

STELLUNGNAHME

Stand: 19. Mai 2022



Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der
Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz –
CO2KostAufG)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung	3
B. Anmerkungen zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten	4
I. Grundsätzliche Anmerkungen	4
II. Im Einzelnen	7
1. Zu § 5 RefE – Quadratmeter Wohnfläche	7
2. Zu § 6 Absatz 2 und § 7 Absatz 2 RefE – Erstattungsanspruch	7
3. Zu § 7 Absatz 1 RefE – 50 % als Aufteilungshöchstgrenze bei Nichtwohngebäuden	8
4. Zu § 8 Absatz 4 RefE – Kürzungsrecht	10
5. Zu § 9 RefE – Beschränkung bei energetischen Verbesserungen auch für Wohngebäude	11

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der vorliegende Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten soll ein Instrument zur Reduktion der Treibhausgasemissionen sein. Mit diesem Gesetz soll der aus der Kostenbelastung herrührende Anreiz zu klimaschonendem Brennstoffverbrauch zukünftig entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes auf beide Parteien des Mietverhältnisses verteilt werden. Die Aufteilung der Kosten nach einem Stufenmodell soll Mieter zu Energieeinsparungen und Vermieter zu energetischen Sanierungen anreizen. Dazu werden die Kohlendioxidkosten abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und damit anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt.

Der ZIA begrüßt den Ansatz des vorliegenden Referentenentwurfs zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermietern und Mietern. Dabei wird das Ziel des Gesetzes, Anreize für den klimaschonendem Brennstoffverbrauch zu setzen, ebenfalls unterstützt.

Die Ausrichtung des Stufenmodells auf die CO₂-Emissionen für eine Kostenverteilung stellt einen richtigen Ansatz dar, um Mieter zu Energieeinsparungen und Vermieter zu energetischen Sanierungen anzureizen.

Der ZIA hält allerdings die **Aufteilung der Kosten nach dem vorgeschlagenen CO₂-Stufenmodell, die sich aus der jährlichen Heizkostenabrechnung ergeben, für nicht zielführend**. Dies verursacht einen enormen Aufwand bei Vermietern für die Ermittlung und Verteilung der CO₂-Kosten. Zudem setzt dieses Vorgehen gerade nicht die Anreize zum sparsamen Verbrauch für Mieter und zur energetischen Gebäudesanierung für Vermieter, die für den Klimaschutz notwendig sind.

Der ZIA schlägt stattdessen vor, auf **Energieausweise für die Ermittlung der Kostenverteilung eines CO₂-Stufenmodells zu setzen**. Damit werden Vermieter veranlasst, ihre Gebäude energieeffizient zu bauen und zu sanieren und die Mieter erhalten die Möglichkeit, über ihr Nutzerverhalten kostensenkend Einfluss zu nehmen.

Weitere Punkte, die in der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden sollten, sind:

- Die **Aufteilung bei Nichtwohngebäuden sollte so wie im Koalitionsvertrag vorgesehen geregelt werden** und nicht einseitig zu Lasten der Vermieter ausgelegt werden.
- Eine **Anwendung des Stufenmodells auf Warmwasseraufbereitung ist nicht zielführend**.

B. Anmerkungen zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Der ZIA bekennt sich zum Pariser Klimaschutzabkommen und unterstützt die Bundesregierungen bei der Erfüllung ihrer Klimaziele. Hierfür bringt sich der ZIA tatkräftig ein und zeigt praxisnahe Lösungsmöglichkeiten auf, die die Erreichung der Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich möglich machen. Der ZIA hält eine faire Aufteilung der CO₂-Bepreisung in Form eines differenzierten Stufenmodells für wichtig, da nur so eine effektive Anreizwirkung für Eigentümer zur Investition in Sanierung und für Mieter zu sparsamen Verbrauchsverhalten entstehen kann. Für einen größtmöglichen Erfolg des vorgeschlagenen Gesetzes müssen noch folgende Anpassungen im Entwurf vorgenommen werden.

I. Grundsätzliche Anmerkungen

Nach erster Prüfung des Referentenentwurfes und kurzfristiger Abstimmung mit unseren Mitgliedsunternehmen geben wir folgende grundsätzliche Anmerkungen.

