

VDIV-Stellungnahme

Berlin, 19. Mai 2022



Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · *Präsident*
Sylvia Pruß · *Vizepräsidentin*
André Jahns · *Schatzmeister*
Ralf Michels · *Präsidiumsmitglied*
RA Marco J. Schwarz · *Präsidiumsmitglied*

Martin Kaßler · *Geschäftsführer*

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist mit rund 3.600 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von 7,6 Mio. Wohnungen, davon mehr als 5,6 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 765 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 12 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)) des BMWK und des BMWSB nimmt der VDIV Deutschland mit nachfolgenden Anmerkungen und Hinweisen Stellung:

Der VDIV bedankt sich zur Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Verbändeanhörung. Jedoch verweisen wir darauf, dass eine Stellungnahmefrist von 3 Tagen trotz eines eilbedürftigen Gesetzgebungsverfahrens deutlich zu knapp bemessen ist, um den Referentenentwurf fach- und sachkundig prüfen zu können und um auf mögliche Anpassungen bzw. Ergänzungen aufmerksam machen zu können.

I. Einleitung

Der Koalitionsvertrag der Ampelkoalition sieht ein Stufenmodell ab dem 1. Juni 2022 nach Gebäudeenergieklassen für die Aufteilung der CO₂-Bepreisungskosten vor. Angekündigt war, dass bei Nichtgelingen der Einführung eines Stufenmodells die Umlage der erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt wird. Es ist daher zu begrüßen, dass mit dem hiesigen Gesetzentwurf ein Stufenmodell eingeführt wird, aber erst auf die Abrechnungszeiträume der Wärme- und Warmwasserkosten angewendet werden soll, die am oder nach dem 1. Januar 2023 anfallen.

Mit dem vorliegenden von der Betriebs- und Heizkostenverordnung abgekoppelten Gesetz mit Vorrangwirkung soll nunmehr die CO₂-Bepreisung auf Grundlage eines gesetzlich verankerten Zehn-Stufenmodells zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten aufgeteilt werden, um ein stärkeres Anreizsystem für beide Seiten zur Verringerung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu schaffen. Ziel des Gesetzgebers ist es, mit der Aufteilung der Kosten, den Mieter in seinem Nutzungsverhalten zur Energieeinsparung zu motivieren und dem Vermieter einen stärkeren Anreiz für energetische Sanierungen und Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme zu geben.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat bereits im Januar 2022 im Rahmen eines Positionspapiers des immobilienwirtschaftlichen Verbändebündnisses BID bestehend aus Haus & Grund Deutschland, dem Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Zentralen Immobilienausschuss (ZIA), dem Immobilienverband Deutschland (IVD) sowie dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) seine Unterstützung einer CO₂-Bepreisung von Emissionen im Gebäudesektor deutlich gemacht. Wir sind auch weiterhin der Überzeugung, dass zum Erreichen der Klimaziele ein gemeinsames Handeln im Sinne der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung aller Akteure notwendig ist.

Das immobilienwirtschaftliche Verbändebündnis hatte in seinem Positionspapier einen konkreten vom hiesigen Gesetzentwurf abweichenden Vorschlag zur Umsetzung eines Stufenmodells

für die begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung unterbreitet. So wurde darin vorgeschlagen, dass eine Regelung in § 556 BGB zu den Betriebskosten (§ 556 BGB - Betriebskosten) geschaffen wird und sich damit die eigentliche Stufenlösung im Betriebskostenrecht wiederfindet. Der Vorschlag orientierte sich an Energiekennwerten aus dem Energieverbrauchs- oder Energiebedarfsausweis und sah eine Eingruppierung in Energieeffizienzklassen entsprechend Anlage 10 GEG vor. Danach wären alle Mietverhältnisse erfasst, bei denen Heizkosten im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden. Außerdem wäre der Bezug zum im BGB geregelten Mietrecht hergestellt.

Im Grundsatz begrüßenswert an dem Referentenentwurf ist jedoch, dass nunmehr ein 10-Stufenmodell eingeführt wird, statt der zunächst vorgesehenen pauschalen 50/50-Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter.

Konkret unterbreiten wir nachfolgende Änderungsvorschläge:

Forderung nach Aufschub des Inkrafttretens des Gesetzes

Die Verteuerung der fossilen Brennstoffe und die mit dem Gesetz angestrebte faire Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter soll einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele leisten. Die aktuelle Lage und konkret die explodierenden Preise für fossile Brennstoffe bringen insgesamt hohe gesellschaftspolitische Herausforderungen und Belastungen für die Bevölkerung mit sich, die zukünftig schwer kalkulierbar sind. Wir regen daher an, dass Inkrafttreten des im Entwurf vorliegenden **Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes um 2 Jahre auf den 1. Januar 2025 zu verschieben**.

Die gewollte Lenkungswirkung für die Einsparung der fossilen Energiekosten wird derzeit durch den notwendig gewordenen sparsamen Umgang mit Energie auf schnellerem Wege erreicht. Sowohl Mieter als auch Vermieter werden ganz aktuell mit dem immensen Kostenanstieg gleichermaßen stark konfrontiert. Insbesondere in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) herrscht seit Jahren ein Sanierungsstau, der sich mit der Covid-19-Pandemie noch verstärkt hat. Das Abarbeiten des Überhangs an aufgelaufenen Sanierungsmaßnahmen durch ausgefallene Eigentümerversammlungen ist schlichtweg in kurzer Zeit nicht leistbar. Hinzu kommen steigende Materialpreise, Fachkräftemangel und fehlende Baustoffe, die ebenfalls ein schnelles Abarbeiten des Sanierungsstaus verhindern. Bereits heute dauert die Umsetzung einer energetischen Sanierung in WEG oft mehrere Jahre und ist nur in Teilschritten umzusetzen.

