



**DER WIWO COACH:** Hier finden Sie wöchentlich Fragen von Abonentinnen und Abonenten zu Geldanlage, Vorsorge, Steuern, Recht und Karriere, beantwortet von einem Expertenkreis - unseren WiWo Coaches. Mehr Details zu diesen und weiteren Fällen online unter [wiwo.de/coach](http://wiwo.de/coach). Und wenn Sie eine andere Frage haben, dann schreiben Sie gerne an den exklusiven Ratgeber für Abonentinnen und Abonenten, per E-Mail unter: [coach@wiwo.de](mailto:coach@wiwo.de). Ihr Name wird weder bei der Veröffentlichung noch gegenüber den Coaches genannt.



Recht

## Wie werden die CO<sub>2</sub>-Kosten fürs Heizen verteilt?

Ab 2023 teilen sich Mieter und Vermieter die **CO<sub>2</sub>-Abgabe** auf Heizöl und Erdgas nach einem Stufenmodell. Ein Leser will wissen, wie viel er als Vermieter tragen muss.

**D**erzeit gehen die Energiepreise durch die Decke. Heizen wird teurer. Auf den Preis für Erdgas oder Heizöl kommt obendrauf noch eine CO<sub>2</sub>-Abgabe. In diesem Jahr beträgt sie 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Bis 2025 steigt die Abgabe sukzessive auf 55 Euro pro Tonne. Den Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe an den Heizkosten teilen sich Vermieter und Mieter. Deren jeweiliger Anteil richtet sich nach dem Energiestandard des Mietshauses. Ein Leser will wissen, nach welchen Kriterien dieser Standard gemessen wird. Denn er will ermitteln, wie viel er als Vermieter vom CO<sub>2</sub>-Anteil an den Heizkosten tragen muss. Rechtsanwalt Matthias Kentner erklärt dazu die rechtlichen Vorschriften.

**Antwort:** Seit 1. Januar 2021 gilt in Deutschland das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Danach fällt auf fossile Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas eine CO<sub>2</sub>-Abgabe an. Ausgenommen ist Holz, weil es als Baum genauso viel CO<sub>2</sub> bindet, wie beim Verbrennen freigesetzt wird. Bisher haben die Mieter diese Abgabe als Teil der Heizkosten allein getragen. An diesem System gab es erhebliche Kritik.

Die Ampelkoalition hat daher die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe als Teil der Heizkosten neu geregelt. Ab dem 1. Januar 2023 gilt ein Zehn-Stufen-Modell für den Energiestandard des Mietshauses. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto höher ist Ihr Anteil als Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten. Das Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime und Gebäude mit gemischter Nutzung.

Bei Wohnungen mit einer sehr schlechten Energiebilanz (52 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr und Quadratmeter) müssten Sie als Vermieter 90 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen, Ihre Mieter dagegen nur zehn Prozent. Von Stufe zu Stufe verringert sich der Anteil der Vermieter. Ideal für Sie als Vermieter sind daher sehr effiziente Gebäude, die nur 55 Prozent der Energie eines bestimmten Musterhauses verbrauchen (EH55). In solchen Mietshäusern tragen die Mieter die vollen CO<sub>2</sub>-Kosten. Ziel des Stufenmodells ist es, Vermieter zu motivieren, ihr Haus energetisch zu sanieren.

Zunächst wird die CO<sub>2</sub>-Abgabe vom Eigentümer der Immobilie über den Einkaufspreis des Brennstoffs, beispielsweise Erdgas, bezahlt. Die Energielieferanten weisen die CO<sub>2</sub>-Umlage gemäß BEHG üblicherweise in der Erdgasrechnung aus. Nach der Heizkostenverordnung und dem geltenden Mietrecht werden die Heizkosten inklusive CO<sub>2</sub>-Abgabe auf die Mieter umgelegt. Im vergangenen Jahr verteuerte sich durch die Umlage für die Verbraucher das Heizen um 0,6 Cent pro Kilowattstunde Erdgas.

Erst danach wird der CO<sub>2</sub>-Anteil an den Heizkosten neu verteilt. Angaben zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter pro Jahr finden Sie als Vermieter grundsätzlich im Energieausweis für das Gebäude. Auf dessen Basis können Sie Ihr Mietshaus in eine der Stufen einordnen und so Ihren Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten errechnen. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: Der Bedarfsausweis erfasst den rechnerischen Energiebedarf anhand der Gebäudedaten und standardisiertem Heizverhalten. Beim Verbrauchsausweis wird auch der Energieverbrauch der vergangenen drei Jahre berücksichtigt. Die Verbrauchsdaten werden über Klimafaktoren auf einen deutschen Mittelwert umgerechnet.

Nach dem Willen der Ampelkoalition sollen bei der Verteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe jedoch auch die tatsächlichen Verbrauchsdaten aus den Betriebskostenabrechnungen eingehen. Der Vermieter müsste daraus jährlich eine Energiebilanz erstellen. Die genaue Umsetzung in der Praxis wird komplex. Sie sollten sich daher an einen Energieberater wenden.

Bei gewerblicher Vermietung gelten derzeit noch andere Regeln. Dort sollen die CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter jeweils zur Hälfte aufgeteilt werden. Abweichend davon können die beiden Vertragsparteien auch eine andere Regelung vereinbaren. Die Bundesregierung plant jedoch perspektivisch, das Stufenmodell auch auf Gewerbeimmobilien zu übertragen. Noch fehlen dazu die nötigen Daten. ■



**MATTHIAS KENTNER**

ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Dornbach in München. Er hat sich auf Immobilien-, Bau- und Mietrecht spezialisiert.

FOTOS: GETTY IMAGES