

# FAQ Liste zur CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung

Hinweis: Diese Liste enthält keine verbindliche Rechtsauskunft zu Einzelfällen. Im Streitfall wird von Gerichten über Auslegung des jeweiligen Gesetzes und dessen Anwendung in Einzelfällen entschieden. Daher stellt die folgende Darstellung allein eine fachliche Auffassung zur Auslegung des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG) dar.

## 1. Ab wann gilt die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung?

Das CO<sub>2</sub>KostAufG ist am 01.01.2023 in Kraft getreten. Es ist jedoch erstmals für Abrechnungszeiträume anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2023 begonnen haben.

Das bedeutet, dass erstmals eine CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung vorzunehmen ist für Abrechnungszeiträume, die das Kalenderjahr 2023 umfassen, mithin vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 laufen.

## 2. Sind die CO<sub>2</sub>-Kosten für Brennstoffe, die vor 2023 geliefert wurden, aufzuteilen?

Für alle Brennstoffe, die bereits vor dem 01.01.2023 geliefert und bezahlt wurden, erfolgt keine CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung, auch wenn diese Brennstoffe erst in Abrechnungszeiträumen ab dem 01.01.2023 oder später verbraucht wurden. Dies kann beispielsweise bei Heizungen mit Heizöl der Fall sein. Hier ist nach dem First-In-First-Out Prinzip zu verfahren. Das bedeutet, dass zunächst die zuerst gelieferten Heizölmengen, die sich ja im Heizöltank mit später gelieferten Heizölmengen vermischen, rechnerisch verbraucht werden. Erst wenn die Heizölmengen, die vor dem 01.01.2023 geliefert wurden, aufgebraucht sind, wird das nachfolgend gelieferte Heizöl abrechnungsrelevant verbraucht. Für dieses wird dann erstmals die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung erfolgen.

## 3. Was ist die Gesamtfläche des Gebäudes?

Das CO<sub>2</sub>KostAufG enthält keine eigenen gesetzlichen Definitionen zu den Begriffen Gebäude und Wohnfläche. Es enthält insoweit auch keine Verweise auf andere Gesetze, in denen eventuell solche Begriffe definiert sein könnten.

Als taugliche Definition für die Abgrenzung von Gebäuden kann am ehesten auf die Definition der EU-Richtlinie 2010/31/EU über die gesamte Energieeffizienz von Gebäuden abgestellt werden. Danach ist ein Gebäude eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird. Relevant für die Abgrenzung ist demnach die thermische Gebäudehülle. In diesem Zusammenhang sollte die Zuordnung entsprechend den Vorgaben für die Erstellung eines Gebäudeenergieausweises erfolgen. Im Ergebnis sollte die Zuordnung zu einem Gebäude so erfolgen, wie auch der Energieausweis für das Gebäude bereits erstellt wurde. Für den Energieausweis kommt es jedoch auf die Gebäudenutzfläche an, die die gesamte beheizte Fläche innerhalb der thermischen Hülle des Gebäudes umfasst. Diese unterscheidet sich von der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung.

Weder im Gesetzestext des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes noch in der Gesetzesbegründung oder den Parlamentsdokumenten findet sich ein Hinweis, ob für die Wohnfläche nur die beheizte Wohnfläche oder eventuell doch die im Energieausweis angegebene Gebäudenutzfläche zu verwenden ist. Da keine gesonderte Definition vorliegt, ist die gesetzliche Definition der Wohnflächenverordnung anzuwenden, soweit keine andere Art der Bestimmung üblich oder vereinbart ist. Laut der Gesetzesbegründung ging der Gesetzgeber davon aus, dass eine Bestimmung zur Ermittlung der Gesamtwohnfläche nicht notwendig ist, da dem Vermieter bereits die Wohnfläche bekannt ist. Diese Erwägung lässt sich nur dadurch erklären, dass hier auf die Wohnfläche abgestellt werden sollte, die auch im Rahmen des Wohnraummietrechts für die Betriebskostenaufteilung heranzuziehen ist. Da eine Unterscheidung zwischen beheizter Wohnfläche und Gesamtwohnfläche im Gesetz nicht getroffen wird, sollte die Gesamtwohnfläche nach der Wohnflächenverordnung zugrunde gelegt werden. Soweit dies ortsüblich ist, kann auch die Wohnflächenbestimmung nach den früheren Regeln des § 42 II. Berechnungsverordnung erfolgen.