Schätzungen des Erfüllungsaufwandes zweifelhaft

Die im Entwurf gemachten Schätzungen des Kosten- und Zeitaufwandes erscheinen nicht ausreichend fundiert, um den entstehenden bürokratischen Aufwand, sowohl bei den

Brennstofflieferanten als auch bei Vermietern und damit bei den treuhänderisch agierenden Verwaltungsunternehmen. Nachdem bereits seit Jahresbeginn die unterjährigen monatlichen Verbrauchsinformationen (uVI) in den Abrechnungssystemen umgesetzt werden müssen, kommen nunmehr weitere detailreiche Ergänzungen in den zu erstellenden Jahresabrechnungen hinzu. Es ist nach Ansicht des VDIV keineswegs klar abschätzbar, dass für die hier vorgesehene Anwendung des Stufenmodells sowohl für Vermieter und Mieter als auch für die in die Pflicht genommenen Brennstofflieferanten eine einfache Handhabung der Ermittlung des Emissionsfaktors der eingesetzten bzw. gelieferten Brennstoffmenge sichergestellt ist.

Insbesondere der in § 6 des CO2KostAufG-E vorgesehene Erstattungsanspruch des Mieters in Fällen, in denen sich der Mieter selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt, der innerhalb von 6 Monaten ab Abrechnung des Wärmelieferanten zu erfolgen hat, bedeutet einen erheblichen Verwaltungsmehraufwand und ist darüber hinaus sehr streitanfällig. Selbst der Gesetzgeber schließt nach seiner Begründung im Gesetzentwurf nicht aus, dass es im Mietverhältnis anfänglich Unsicherheiten in der Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen geben wird.

Der VDIV geht davon aus, dass sowohl Mieter als auch die vermietenden Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen mit einer deutlichen Zunahme von Informationsbedarf rechnen müssen, welcher aufgrund des bereits bestehenden Personalmangels kaum zu bewältigen sein wird. Gerichtliche Klärungsfälle sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.

Streichung des Erstattungsanspruches in § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 CO2KostAufG-E

Sowohl bei der Aufteilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden als auch in der Folge der Begrenzung der Umlagefähigkeit sollte die Eigenversorgung des Mietmieters mit Wärme und Warmwasser herausgestrichen werden. Der immense zusätzliche Regelungs- und Durchführungsaufwand wird zu großen Unsicherheiten führen, verbunden mit neuen rechtlichen Streitigkeiten.

Es ist auch zu bedenken, dass die jeweiligen Wohnungsnutzer im Falle von sog. Gasetagenheizungen den jeweils eigenen Energieverbrauch zielgenau steuern können, als es bei Zentralheizungen der Fall ist, bei denen immer auch anteilig die Heizwärme für das Gesamtgebäude mit zu tragen ist. Gleichzeitig wäre die Wirksamkeit des Instruments in den häufigen Fällen der Gasetagenheizung nicht gegeben. Die Abrechnungszeiträume werden im übrigen vom Vermieter vorgegeben, so dass Mieter den Start des Zeitpunktes der 6-Monats-Frist selten kennen werden.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Recht des Wohnungseigentums bisher keine entsprechende Frist kennt, so dass WEG-Verwaltungen gegenüber Wohnungseigentümern bisher auch noch später abrechnen können.

Bei Verwaltungsunternehmen würden jedes Jahr viele Mieter Rechnungen einreichen, die einzeln geprüft und verbucht werden müssen. Das ist mit bestehenden Abrechnungssystemen und knappen Personalkapazitäten nur schwer zu bewältigen.

Evaluierung und Erfahrungsbericht

Richtig ist die Regelung in § 11 CO₂KostAufG-E, die eine gesetzgeberische Evaluierung durch Vorlage eines Erfahrungsberichts im September 2026 vorsieht. Der VDIV hält eine Prüfung der Effizienz, Praktikabilität und Zweckmäßigkeit des Verfahrens sowie die geplante statistische Erfassung der Kostenaufteilung über alle betroffenen Mietverhältnisse hinweg für notwendig und sinnvoll.

Zudem wird darum gebeten, dass im Rahmen der Erstellung eines Erfahrungsberichts Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der privat vermietenden Eigentümer untersucht werden.

CO₂-Bepreisung als Förderanreiz

Abschließend wird seitens des VDIV angeregt, dass gerade bei privat vermietenden Eigentümern die eingenommenen Mittel aus der CO₂-Bepreisung (= CO₂-Steuer) für weitere spezielle Förderanreize verwendet werden, die insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaften ihre Wirkung entfalten. Programme von Bafa und KfW sollten dabei stärker auf WEG konzentriert werden. Dies betrifft das Antragsverfahren und die Förderanreize in einem langfristig aufgestellten Sanierungsfahrplan für Wohngebäude.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, 19. Mai 2022