

CO₂-Kostenaufteilung bei Öl- und Gasheizungen

Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter – das Stufenmodell (CO₂KostAufG) und die neue GModG-Regelung ab 2028. Ein Leitfaden für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung.

Seit dem 1. Januar 2023 muss der CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe (Erdgas, Heizöl, Flüssiggas) bei vermieteten Gebäuden zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) kommen ab 2028 weitere Änderungen hinzu. Für Hausverwaltungen wirkt sich das unmittelbar auf die Heiz- und Betriebskostenabrechnung aus. Dieser Infoletter fasst zusammen, wie die Aufteilung heute funktioniert, was sich ändert und worauf Sie in der Abrechnung achten sollten.

Auf einen Blick

- **Betroffen:** vermietete Gebäude mit Öl-, Gas- oder Flüssiggasheizung, deren Brennstoffkosten der Vermieter abrechnet.
- **Wohngebäude:** Aufteilung nach 10-Stufen-Modell – je schlechter der energetische Zustand, desto höher der Vermieteranteil (bis 95 %).
- **Gewerbe / Nichtwohngebäude:** derzeit pauschal 50 / 50.
- **Neu ab 2028 (GModG):** bei neu eingebauten Öl-/Gasheizungen pauschal 50 / 50 auf CO₂-Kosten und Netzentgelte.

1. Worum geht es?

Auf Erdgas, Heizöl und Flüssiggas wird seit 2021 ein nationaler CO₂-Preis erhoben (Brennstoffemissionshandelsgesetz, BEHG). Dieser Preis steigt jährlich und verteuert fossiles Heizen spürbar. Damit nicht allein der Mieter die Kosten trägt, obwohl er den energetischen Zustand des Gebäudes nicht beeinflussen kann, teilt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) die CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter auf. Grundgedanke: Je schlechter ein Gebäude energetisch dasteht, desto größer ist der Anteil, den der Vermieter tragen muss.

2. Wohngebäude: das 10-Stufen-Modell

Für Wohngebäude richtet sich die Aufteilung nach dem jährlichen CO₂-Ausstoß des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche. Er bestimmt die Stufe – und damit den Vermieter- bzw. Mieteranteil:

CO ₂ -Ausstoß (kg/m ² Wohnfläche · Jahr)	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
unter 12 kg	0 %	100 %
12 bis unter 17 kg	10 %	90 %
17 bis unter 22 kg	20 %	80 %
22 bis unter 27 kg	30 %	70 %
27 bis unter 32 kg	40 %	60 %
32 bis unter 37 kg	50 %	50 %
37 bis unter 42 kg	60 %	40 %
42 bis unter 47 kg	70 %	30 %
47 bis unter 52 kg	80 %	20 %
52 kg und mehr	95 %	5 %

Ein energetisch sehr guter Neubau landet in Stufe 1 – der Mieter trägt die CO₂-Kosten vollständig. Ein unsanierter Altbau mit hohem Verbrauch landet in Stufe 10 – hier muss der Vermieter 95 % übernehmen.

3. Nichtwohngebäude / Gewerbe: derzeit pauschal 50 / 50

Für Nichtwohngebäude (z. B. Gewerbe- und Büroimmobilien) gilt bislang keine Stufeneinteilung, sondern eine pauschale hälftige Aufteilung: Vermieter und Mieter tragen die CO₂-Kosten je zur Hälfte. Diese Regelung gilt als Übergangslösung, bis auch für Nichtwohngebäude ein differenziertes Modell eingeführt wird. Vertraglich kann im Gewerbemietrecht abweichend vereinbart werden – hier lohnt der Blick in den Mietvertrag.