#### **4. Sind auch die Verbräuche für Warmwasser einzubeziehen?**

Verschiedentlich wurde die Frage aufgeworfen, ob für die Ermittlung des gebäudespezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der für die Warmwasserbereitung verwendete Brennstoffanteil berücksichtigt werden muss. Da das Gesetz bei der Einstufung für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung in Wohngebäuden nicht zwischen Gebäuden mit dezentraler Warmwasserbereitung und zentraler Warmwasserbereitung unterscheidet, besteht insoweit eine Gleichbehandlung von ungleichen Sachverhalten. Dies führt vereinzelt zu der Annahme, dass die Verbräuche für Warmwasserbereitung bei der Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs des Gebäudes nicht zu berücksichtigen sind. In § 2 des CO<sub>2</sub>KostAufG ist jedoch klar geregelt, dass das Gesetz für alle Gebäude gilt, in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden. Es besteht daher kein Raum für einen Abzug der Brennstoffverbräuche für die Warmwasserbereitung.

#### **5. Wo findet man die Emissionsfaktoren für die Brennstoffe?**

Um herauszufinden, welcher CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch die Verbrennung des jeweiligen verwendeten Brennstoffs verursacht wird, muss eine Umrechnung des verbrauchten Brennstoffs in CO<sub>2</sub>-Ausstoß erfolgen. Dies erfolgt auf der Basis der Standardwerte für Emissionsfaktoren in der Emissionsberichterstattungsverordnung 2030 (EBeV 2030). In der Anlage 2 zu dieser Verordnung finden sich in der Tab. 4 die heizwertbezogenen Emissionsfaktoren für die relevanten Brennstoffe. Die angegebenen Werte sind in der Einheit Tonnen CO<sub>2</sub> pro Gigajoule (CO<sub>2</sub>/GJ) angegeben. Für die Weiterverarbeitung im Rahmen des CO<sub>2</sub>KostAufGes müssen die Werte zunächst in Kilogramm pro Kilowattstunde (kg CO<sub>2</sub>/kWh) umgerechnet werden. Dazu müssen die Tabellenwerte für den heizwertbezogenen Emissionsfaktor aus der EBeV 2030 durch 0,277778 dividiert werden. Der Wert ist sodann auf 4 Stellen nach dem Komma zu runden.

**Beispiel Erdgas:**  $0,0558 \text{ t CO}_2/\text{GJ} / 0,277778 = 0,2009 \text{ kg CO}_2/\text{kWh}$

Für die Berechnungen können nicht die Emissionsfaktoren nach Anlage 9 zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwendet werden.

## 6. Was ist der Energiegehalt der zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge?

Beim Energiegehalt von Brennstoffen wird zwischen dem Heizwert und dem Brennwert unterschieden.

Für die Berechnung nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG ist jeweils der Heizwert zu Grund zu legen. Das folgt daraus, dass in der EBeV 2030 heizwertbezogene Emissionsfaktoren angegeben sind.

Wenn auf der Brennstoffrechnung nur der Brennwert angegeben ist, muss daher zunächst noch eine Umrechnung in den Heizwert erfolgen.