- Aufteilung der CO₂-Kosten nicht über die Heizkostenabrechnung – Energieausweise sind einzubeziehen

Die Aufteilung der Kosten der CO₂-Bepreisung im Wärmemarkt auf Mieter und Vermieter kann unbürokratisch und fair anhand der Effizienzklassen und deren spezifischen Endenergiekennwerten aus dem Gebäudeenergieausweis vorgenommen werden. Anders als bei dem Vorgehen, das der Gesetzentwurf vorschlägt, nämlich nur über die Verbrauchswerte aus der Heizkostenabrechnung vorzugehen, bilden die Energieausweise den energetischen Stand der Immobilie ab. Dadurch entsteht für den Vermieter ein starker Anreiz, die Immobilie zu modernisieren bzw. effiziente neue Gebäude zu errichten, was der Hauptzweck des Gesetzesvorschlags ist.

Im **Wohngebäude-Sektor** verfügen beide Energieausweis-Arten (Energieverbrauch und Energiebedarf) entsprechend dem GEG über Energieeffizienzklassen inklusive Endenergiekennwerten, anhand derer die Aufteilung des CO₂-Preises auf Mieter und Vermieter erfolgen kann. Bei den Energieausweisen handelt es sich um ein vorhandenes Instrument, was bereits nach den geltenden Regelungen eingeführt und anerkannt ist, da eine gesetzliche Verpflichtung für deren Erstellung besteht. Darin sind auch diejenigen definiert, die Energieausweise erstellen dürfen und das Verfahren ist genau festgelegt.

Eine Regelung der CO₂-Preis-Teilung über die Werte der Heizkostenabrechnung hat den Nachteil, dass dieser keinen Anreiz für energiesparsames Verhalten enthält und die ökologische Lenkungswirkung sogar konterkariert werden kann. Für den Mieter fehlt grundsätzlich der Anreiz seinen Verbrauch einzuschränken, da ein höherer Verbrauch sogar dazu führen kann, dass die Immobilie in eine für ihn bessere CO₂-Klasse eingeteilt werden kann. Auch Witterungseffekte sind zu bedenken. Diese würden einseitig zu Lasten

des Vermieters wirken. Für den Mieter entstünden zudem durch die jährlichen Schwankungen der Betriebskostenvorauszahlung bei der Aufteilung der CO₂-Kosten ebenfalls erhebliche Unsicherheiten, die beim Heranziehen der Energieausweise als Benchmark entfallen.

Grundsätzlich betrachten wir die existierenden Formen der Energieausweise als ein erprobtes und rechtssicheres Dokument für die Einstufung in die einzelnen Stufen des Modells. Durch die Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) wird es zudem mittelfristig zu einer Überarbeitung kommen, die zu einer stärkeren Harmonisierung der Energieausweise in der EU führt. Es ist daher ersichtlich, dass auch die EU dem Instrument der Energieausweise künftig eine stärkere Bedeutung zumessen wird, so zum Beispiel als Basis für die künftig zu errichtenden nationalen Gebäudedatenbanken. Daher sehen wir auch – auch in der jetzigen Übergangsphase mit festen CO₂-Preisen – die Energieausweise als sinnvolle Basis für die Verteilung der CO₂-Bepreisung an.

- Anwendung des Stufenmodells auf Warmwasseraufbereitung nicht zielführend

Eine Anwendung des Stufenmodells auf die Warmwasseraufbereitung ist nicht zielführend, da sich die Verbräuche der Warmwasseraufbereitung seitens der Eigentümer nicht wesentlich reduzieren lassen (maximal durch die Vermeidung von Leitungsverlusten). Die Energieverbräuche zur Warmwasseraufbereitung sind nicht von der energetischen Qualität des Gebäudes abhängig, sondern werden durch das Nutzerverhalten der Mieter verursacht. Daher sollte die Warmwasseraufbereitung komplett aus dem Stufenmodell entfernt werden, da es sich um eine vom Verbrauch des Mieters, nicht aber vom energetischen Stand des Gebäudes abhängige Größe handelt. Weitere Argumente hierfür sind, dass der Eigentümer lediglich den Energieträger umstellen kann und die Temperatur bei einer zentralen Warmwasseraufbereitung auch zentral vom Vermieter nicht wesentlich abgesenkt werden kann, da ansonsten eine erhöhte Legionellengefahr entsteht.

