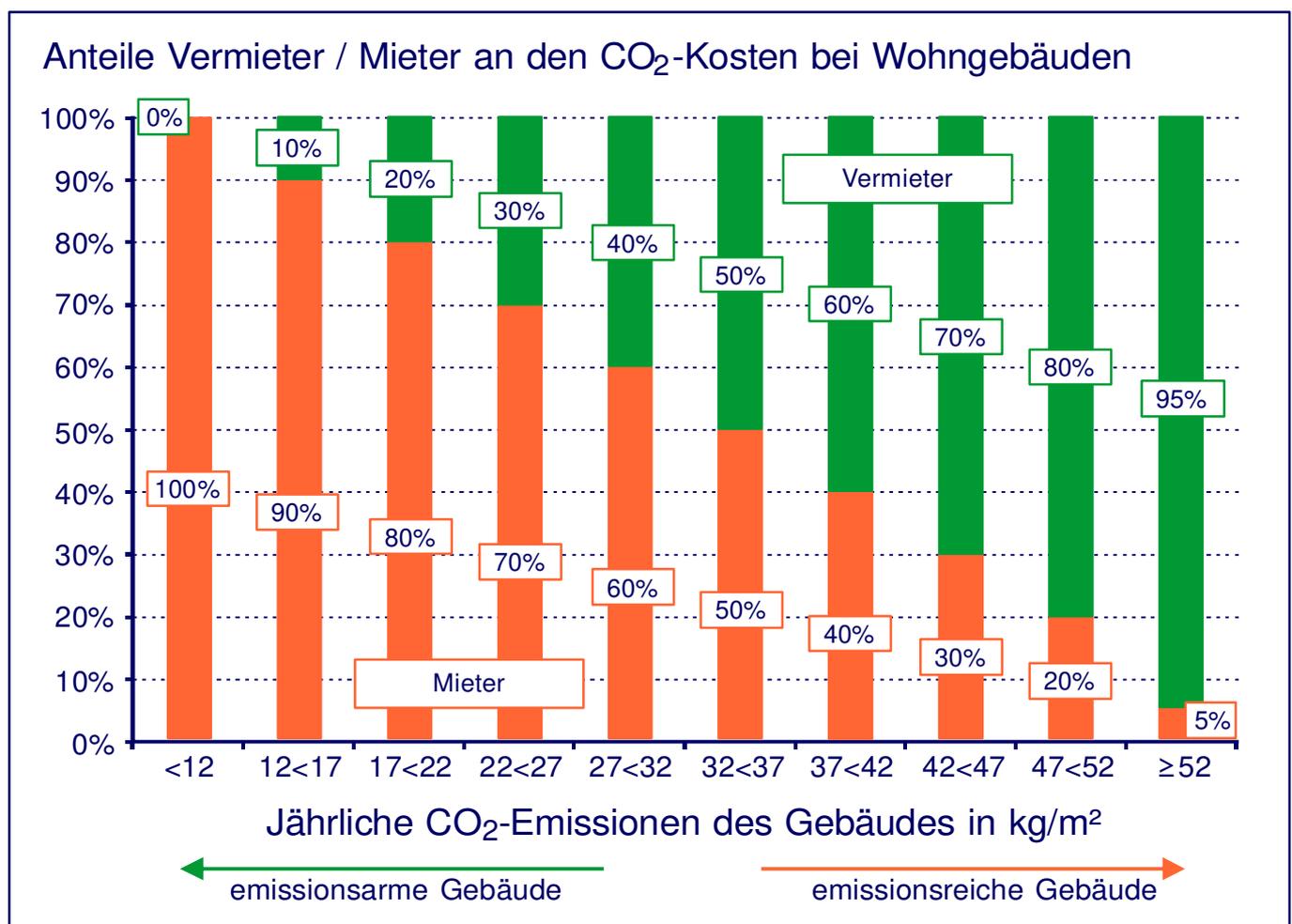


## Vermieter werden ab 2023 an den CO<sub>2</sub>-Kosten des Gebäudes beteiligt

Bis Ende 2022 hatten Wohnungsmieter, deren Wohnungen mit fossilen Brennstoffen beheizt werden, die in den Energiekosten enthaltenen Zusatzkosten für Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) Emissionen komplett alleine zu tragen. Die aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) herrührenden CO<sub>2</sub>-Kosten werden vom Energielieferanten berechnet und in der Energierechnung für den Gebäudeeigentümer gesondert ausgewiesen.