Es gelten folgende Umrechnungsfaktoren

Brennstoff	Heizwert -> Brennwert	Brennwert -> Heizwert
Heizöl	1,06	0,943
Erdgas	1,11	0,901
Flüssiggas	1,09	0,917

**Beispiel Erdgas:** 100 kWh Brennwert \* 0,901 = 90,1 kWh Heizwert

## 7. Welcher CO<sub>2</sub>-Preis ist für die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Kosten anzusetzen?

Nach § 3 Nr. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG sind für die Berechnung die zum Zeitpunkt der Lieferung maßgeblichen Preise der Emissionszertifikate zuzüglich der darauf anfallenden Umsatzsteuer anzusetzen. Die maßgeblichen Preise der Emissionszertifikate ergeben sich aus § 4 CO<sub>2</sub>KostAufG. Für die Jahre 2023, 2024 und 2025 handelt es sich bei einer Brennstofflieferung um die festgesetzten CO<sub>2</sub>-Preise nach § 10 Abs. 2 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes. Mithin um 30 €/t CO<sub>2</sub>, 35 €/t CO<sub>2</sub> bzw. 45 €/t CO<sub>2</sub> (derzeit wird im Zuge der Haushaltsverhandlungen für 2024 eine Anhebung der Preise auf 40 €/t CO<sub>2</sub> für 2024 und 50 €/t CO<sub>2</sub> für 2025 beraten). Im Jahr 2026 wird der CO<sub>2</sub>-Preis für Brennstofflieferungen bereits durch den Zertifikatehandel bestimmt. Allerdings gibt es einen Höchst- und einen Mindestpreis. Der für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung relevante Preis ist der Mittelwert dieses Korridors und liegt bei exakt 60 €/t CO<sub>2</sub>.

Ab dem Jahr 2027 wird der CO<sub>2</sub>-Zertifikatepreis nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) durch Versteigerungen ermittelt. Dies führt zu unterschiedlichen Preisen je nach Zeitpunkt der Versteigerung. Für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung wird ein Durchschnittspreis jeweils aus dem Zeitraum 1. Juli bis 30. November des vorangegangenen Kalenderjahres gebildet. Der entsprechende Wert wird vom Umweltbundesamt im Internet veröffentlicht.

Eine Besonderheit besteht für große Fernwärmesysteme mit Wärmeerzeugungsanlagen von mehr als 20 MW Leistung. Diese sind bereits heute in einem europäischen Zertifikatehandelssystem eingebunden und müssen entsprechend Zertifikate ausgeschlossenen Mengen an CO<sub>2</sub> in einem Handelssystem erwerben. Allerdings werden derzeit noch den Fernwärmeversorgern ein Teil der benötigten Zertifikate kostenfrei zur Verfügung gestellt. Dennoch bestimmen sich die CO<sub>2</sub>-Kosten für diese Anlagen nach dem Preis im europäischen Zertifikatehandel. Hier wird ein Durchschnittswert für das gesamte vorangegangene Kalenderjahr ermittelt, der ebenfalls vom

Umweltbundesamt im Internet veröffentlicht wird. Für 2023 beträgt dieser maßgebliche Zertifikatspreis 80,4 €/t CO<sub>2</sub>.

### **8. Sind die Kosten für die CO<sub>2</sub>-Aufteilung als Betriebskosten umlegbar?**

Weder das CO<sub>2</sub>KostAufG noch die Betriebskostenverordnung oder die Heizkostenverordnung legen explizit fest, dass die Kosten für die jährliche Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten und die Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung als umlegbare Betriebskosten angesehen werden. Der Gesetzgeber geht ausweislich der Kostenschätzung im Gesetzentwurf davon aus, dass der jährliche Aufwand für die Kostenaufteilung und Kostenabrechnung nach einem einmaligen Einrichtungsaufwand sehr gering sein wird. Das CO<sub>2</sub>KostAufG geht an mehreren Stellen davon aus, dass die Kostenaufteilung und auch die Berechnung des jeweiligen Mieteranteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung erfolgt. Theoretisch kann zumindest die eigentliche CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung auch durch den Vermieter oder den beauftragten Verwalter erstellt werden. Spätestens bei der Angabe des Kostenanteils für den Mieter gemäß 7 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostAufG werden aber die Ergebnisse der Verteilung nach der Heizkostenverordnung benötigt und zudem sind die Anteile der Mieter in den jeweiligen Heizkostenabrechnungen anzugeben. Die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung ist gemäß den Vorgaben zum Anwendungsbereich nur dann durchzuführen, wenn auch eine Verbrauchsabrechnung verpflichtend durchzuführen ist. Die Kosten für die CO<sub>2</sub>-Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter sind demnach als Kosten der Berechnung und Aufteilung im Sinne des § 7 Abs. 2 HeizkV bzw. § 2 Nr. 4 a) Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegbar.