- Aufteilung der CO₂-Kosten bei Nichtwohngebäude

Der Entwurf sieht eine Höchstbelastungsgrenze für Gewerbemieter von 50 Prozent CO₂-Kosten vor. Damit ist festzustellen, dass der Wortlaut des vorliegenden Referentenentwurfs dem Koalitionsvertrag, den bisher kommunizierten Eckpunkten der Bundesregierung und der Gesetzesbegründung entgegensteht. Bei Nichtwohngebäuden sollte der energetische Zustand des Gebäudes bei der Aufteilung berücksichtigt werden – aktuell könnte dies unter Bezugnahme auf den GEG-Standard erreicht werden. Mindestens muss eine pauschale 50:50-Aufteilung für die Übergangszeit bis zum Stufenmodell implementiert werden.

- Einsatz von klimaneutralen Ersatzbrennstoffen

Es ist nicht verständlich, dass der Vermieter, die auf erneuerbare Energien bei der Wärme- und Warmwasserversorgung umstellen, die zusätzlichen Kosten nur anteilig oder gar nicht an die Mieter weitergeben können. Hier darf kein „künstlicher“ Deckel eingezogen werden, der dazu führt, den Einsatz von erneuerbaren Energien zu verhindern. Erfreulicherweise sind viele Bundesbürger am Klimaschutz interessiert und auch bereit, für dieses Ziel einen Mehraufwand zu tragen. Dies sehen wir unter anderem im großen Erfolg der Ökostromtarife oder in dem Wunsch der Mieter, auch bei Fernwärme die „grünen“ Tarife zu nutzen, damit die CO₂-Emissionen sinken.

- Erstattungsanspruch bei Selbstversorgung des Mieters in Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden

Der im Referentenentwurf vorgeschlagene Erstattungsanspruch bei Selbstversorgung des Mieters ist ein inakzeptabler Systembruch. Dieser ist eine einseitige Pönalisierung von Vermietern für eine Technik, die zudem teilweise im Mietereigentum liegt. In den 1990er Jahren wurden große Programme zur Mietermodernisierung aufgelegt, um Kohle aus der Beheizung zu verdrängen, indem Mieter selbst in Gasetagenheizungen investierten. Daher sollte dieser Punkt aus dem Gesetz gestrichen werden.

Auch die Festlegung einer pauschalen Aufteilung der Erstattung der CO₂-Kosten bei Nichtwohngebäuden ist weder zielführend noch im Sinne des Gesetzes – vielmehr widerspricht sie sogar dem Gesetz, das gerade keine pauschale Aufteilung der Kosten vorsieht. Der Vermieter hat im Falle der dezentralen Beheizung keine Steuerungsmöglichkeit des Verbrauches über Effizienzmaßnahmen an der Anlagentechnik. Nur der Mieter kann die Optimierung der Anlage im Betrieb eigenverantwortlich vornehmen. Weiterhin hat der Vermieter auch keinen Einfluss auf den eingesetzten Energieträger zur Befuerung der dezentralen Anlagen. Allein der Mieter der Gewerbeeinheit kann dies als direkter Vertragspartner mit dem Energieversorger aushandeln. Daher lehnen wir diesen Punkt bei Nichtwohngebäuden ab.

- Administrativen Aufwand reduzieren

Bei der Ermittlung des Kostenaufwandes geht man bei professionellen Vermietern von Wohn- und Nichtwohngebäuden fälschlicherweise davon aus, dass die Aufführung der CO₂-Kosten es „nur eine weitere Position“ in der Abrechnung ist. Dabei ist es zwingend notwendig, die verwendeten ERP-Systeme anzupassen. Das erzeugt Programmier-, Test- und Kostenaufwand, der nicht beziffert wird, aber höchst kosten- und zeitrelevant ist. Daher sollten die Anpassungskosten der Vermieter umlagefähig sein.

