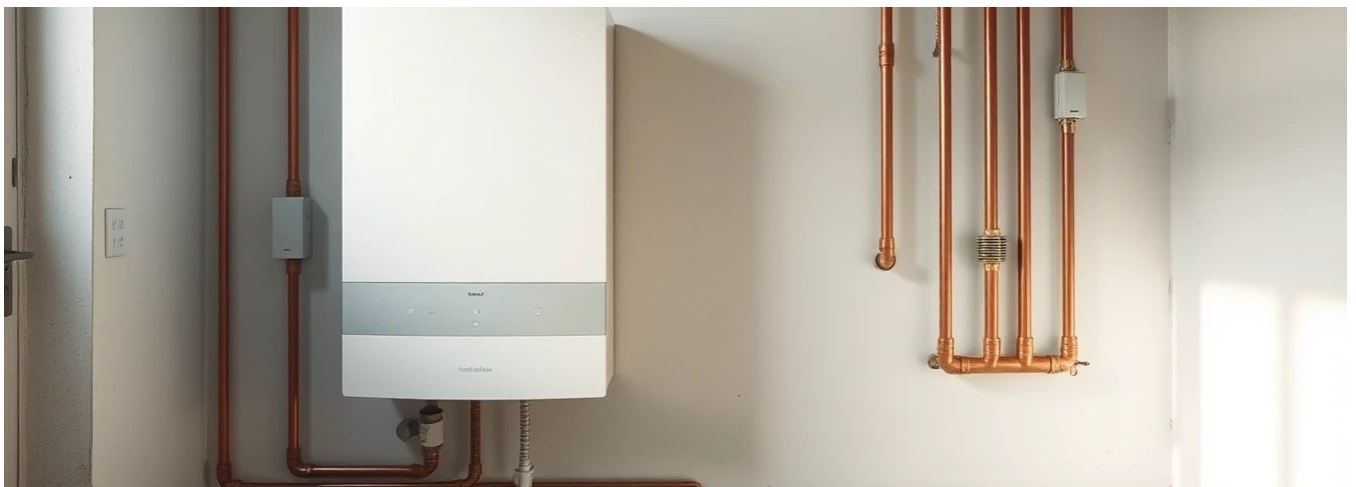


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Neue Gasheizung im Mietshaus: Die künftige Betriebskostenbeteiligung zeitlich richtig prüfen

Bei bestimmten neuen Gasheizungen beginnt eine besondere Kostenteilung zeitlich gestaffelt. Anlagenbezug, einzelne Kosten und Übergänge vor der Budgetentscheidung klären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Kosten werden nach einem erfassten neuen Gasheizungseinbau ab 2028 beziehungsweise 2029 geteilt?

Im deutschen Mietshaus soll 2026 eine neue Gasheizung eingebaut werden. Für deine Haushaltsplanung wird behauptet, die Vermietung werde künftig „die Hälfte der Heizkosten“ übernehmen. Das ist für eine belastbare Rechnung zu ungenau. Der aktuelle §5a CO₂KostAufG betrifft bestimmte Kosten nach einem erfassten Einbau und nennt unterschiedliche Startdaten. [\[CO2KostAufG5a\]](#)

Der Text ist eine Vorbereitung auf zukünftige Abrechnungen nach Rechtsstand 17. Oktober 2026. Vor dem jeweiligen späteren Jahr muss geprüft werden, ob die Regelung unverändert gilt. Es werden keine Energiepreise oder Einsparungen prognostiziert.

Den tatsächlichen Einbau zuordnen

§5a knüpft an Anlagen nach §43 Absatz 1 GModG in Bestandsgebäuden an. Dieser Anlagenbezug umfasst bestimmte nach dem 29. Juli 2026 neu eingebaute Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizungen.

[\[CO2KostAufG5a\]](#)[\[GModG43\]](#) Der Beitrag betrachtet einen Gasfall, keine technische Empfehlung für einen neuen Wärmeerzeuger.

