KostAufG)

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 Kohlendioxidkosten nach zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen (= 50 % für Vermieter und 50 % für Mieter). Zu den Vorgaben zählen beispielsweise

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie
3. 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 Kohlendioxidkosten (= 100 % für Mieter).

Der Vermieter kann sich auf diese Begründung nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen.

Start: 1. Januar 2023

Das CO_2-Kostenaufteilungsgesetz trat zum 1. Januar 2023 in Kraft und ist gültig für Zeiträume, die ab diesem Datum oder danach beginnen. Die ersten Heizkostenabrechnungen mit ausgewiesenen CO_2-Kosten nach der neuen Gesetzgebung werden daher überwiegend das Kalenderjahr 2023 betreffen.

Ausfüllhilfe zum CO_2-Kostenaufteilungsgesetz

Mehr zum Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG) auf den Internetseiten der Bundesregierung

Gesetzliche Neuerungen der Heizkostenverordnung 2021

Umsetzung des CO_2-Kostenaufteilungsgesetzes, des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes, der Energiepreisbremse und der erweiterten Informationen in der jährlichen Heizkostenabrechnung

Quelle: www.minol.de/co2-hka.html - Stand vom: 25.04.2024

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de