### **9. Gilt das CO<sub>2</sub>KostAufG auch für Wohnungseigentümergeinschaften?**

Das CO<sub>2</sub>KostAufG beschäftigt sich lediglich mit dem Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Wohnungseigentümergeinschaften sind in dem Gesetz nicht explizit angesprochen. In der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft sind sämtliche Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstanden sind, auf die Sondereigentümer zu verteilen. Für einen Abzug von Teilen der Brennstoffkosten ist insoweit kein Raum.

Allerdings gilt das Gesetz im Verhältnis zwischen dem vermietenden Sondereigentümer und dem Mieter seiner Sondereigentumseinheit.

Daher empfiehlt sich ein Ausweis des auf den Mieter und den Vermieter entfallenden Anteils in der Einzelabrechnung für jede Wohnung in 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 abgesetzt werden.

### **10. Welche Ausnahmeregelungen gelten bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Gebäudeeigentümers (Denkmalschutz/Anschluss und Benutzungszwang)?**

In § 9 CO<sub>2</sub>KostAufG sind Ausnahmenvorschriften für die Fälle festgelegt, in denen eine Sanierungsmöglichkeit nur teilweise besteht, weil es öffentlich-rechtliche Beschränkungen für die

energetische Verbesserung des Gebäudes oder die genutzte Wärmeerzeugungstechnologie gibt. In diesen Fällen steht dem Vermieter kein freies Wahlrecht zur Verfügung, sodass der Sanierungsanreiz, der durch das CO<sub>2</sub>KostAufG gesetzt werden soll, nicht erreicht werden kann. Wird der Vermieter beispielsweise durch Vorgaben des Denkmalschutzes an der energetischen Verbesserung der Außenhülle gehindert, wird sein Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten um 50 % gesenkt. Dieser Anteil wird dann wieder den von den Mietern zu tragenden Anteilen zugeschlagen.

Eine weitere Ausnahmevorschrift sind Einschränkungen bei der Wahl der Wärmeerzeugungstechnologie, z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Anschluss und Benutzungszwang an ein Fernwärmenetz.

Sollten sowohl für die Wahl der Wärmeerzeugungstechnologie als auch für die Durchführung von energetischen Verbesserungen an der Gebäudehülle Beschränkungen vorliegen, entfällt der Anteil des Vermieters an den Kohlendioxidkosten vollständig.

Der Vermieter ist verpflichtet, Nachweis über die vorliegenden Beschränkungen zu führen.

#### **11. Gilt das CO<sub>2</sub>KostAufG auch für Gebäude mit Fernwärme/Wärmelieferung?**

Das CO<sub>2</sub>KostAufG gilt gemäß § 2 ausdrücklich auch für alle Formen der Wärmelieferung. Ob diese als Nahwärme, Fernwärme oder Contracting bezeichnet werden, ist insoweit irrelevant. Ausdrücklich gilt das Gesetz auch für Wärmelieferungen, die aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem europäischen Emissionshandel unterliegen.

Eine Ausnahme gilt lediglich für Gebäude, die erstmals nach dem 01.01.2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben. Durch diese Einschränkung sollen Fehlanreize hinsichtlich des Anschlusses an Wärmenetze vermieden werden.