Durch Inkrafttreten des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) werden Vermieter ab dem 01.01.2023 an den Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung beteiligt. Das neue Gesetz betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die mit Erdöl, Erdgas, Flüssiggas oder Fernwärme beheizt werden. Liegenschaften, die ausschließlich mit Energie aus Wärmepumpen beheizt werden, sind nicht betroffen. Das CO<sub>2</sub>KostAufG ist gültig für Abrechnungszeiträume, die ab dem 01.01.2023 oder danach beginnen.

In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden wird für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter ein 10-stufiges Modell verwendet. Das Prinzip dahinter: Je besser der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten.



Bei Nichtwohngebäuden (weniger als 50% Wohnungsnutzung bezogen auf die Fläche) ist derzeit noch eine hälftige Trennung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter vorgesehen. Zukünftig wird es hier auch ein Stufenmodell geben.

## **Gilt das CO<sub>2</sub>KostAufG auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)?**

Das Gesetz regelt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter. Nach derzeitiger Einschätzung sind WEG nicht von diesem Gesetz betroffen. In der Jahresabrechnung der WEG sind sämtliche Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstanden sind, auf die Sondereigentümer zu verteilen.

Allerdings gilt das Gesetz für das Mietverhältnis zwischen dem Sondereigentümer einer Wohnung/Nutzeinheit und seinem Mieter. Daher empfiehlt sich ein Ausweis des auf den Mieter und den Vermieter entfallenden Anteils der CO<sub>2</sub>-Kosten in der Einzelabrechnung der Heizkostenabrechnung für jede Wohnung der WEG. Zum einen muss der auf den Mieter entfallende Anteil ohnehin gemäß § 7 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG ausgewiesen werden. Zum anderen kann der auf den Vermieter entfallende Anteil dann vom Vermieter als nichtumlagefähige Kostenposition von den Heizkosten steuerlich abgesetzt werden.

## **Kürzungsrecht bei Nichterfüllung**

Kommt der Vermieter einer Wohnung/Nutzeinheit den vom CO<sub>2</sub>KostAufG auferlegten Bestimmungen bzgl. der Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten oder den Informationspflichten nicht nach, so hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Heizkosten um 3% zu kürzen (§7 Abs 4 CO<sub>2</sub>KostAufG).

## **Umsetzung in der BFW-Heizkostenabrechnung**

Wir unterstützen Sie bei der Erfüllung der Pflichten, die Ihnen als Vermieter oder als Hausverwalter vom CO<sub>2</sub>KostAufG auferlegt werden.

Im Zuge der Übermittlung der Daten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung geben Sie auch die für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung erforderlichen Daten an, die Sie der Rechnung des Energielieferanten entnehmen können.

Auf Basis dieser Daten nimmt BFW eine Stufeneinteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten vor und berücksichtigt den auf den Vermieter bzw. den auf den Mieter entfallenden Anteil bei der Berechnung der Heizkosten. Auf jeder Einzelabrechnung findet sich ein Ausweis der Anteile von Vermieter und Mieter.

## **Weitere Informationen**

Ausfüllhilfe zur BFW-Heizkostenermittlung

Hier wird genau beschrieben, wie Sie die Daten für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung korrekt an BFW übermitteln:

[www.bfw-macht.de/downloads/BFW-Kundenformation Ausfüllhilfe Heizkostenermittlung + Nutzerliste.pdf](http://www.bfw-macht.de/downloads/BFW-Kundenformation_Ausfüllhilfe_Heizkostenermittlung_+_Nutzerliste.pdf)

Kompletter Text des CO<sub>2</sub>KostAufG auf den Seiten des Bundesamts für Justiz:

[www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg](http://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg)