

Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung
der Kohlendioxidkosten
(Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz –
CO₂KostAufG)

19. Mai 2022

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG).

Die angedachte Lenkungswirkung für Verbrauchseinsparungen kann von vornherein nicht erreicht werden. Die Aufteilung der CO₂-Kosten senkt die Motivation für Verbrauchseinsparungen. Verschwenderisches Nutzerverhalten wird im Stufenmodell (Anlage 1 CO₂KostAufG-E) belohnt. Das ist das Gegenteil von Lenkungswirkung für CO₂-Einsparung. Die Grundkonzeption des Referentenentwurfes ist daher grundlegend zu überarbeiten.

Ziel der CO₂-Bepreisung ist es nicht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, sondern den tatsächlichen Verbrauch fossiler Treibhausgase zu verringern. Der Vermieter hat auf den unmittelbaren tatsächlichen Energieverbrauch keinen Einfluss. Einen Eigentümer rechtlich für das Verhalten seiner Mieter/Nutzer in die Verantwortung zu nehmen, stellt verfassungsrechtlich eine relativ schwerwiegende Belastung des Eigentumsgrundrechts dar, die nur aus besonderen Gründen und unter strenger Prüfung der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein kann (vgl. z.B. BVerfGE 68, 155, 170; BVerfGE 95, 173, 187, siehe Anlage: Argumentationspapier Dr. Martin Prothmann, Seite 2).

Entgegen der Zielsetzung werden keine Impulse zur energetischen Sanierung und zum Austausch von Heizungsanlagen gesetzt. Höhere Kosten durch die CO₂-Bepreisung reduzieren vielmehr die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Immobilieneigentümern und wirken sich so in vielen Fällen als Investitionshemmnis aus. Insbesondere leistungsfähige Immobilieneigentümer haben bereits umfassend in Energieeffizienz investiert. Diese benötigen keinen zusätzlichen Anreiz durch eine CO₂-Kostenbelastung. Begrenzt leistungsfähige Immobilieneigentümer konnten nicht oder nicht in einem für die Klimaschutzziele relevanten Umfang investieren. Höhere Kosten durch die CO₂-Bepreisung verstärken diese Situation und verringern damit tendenziell die Investitionsbereitschaft weiter.

Im Einzelnen

Kein Regelungsbedarf. Verstetigung und laufende Anpassung des Förderrechts.

Es besteht kein Regelungsbedarf, Vermieter mit dem CO₂-Preis zu belasten. Denn bereits mit auskömmlicher Förderung für effiziente Gebäude (BEG)“ und landesförderrechtlichen Regelungen können umfassende Investitionsanreize gesetzt werden, die insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele verstetigt und laufend angepasst werden müssen.

Kein Regelungsbedarf. Entlastung der Mieter durch die Grundmiete bei niedrigerem energetischen Sanierungsstand.

Sanierungszustand und Ausstattung von Mietwohnungen werden bereits in der Höhe der Grundmiete abgebildet. Bei einem niedrigeren energetischen Sanierungsstand werden hierdurch Mieter bereits vielfach entlastet.

Gesetzlichen Umsetzungsaufwand vereinfachen.

Die gesetzliche Umsetzung des Stufenmodells wird zwar sehr umfassend in §§ 3 bis 10 CO₂KostaufG-E geregelt. Das Verhältnis zwischen dem hohem gesetzlichen Umsetzungsaufwand für ein doch sehr ungenaues Ergebnis im pauschalierten Stufenmodell passt jedoch bereits formallogisch nicht zusammen.

Eine differenzierte gesetzliche Regelung ist nur dann gerechtfertigt, wenn sie auch zu einem differenzierten, also realitätsnahen Ergebnis führt. Dies ist derzeit nicht der Fall.

Alternativ muss zumindest geprüft werden, wie die gesetzliche Umsetzung in Anbetracht dieses pauschalen, also sehr ungenauen, Stufenmodells vereinfacht wird. Diese konzeptionellen Grundüberlegungen sind zunächst in einer Vorprüfung nachzuholen. Ziel muss eine einfache gesetzliche Regelung sein, die Akzeptanz findet und den Praxistest besteht.

Aufwand- Nutzen-Analyse nachholen. Praktikabilität sicherstellen.

Entgegen der Zielsetzung ist sehr fraglich, ob die sehr umfassenden gesetzlichen Regelungen einfach und praktikabel von Vermietern und Mietern angewandt werden können.

Der entstehende Erfüllungsaufwand für Vermieter wird zwar ausführlich in der Begründung auf den Seiten 14 bis 24 geschätzt. Es fehlt jedoch eine Folgenbetrachtung und Aufwand/Nutzen-Analyse. Dies ist nachzuholen.

Vorprüfung zur pauschalen Kostenteilung methodisch sachgerecht durchführen.

Es ist derzeit nicht nachgewiesen, in welchem Verhältnis Sanierungszustand und Verbrauchsverhalten Einfluss auf den CO₂-Verbrauch haben. Dies ist zunächst anhand von Fallgruppen zu evaluieren, um dann in einem zweiten Schritt zu prüfen, inwieweit Pauschalierungen zur Praktikabilität der Nebenkostenabrechnung beitragen können.

Diskrepanz zwischen energetischem Zustand des Gebäudes und Verbrauchseinsparung angemessen berücksichtigen. Vorprüfung nachholen.

Der zugrundeliegende jährliche und aufwendig erfasste Brennstoffverbrauch lässt keine unmittelbaren Rückschlüsse auf den energetischen Zustand des Gebäudes zu.

Es besteht insbesondere eine erhebliche Diskrepanz zwischen der Wärmebedarfsberechnung, die den energetischen Zustand des Gebäudes beschreibt, und dem individuellen Verbrauch der Nutzer. Ein hoher energetischer Standard führt nur teilweise zu relevanten Verbrauchseinsparungen. Ursache ist der überdurchschnittliche individuelle Einfluss des Nutzers auf die Verbräuche, der sich u.a. durch Prebound- und Rebound-Effekte sowie das individuelle Lüftungsverhalten verstärkt.

Einige Beispiele:

- Single, duscht immer in seinem Fitnesscenter. Er ist viel unterwegs und hat daher kaum Heizkosten.
- Vielköpfige Familie mit Kleinkindern hat regelmäßig einen hohen Heiz- und Warmwasserbedarf.
- Nutzerverhalten: Heterogener Einfluss des individuellen Lüftungsverhaltens auf die Verbräuche.

Die Kostenverteilung im Stufenmodell des Referentenentwurfes ist damit ohne sachgerechtes fachliches Fundament. Die Vorprüfung, inwieweit sich aus Verbräuchen Rückschlüsse auf den energetischen Zustand ziehen lassen, ist nachzuholen.

Eine Aufteilung der CO₂ Kosten muss dem Gleichheitsgrundrecht des Art. 3 Abs. 1 GG Rechnung tragen.

Das Stufenmodell anhand der Brennstoffverbräuche führt zu einer unsachgemäßen Gleichbehandlung von Vermietern, die energetisch saniert haben, mit Vermietern, die nicht saniert haben. Die bislang fehlende Vorprüfung zur Vereinbarkeit mit Art 3 GG ist nachzuholen.

Härtere Regelungen praxiskonform gestalten.

Bislang fehlen Ausnahmeregelungen, um verschwenderisches Verbrauchsverhalten der Mieter zu sanktionieren.

Klar ist, auf Grund der Individualität der Verbräuche lässt sich ohnehin sozialadäquates zumeist nicht rechtssicher vom verschwenderischen Nutzerverhalten abgrenzen. Dennoch muss sich der Gesetzgeber auch dieser Herausforderung stellen, will er eine interessengerechte und ausgewogene gesetzliche Regelung erreichen.

Trennung zwischen öffentlichem Recht und Zivilrecht beachten.

Etwaige Erstattungsansprüche des Mieters wegen des Sanierungszustands der Mietsache sind zivilrechtlich nicht vorgesehen. Der bloße Sanierungszustand des Gebäudes begründet noch keinen individuellen mietvertraglichen Anspruch des Mieters auf Modernisierung. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter ordnungswidrig Sanierungen unterlässt. Ursache ist die rechtliche Trennung zwischen dem Sanierungszustand als öffentlich-rechtliche Kategorie und dem (zivilrechtlichen) Mietvertrag, bei dem der Anfangszustand der Mietsache Vertragsgegenstand wird. Es ist daher zu klären, ob der Referentenentwurf dieses Grundprinzip ausreichend berücksichtigt und einhält. Die Vorprüfung ist nachzuholen

Regelungen auf den Zweck des Gesetzes ausrichten (§1 CO₂KostAufG-E)

Die Regelungen in den §§ 2 ff CO₂KostAufG-E stehen im Widerspruch zum Zweck des Gesetzes gem. § 1 CO₂KostAufG-E.

Zweck ist gem. § 1 CO₂KostAufG-E die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes soll im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angereizt werden. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes und dieses Gesetz dienen der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich.

Die Einstufungsmaßstäbe gem. §§ 2 ff CO₂KostAufG-E ergeben sich entgegen § 1 CO₂KostAufG-E aus dem jährlichen Brennstoffverbrauch. Der Sanierungszustand spielt damit keine unmittelbare Rolle, sondern lediglich der Brennstoffverbrauch. Maßstab für dieses Stufenmodell ist damit der individuelle jährliche Verbrauch. Es handelt sich also nicht um ein Stufenmodell auf der Grundlage des energetischen Gebäudezustands, sondern lediglich um ein „Verbrauchsbeteiligungsmodell“.

Der individuelle Verbrauch der Nutzer ist damit Maßstab für die Kostenbeteiligung des Vermieters und nicht der Sanierungszustand. Ein hoher Brennstoffverbrauch führt zu einer Kostenbeteiligung des Vermieters von bis zu 90 %. Ist der Verbrauch gering, muss sich der Vermieter im Idealfall gar nicht an den Kosten beteiligen. Verschwenderisches Nutzerverhalten wird also für den Mieter belohnt, weil er dann im Idealfall nur zu 10 % an den Kosten beteiligt wird. Ist er sparsam trägt er bis zu 100 % der CO₂-Kosten. Das passt alles nicht zusammen.

Die angedachte Lenkungswirkung für eine energetische Sanierung kann damit von vornherein nicht erreicht werden, weil das Modell eben nicht am Sanierungszustand anknüpft.

Verschwenderisches Nutzerverhalten wird belohnt. Das ist das Gegenteil von Lenkungswirkung für CO₂-Einsparung. Die Grundkonzeption des Entwurfes ist nicht schlüssig und daher grundlegend zu überarbeiten.

Widersprüche zwischen CO₂KostAufG-E und HeizkV vermeiden (§ 2 Abs. 4 CO₂KostAufG)

Der gesetzliche Vorrang der CO₂KostAufG verhindert nicht den faktischen Eingriff in den Regelungsgehalt der HeizkV.

Der Grundsatz der Systemgerechtigkeit fordert demgegenüber die Verständlichkeit und Einsichtigkeit einer Norm innerhalb der gesetzlichen Systematik. Es ist anerkannt, dass eine Systemwidrigkeit einen Gleichheitsverstoß implizieren kann (siehe Anlage: Argumentationspapier Dr. Martin Prothmann, Seite 10f)

Bei den Kosten der CO₂ -Bepreisung im Gebäudesektor handelt es sich um Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser. Die Kosten sind als „Heizkosten“ sowie „Betriebskosten“ zu qualifizieren. Die Vorgaben der Heizkostenverordnung sind zwingendes Recht. Sie gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude. § 4 der Heizkostenverordnung verpflichtet den Gebäudeeigentümer zur Erfassung des anteiligen Verbrauchers der Nutzer. Die Kosten der Versorgung mit Heiz- und Warmwasser sind zwingend nach Verbrauch auf die Nutzer umzulegen. Sie werden also nicht vom Eigentümer getragen. Die Regelungen in der CO₂KostAufG führen daher zu einem Systembruch, der nicht einfach durch eine ausdrückliche Vorrangregelung beseitigt werden kann.

Dies gilt im Status Quo auch für die mit der CO₂ - Bepreisung einhergehenden Kosten als Teil der Brennstoffkosten gemäß §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 Heizkostenverordnung. Das Ziel der Heizkostenverordnung besteht nach der Gesetzesbegründung darin, eine Energieeinsparung im Bereich des Wärmeverbrauchs zu bewirken. Dieses Ziel des Energieverbrauchs wird durch eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten gegenüber dem Nutzer umgesetzt. Der Nutzer soll mit den von ihm selbst verursachten Kosten belastet werden. Die nur eingeschränkte Umlage der CO₂-Kosten auf den Mieter auf Basis der vorgeschlagenen Modelle erscheint als Fremdkörper in diesem System der verbrauchsabhängigen Erfassung und Umlage auf den Mieter als Nutzer des Gebäudes und „Verursacher“.

Der Gesetzgeber der Heizkostenverordnung hat sich im Sinne der Energieeinsparung zum Ziel gesetzt, dass die Energiekosten zwingend nach Verbrauch und vom Mieter getragen werden sollen, damit dieser zur Energieeinsparung motiviert wird. Von dieser Zielsetzung, von diesem System der Lenkungswirkung, weicht das Kostenbeteiligungsmodell ab. Der Vermieter hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den Energieverbrauch (siehe Anlage: Argumentationspapier Dr. Martin Prothmann, Seite 10f).

Selbstversorger und Contracting nicht mietvertraglich einbeziehen (§§ 5 Abs. 3, 6 Abs. 2 CO₂KostAufG-E)

Verbraucherverträge über Gasetagenheizungen sind nicht Vertragsbestandteil des Mietvertrages. Es ist daher sachgerecht, diese nicht in die mietrechtliche Teilung der CO₂-Bepreisung einzu beziehen. Das Gleiche gilt für die Wärmeversorgung durch Dritte (sog. Direct- oder Full-Contracting), bei dem die Wärmelieferung aufgrund eines Wärmelieferungsvertrages zwischen dem Contractor und dem Mieter erfolgt.

Daneben muss auch der erhebliche Verwaltungskostenaufwand für die Abwicklung vertragsfremder Erstattungsansprüche des Mieters in einer Folgenabschätzung gesondert evaluiert und in die gesetzliche Vorprüfung einbezogen werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass typische Durchschnittsmieter mit der Ermittlung und Geltendmachung des Erstattungsanspruchs überfordert sein werden. Nachhaltig agierende Vermieter werden daher Mieter bei der Geltendmachung der Erstattungsansprüche unterstützen. Dies führt zu einer weiteren Erhöhung des Verwaltungsaufwands und ist ebenfalls in die Vorprüfung einzubeziehen.

Gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Umfang der relevanten Brennstoffe rechtssicher bestimmen (§ 6 Abs. 1 S.2 CO₂KostAufG-E).

Brennstoffe, die insbesondere von Gewerbemieter nicht für Wärme und Warmwasser verwendet werden, sind nicht Teil der CO₂-Bepreisung und müssen herausgerechnet werden. Die hierfür erforderliche Abgrenzung ist sehr individuell und wird derzeit nicht rechtssicher gesetzlich geregelt.

Aus diesem Grund kann auch die relevante Brennstoffmenge in gemischt genutzten Gebäuden, die überwiegend zum Wohnen dienen, vielfach nicht valide ermittelt werden.

Die unrichtig ermittelte Brennstoffmenge in Kombinationen mit der hieraus resultierenden pauschalierten Stufenbildung gem. Anlage 1 CO₂KostAufG-E kann damit nur zu einem unsachgemäßen Ergebnis zur CO₂-Kostenbeteiligung führen. Es handelt sich um einen reinen Zahlenwert ohne fachliches Fundament.

§ 6 Abs. 1 S.2 CO₂KostAufG-E ist dementsprechend grundlegend zu überarbeiten. Ziel muss eine Regelung sein, die insbesondere auch mit dem Gleichheitsgrundsatz (Art 3 GG) vereinbar ist.

Datenerhebung für Nichtwohngebäude bis 2024 (§ 7 CO₂KostAufG-E, Begründung Seite 35)

Die Datenlage zur Struktur und energetischen Qualität des Nichtwohnungsbestandes hat sich unstreitig verbessert. Dennoch ist sehr zweifelhaft, dass die für Nichtwohngebäude bis Ende 2024 angekündigte Datenerhebung für ein valides Stufenmodell (Begründung Seite 35) realitätsnah gelingen kann. Die Begründung auf Seite 35 sollte daher noch einmal einem Realitätscheck

unterzogen werden. Die ambitionierten Herausforderungen sollten in der Begründung klar benannt werden.

Eine wesentliche Herausforderung besteht darin, dass Brennstoffe, die von Gewerbetreibern nicht für Wärme und Warmwasser verwendet werden, auch nicht Teil der CO₂-Bepreisung sind und herausgerechnet werden müssen. Die hierfür erforderliche Abgrenzung ist sehr individuell und kann kaum rechtssicher gesetzlich geregelt werden. Entgegen der Begründung auf Seite 35 hilft da mit sehr großer Wahrscheinlichkeit auch keine Datenerhebung.

Die Heterogenität von Nichtwohngebäuden lässt im Übrigen auch eine Bildung von Fallgruppen, die Grundlage für eine einfache Stufenbildung sein können, kaum realitätsnah zu.

Der Grenzen statistischer Erhebungen für Nichtwohngebäude sollten bereits in der Begründung ausdrücklich benannt werden, um die Machbarkeit der politischen Zielvorgaben realitätsnah zu bestimmen.

Nichtwohngebäude. Keine 50:50 Lösung (§ 7 CO₂KostAufG-E).

Die hälftige Kostenteilung für Nichtwohngebäude hat entgegen der Begründung (Seite 34) nichts mit dem energetischen Zustand des jeweiligen Gebäudes zu tun. Eine unmittelbare Kausalität zwischen energetischen Sanierungsstand und den Verbräuchen besteht nicht (siehe oben). Die 50:50 – Aufteilung ist daher willkürlich und verfassungsrechtlich sehr fragwürdig. Dies betrifft insbesondere Fragen zum Eigentumsschutz gem. Art 14 GG und zur Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes gem. Art 3 GG. Die verfassungsrechtliche Vorprüfung ist nachzuholen.

Kürzungsrecht des Mieters (§ 8 Abs. 4 CO₂KostAufG-E)

Nach dem Gesetzestext ist nicht klar, welcher Fehlerumfang zum Kürzungsrecht des Mieters führen soll.

Der erhebliche Umfang von Informationspflichten erhöht die Fehleranfälligkeit, ohne dass den Mietern in den meisten Fällen ein finanzieller Nachteil oder ein irreparabler Schaden droht. Es ist daher angemessen, wenn Vermieter fehlerhafte Informationen zunächst korrigieren können, ohne dass sofort ein Kürzungsrecht implementiert wird.

Die Grundsätze des Betriebskostenrechts, die zwischen formaler und materieller Rechtswidrigkeit differenzieren und dem Vermieter bei materiellen Fehlern ein Korrekturrecht einräumen, muss auch bei Informationspflichten gem. CO₂KostAufG-E gelten. Gerade im Rahmen der Datenverarbeitung für eine Vielzahl von Mietern, können immer mal wieder Fehler auftreten, ohne dass ein sanktionswürdiges Fehlverhalten des Vermieters und / oder ein irreparabler Nachteil beim Mieter vorliegt.

Nur soweit Informationspflichten in einem Umfang verletzt werden, die zur formalen Unwirksamkeit führen, kann ein mietrechtliches Kürzungsrecht diskutiert werden. Bei lediglich materiellen Fehlern muss für Vermieter auch gem. § 8 Abs. 4 CO₂KostAufG-E ein Korrekturrecht bestehen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben, die energetischen Maßnahmen entgegenstehen. Überschrift anpassen (§ 9 CO₂KostAufG-E)

Bereits die Überschrift „Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen“ ist unklar. Denn es geht hier um Fälle, bei denen öffentlich-rechtlich Vorgaben einer energetischen Sanierung entgegenstehen. Dies ist in der Überschrift klarzustellen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben, die energetischen Maßnahmen entgegenstehen. Gesetzlichen Wortlaut anpassen (§ 9 CO₂KostAufG-E).

Das Verhältnis zwischen § 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 CO₂KostAufG-E ist nach dem gesetzlichen Wortlaut völlig unklar. In beiden Absätzen geht es um öffentlich-rechtliche Vorgaben, die eine Sanierung verhindern, jedoch mit unterschiedlichen Rechtsfolgen. Während nach § 9 Abs. 2 CO₂KostAufG-E keine Aufteilung der CO₂-Kosten erfolgt, werden diese in § 9 Abs. 1 CO₂KostAufG-E um die Hälfte gekürzt.