## Bispiele für die Kostenaufteilung und deren Darstellung in der Heizkostenabrechnung:

Abrechnung Heizöl 2023

<b>Kostenaufstellung</b>				
<u>Brennstoffkosten (Heizöl)</u>				CO2-Kosten
Anfangsbestand:	01.01.2023	21600	18.804,55 €	0,00 €
Rechnung vom:	18.03.2023	10008	11.480,77 €	1.025,05 €
Rechnung vom:	10.06.2023	14999	19.223,16 €	1.536,25 €
Rechnung vom:	25.10.2023	10001	15.435,85 €	1.024,34 €
Restbestand am:	31.12.2023	17500	25.046,79 €	1.792,41 €
Verbrauch		39108	39.897,54 €	1.793,23 €
Verbrauch in kWh		391080		
Summe Brennstoffkosten			39.897,54 €	
Summe Heizkosten				

<b>Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten</b>		
<u>spezifischer CO2-Ausstoß</u>		
2023 - 391080.00 kWh * 0.2869 kg CO2/kWh / 2392.10 m <sup>2</sup> = <b>46.90 kg CO2/m<sup>2</sup>/a</b>		
errechnet anhand Energieverbrauch pro Jahr in kWh * Emissionsfaktor in kg CO2/kWh /m <sup>2</sup> Wfl.		
<u>Kostenaufteilung</u>		
Gesamtsumme CO2-Kosten für den Abrechnungszeitraum:		1.793,23 €
Einstufung	42 bis < 47 kg CO2/m <sup>2</sup> /a	Stufe 8
Anteil Mieter 30%	Anteil Vermieter 70%	
537,97 €	1.255,26 €	
<u>CO2-Kosten Ihrer Wohnung basierend auf dem Anteil an den Gesamtkosten:</u>		<u>2,926%</u>
Anteil Mieter	Anteil Vermieter	
15,74 €	36,73 €	

## Abrechnung Heizöl 2024

<b>Kostenaufstellung</b>				
<u>Brennstoffkosten (Heizöl)</u>				CO2-Kosten*
Anfangsbestand:	01.01.2024	17500	25.046,79 €	1.792,41 €
Rechnung vom:	18.03.2024	10008	11.480,77 €	1.366,74 €
Rechnung vom:	10.06.2024	14999	19.223,16 €	2.048,33 €
Rechnung vom:	25.10.2024	10001	15.435,85 €	1.365,78 €
Restbestand am:	31.12.2024	13400	19.792,11 €	1.829,96 €
Verbrauch		39108	51.394,46 €	4.743,29 €
Verbrauch in kWh		391080		
Summe Brennstoffkosten			<b>51.394,46 €</b>	
Summe Heizkosten				

<b>Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten</b>		
<u>spezifischer CO2-Ausstoß</u>		
2023 - 391080.00 kWh * 0.2869 kg CO2/kWh / 2392.10 m <sup>2</sup> = <b>46.90 kg CO2/m<sup>2</sup>/a</b>		
errechnet anhand Energieverbrauch pro Jahr in kWh * Emissionsfaktor in kg CO2/kWh /m <sup>2</sup> Wfl.		
<u>Kostenaufteilung</u>		
Gesamtsumme CO2-Kosten für den Abrechnungszeitraum:		4.743,29 €
Einstufung	42 bis < 47 kg CO2/m2/a	Stufe 8
Anteil Mieter 30%	Anteil Vermieter 70%	
1.422,99 €	3.320,30 €	
<u>CO2-Kosten Ihrer Wohnung basierend auf dem Anteil an den Gesamtkosten:</u>		<u>2,926%</u>
Anteil Mieter	Anteil Vermieter	
41,64 €	97,15 €	

\* Berechnung mit 30 €/t CO<sub>2</sub> für Lieferungen in 2023  
und 40 €/t CO<sub>2</sub> für Lieferungen in 2024