Bitte um Anlagenbezeichnung, tatsächliches Einbaudatum und Zuordnung des Gebäudes. Eine Reparaturrechnung oder ein allgemeiner Austauschplan bestätigt noch nicht sämtliche Voraussetzungen. Für Neubauten gibt §5b einen

eigenen begrenzten Anwendungsbereich vor; die Bestandskonstellation wird nicht pauschal auf jedes neu errichtete Haus übertragen. [\[CO2KostAufG5b\]](#)

Drei Kostenpositionen mit zwei Startjahren trennen

Für den erfassten Fall nennt §5a die hälftige Teilung der Gas-Netzentgelte und der Kohlendioxidkosten ab 1. Januar 2028. Für bestimmte verpflichtend anteilig genutzte Brennstoffe beginnt sie am 1. Januar 2029 und betrifft einen Brennstoffanteil von maximal 30 Prozent des insgesamt verbrauchten Brennstoffs. [\[CO2KostAufG5a\]](#)

Diese Gruppen gehören in getrennte Zeilen deiner Planung. Aus „hälftig“ folgt keine Hälfte der vollständigen Gasrechnung einschließlich aller sonstigen Bestandteile. Eine Mieterhöhung wegen der Investition ist wiederum eine andere Forderung und wird nicht in dieselbe Zeile eingerechnet.

Fiktive Anfrage vor einer Budgetzusage

Eine Mietpartei erhält eine unverbindliche Kostenvorschau für einen geplanten Einbau im Herbst 2026. Darin wird die für 2027 erwartete gesamte Gasrechnung halbiert. Es sind weder Netzentgelte noch Kohlendioxidkosten gesondert ausgewiesen. Alle Vorgänge sind erfunden.

Sie übernimmt die Halbierung nicht als gesicherte Entlastung. Stattdessen fragt sie nach dem Anlagenbezug, den jeweils berücksichtigten Kostenbestandteilen und dem angenommenen ersten Abrechnungsjahr. Die Antwort soll erkennen lassen, welche Beträge tatsächliche Informationen und welche bloße Preisannahmen sind. Der Fall berechnet bewusst keinen vermeintlich endgültigen monatlichen Zahlbetrag.

Ausfall und Übergangszeit offenlegen

§5a Absatz 4 enthält Ausnahmen mit zwölfmonatigen Zeiträumen bei bestimmten Einbauten nach irreparabilem Ausfall und verweist zusätzlich auf §43 Absatz 7 GModG. [\[CO2KostAufG5a\]](#)[\[GModG43\]](#) Lege einen solchen Austausch daher mit Ausfalldatum, Einbauzeitpunkt und bisherigem Pflichtenstand zur individuellen Prüfung vor. Der Ausdruck „Notfalltausch“ allein bestätigt nicht jede gesetzliche Ausnahme.

Abrechnung und eigene Versorgung unterscheiden

Bei Versorgung über die Vermietung steht die spätere jährliche Heizkostenabrechnung im Mittelpunkt. Für die gesetzlich erfasste Selbstversorgung enthält §5a eine eigene Ermittlungsvorgabe für die Mieterseite. [\[CO2KostAufG5a\]](#) Sammle deshalb die Rechnung des tatsächlich abrechnenden Vertragspartners und halte den Versorgungsweg fest.

Das Ergebnis ist eine nachvollziehbare Anfrage zu Anlage, Kostenart und Zeitpunkt. Eine künftige Entlastung bleibt bis zur geklärten Berechnung als Annahme markiert. Laufende Zahlungen werden nicht allein aufgrund einer verkürzten Werbeaussage eigenmächtig halbiert.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geplante Heizungsanlage

Welche Anlage wird eingebaut? Bezeichnung und geplantes oder tatsächliches Einbaudatum.

02 / Anlass des Einbaus

Ersetzt die Anlage eine ausgefallene Heizung? Ausfalldatum und Unterlagen dazu notieren.

03 / Art der Versorgung

Rechnet die Vermietung die Heizkosten ab, oder hast du einen eigenen Gasvertrag?

04 / Erhaltene Kostenvorschau

Welche Entlastung wurde dir angekündigt? Absender, Datum und Wortlaut.

05 / Getrennte Kostenpositionen

Sind Netzentgelte, CO₂-Kosten und sonstige Bestandteile einzeln ausgewiesen? Was fehlt?

06 / Erstes Abrechnungsjahr

Ab welchem Abrechnungszeitraum soll eine Teilung laut Vermietung gelten?

07 / Weitere Forderungen

Wurde zusätzlich eine Mieterhöhung wegen des Einbaus angekündigt? Datum und Betrag.

08 / Nächster Schritt

Wann stellst du deine Rückfrage zu Anlage, Kostenarten und Zeitpunkt, und an wen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GMODG43\] GModG §43 – Einbau bestimmter Brennstoffheizungen](#)

BMJV / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[CO2KostAufG5a\] CO₂KostAufG § 5a](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[CO2KostAufG5b\] CO₂KostAufG § 5b](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0114-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.