Erst aus der Begründung (S. 36f) wird deutlich, dass § 9 Abs. 1 CO₂KostAufG-E Fälle erfasst, in denen noch eine teilweise Sanierungsmöglichkeit verbleibt. § 9 Abs. 2 CO₂KostAufG-E soll auf Fälle anwendbar sein, bei denen keine Möglichkeit zur Sanierung besteht.

Dieser offensichtlich bestehende gesetzgeberische Wille ist dem Wortlaut des Gesetzes nicht zu entnehmen und sollte im Gesetz selbst klargestellt werden.

Denkmalgeschützte Gebäude aus dem Anwendungsbereich herausnehmen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 CO₂KostAufG-E)

Denkmalgeschützte Gebäude führen vielfach zu einer Befreiung von ordnungsrechtlichen Sanierungspflichten (§ 105 GEG). Auf Grund der begrenzten Umsetzbarkeit energetischer Vorgaben sollten daher denkmalgeschützte Gebäude aus dem Anwendungsbereich der CO₂- Kostenaufteilung herausgenommen werden. §9 Abs.1 Nr. 1 CO₂KostAufG-E ist zu streichen.

Die getrennte Betrachtung zwischen Dämmung und Heiztechnologie (siehe Begründung, Seite 37) macht keinen Sinn. Denn ein ungedämmtes Haus führt auch mit neuer klimaschützender Heiztechnologie vielfach zu hohen Verbräuchen. Hohe Verbräuche implizieren einen hohen Brennstoffverbrauch und damit eine nachteilige Einstufung gem. Anlage 1 CO₂KostAufG-E.

Zwar wird für Eigentümer ein hälftiges Kürzungsrecht vorgesehen, um die unsachgemäße Einstufung zu kompensieren. Aber das macht die unrichtige Einstufung nicht richtiger. Ein politischer Kompromiss ersetzt nicht korrekte Mathematik. Ein falsches Ergebnis wird nicht besser, nur weil man die Hälfte davon subtrahiert.

Gebäude in Erhaltungssatzungen aus dem Anwendungsbereich herausnehmen (§9 Abs.1 Nr. 3 CO₂KostAufG-E)

Der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten verhindert vielfach energetische Modernisierungsmaßnahmen. Die vom Gesetzgeber avisierte Anreizwirkung durch CO₂-Bepreisung wird damit in Milieuschutzgebieten konterkariert. Dieser Zielkonflikt kann nur so sachgerecht gelöst werden, dass Gebäude in Erhaltungssatzungsgebieten aus der CO₂-Kostenbelastung herausgenommen werden. §9 Abs.1 Nr. 3 CO₂KostAufG-E ist zu streichen.

Etwas anderes kommt nur in Betracht, sofern zukünftig umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen auch in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigungsfrei möglich sind.

Auch wenn sich Restriktionen in Erhaltungssatzungsgebiete nur teilweise auf die energetische Qualität des Gebäudes **oder** die Wärmeerzeugung beziehen, so rechtfertigt dies nicht die Einbeziehung in den Anwendungsbereich des CO₂KostAufG-E.

Denn ein ungedämmtes Haus führt auch mit neuer klimaschützender Heiztechnologie zu hohen Verbräuchen. Hohe Verbräuche implizieren einen hohen Brennstoffverbrauch und damit eine nachteilige Einstufung im Stufenmodell gem. Anlage 1 CO₂KostAufG-E. Zwar wird für Eigentümer ein hälftiges Kürzungsrecht vorgesehen, um die unsachgemäße Einstufung zu kompensieren. Aber das macht die unrichtige Einstufung nicht richtiger.

Ein politischer Kompromiss ersetzt nicht korrekte Mathematik. Ein falsches Ergebnis wird nicht besser, nur weil man die Hälfte davon subtrahiert.

Anlage: Argumentationspapier Dr. Martin Prothmann, RAe GSK STOCKMANN, Heidelberg



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Christian Bretthauer
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich
Markus Weidling