4. So wird gerechnet – Schritt für Schritt

- **1. CO₂-Menge und -Kosten feststellen:** Die Brennstoffrechnung bzw. der Messdienstleister weist die im Abrechnungszeitraum entstandene CO₂-Menge und die darauf entfallenden Kosten aus.
- **2. Ausstoß je m² ermitteln:** Die gesamte CO₂-Menge wird auf die beheizte Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes umgelegt (kg CO₂ je m² und Jahr).
- **3. Einstufen:** Der ermittelte Wert wird der passenden Stufe zugeordnet (Wohngebäude) bzw. pauschal 50/50 angesetzt (Gewerbe).
- **4. Aufteilen und abrechnen:** Der Vermieteranteil wird dem Mieter in der Heiz-/Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben bzw. von den umlagefähigen Kosten abgezogen.

5. Neu ab 2028: hälftige Aufteilung bei neuen Öl-/Gasheizungen

Das GModG ergänzt die Regeln für neu eingebaute Heizungen: Für Öl-, Gas- und Flüssiggasheizungen, die nach den neuen Vorgaben (§ 43 GModG) eingebaut werden, gilt ab dem 1. Januar 2028 eine pauschale hälftige Aufteilung (50 / 50) – und zwar sowohl der CO₂-Kosten als auch der Netzentgelte. Ab dem 1. Januar 2029 (bis Ende 2039) erstreckt sich die hälftige Beteiligung zusätzlich auf den Preisanteil für biogene Brennstoffe der „Bio-Treppe“, begrenzt auf höchstens 30 % des insgesamt verbrauchten Brennstoffs. Für Härtefälle ist eine Sonderregelung vorgesehen (§ 5d CO₂KostAufG).

Wichtig zur Abgrenzung

Diese neue 50/50-Pauschale gilt nur für neu eingebaute Öl-/Gasheizungen. Für bereits vorhandene (bestehende) Heizungsanlagen bleibt es beim bisherigen Stufenmodell (Wohngebäude) bzw. bei der pauschalen 50/50-Aufteilung (Nichtwohngebäude). In gemischt genutzten Beständen können also künftig beide Systeme parallel anzuwenden sein.

6. Was Hausverwaltungen jetzt tun sollten

- **CO₂-Daten sichern:** darauf achten, dass Brennstoffrechnungen bzw. Heizkostenabrechnungen die CO₂-Menge und -Kosten korrekt ausweisen.
- **Kennwerte je Liegenschaft ermitteln:** beheizte Fläche und Jahres-CO₂-Ausstoß bestimmen, um die richtige Stufe anzusetzen.
- **Fristgerecht abrechnen:** den Vermieteranteil in der jährlichen Heiz-/Betriebskostenabrechnung berücksichtigen; eine unterlassene Aufteilung kann Nachforderungen des Mieters auslösen.
- **Heizungstausch im Blick behalten:** bei ab 2028 neu eingebauten Öl-/Gasheizungen auf das neue 50/50-Regime (CO₂ + Netzentgelte) umstellen.
- **Messdienst-Abrechnung prüfen:** die vom Dienstleister vorgenommene Aufteilung auf Plausibilität kontrollieren.

So unterstützen wir Sie

Wir unterstützen Sie bei der energetischen Einordnung Ihrer Liegenschaften, der korrekten Ermittlung der CO₂-Stufe, der Prüfung Ihrer Heiz-/Betriebskostenabrechnung sowie bei der Bewertung von Heizungsalternativen mit Blick auf CO₂-Kosten und Förderung.

Kontakt: 0176 / 61 24 64 62 • J.Zeller@Zellersolutions.eu

Hinweis: Dieser Infoletter gibt einen allgemeinen Überblick (Stand: August 2026) und ersetzt keine rechts-, steuer- oder einzelfallbezogene Beratung. Maßgeblich sind das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) und der veröffentlichte GModG-Gesetzestext (BGBl. 2026 Nr. 226). Die Stufenwerte entsprechen dem CO₂KostAufG; für die verbindliche Berechnung kann das amtliche Tool unter co2kostenaufteilung.bmwk.de genutzt werden. Quellen: BMWK/BMWSB, GModG-Infoportal des Bundes (gmodg.bund.de), Verbraucherzentrale, Minol.