Der geschätzte Aufwand, der für die Vorgabe zur Einsicht des Lieferscheins seitens der Mieter prognostiziert wird, entspricht nicht der Praxis. Hier sind nicht nur personelle Ressourcen vernachlässigt worden, sondern auch die zusätzlichen Termine, die für eine Einsicht in den Verwaltungsbüros notwendig sind. Daher wäre es zu begrüßen, dass die Einsicht in Lieferscheinen für Mieter nur in begründeten Fällen erfolgen muss.

II. Im Einzelnen

1. Zu § 5 RefE – Quadratmeter Wohnfläche

In § 5 RefE wird die Aufteilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden geregelt. Dabei soll nach unserem Verständnis die Wohnfläche zugrunde gelegt werden.

Nach § 5 Absatz 1 Satz 1 RefE ist der „Quadratmeter Wohnfläche“ maßgeblich, in § 5 Absatz 1 Satz 2 spricht der Entwurf jedoch nur von „Quadratmeter“.

Im Sinne der Rechtssicherheit sollte hier klargestellt werden, dass in beiden Fällen Quadratmeter Wohnfläche gemeint ist.

Petium:

- Wir regen eine Klarstellung in Satz 2 an, dass Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich ist.

2. Zu § 6 Absatz 2 und § 7 Absatz 2 RefE – Erstattungsanspruch

In § 6 Absatz 2 und § 7 Absatz 2 RefE wird für Wohngebäude einerseits und für Nichtwohngebäude andererseits festgelegt, dass der Mieter bei Selbstversorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser einen Erstattungsanspruch hat, wobei der Mieter den Erstattungsanspruch selbst berechnen und gegenüber dem Vermieter zurückfordern muss.

Eine Rückerstattung der Kosten durch den Vermieter bei dezentraler Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser ist nicht sachgerecht. Richtigerweise hätte in diesem Falle allein der Mieter die Kosten der CO₂-Bepreisung zu tragen. Denn der Vermieter hat im Falle der dezentralen Versorgung keine Steuerungsmöglichkeit des Verbrauches über Effizienzmaßnahmen an der Anlagentechnik. Nur der Mieter kann die Optimierung der Anlage im Betrieb eigenverantwortlich vornehmen. Weiterhin hat der Vermieter auch keinen Einfluss auf den eingesetzten Energieträger zur Befuerung der dezentralen Anlagen. Allein der Mieter kann dies als direkter Vertragspartner mit dem Versorger aushandeln. Bei einem Rückerstattungsanspruch nimmt die gewünschte Lenkungswirkung – Änderung des Nutzerverhaltens zu CO₂-sparsamem Verhalten – ab. Es besteht für den Mieter ein deutlich geringerer Anreiz, durch die CO₂-Bepreisung sein Verbrauchsverhalten zu ändern oder den Energieträger, zum Beispiel bei Gasetagenheizungen auf Biogas, zu wechseln.

Schlechterdings ist der Erstattungsanspruch nach § 7 Absatz 2 RefE im Zusammenhang der Aufteilung der CO₂-Kosten nach § 7 Absatz 1 RefE auch systematisch nicht schlüssig. Denn § 7 Absatz 2 RefE sieht einen starren Anteil von 50 Prozent der Kohlenstoffdioxidkosten beim Vermieter vor, während § 7 Absatz 1 RefE von einem variablen Anteil möglicher Kohlenstoffdioxidkosten bis zu einer Grenze von 50 Prozent für den Mieter ausgeht. Eine sachliche Begründung für unterschiedliche Wertungen der

CO₂-Aufteilung ist hier nicht ersichtlich. Insofern steht § 7 Absatz 1 RefE schon im Widerspruch zur Gesetzesbegründung sowie den rechtspolitischen Wertungen des Koalitionsvertrags sowie der Eckpunkte der Bunderegierung, nach denen eine starre Aufteilung der Kohlenstoffdioxidkosten von 50 Prozent vorgesehen ist (siehe nachfolgend unter II. 3. b), c)).

Darüber hinaus wäre die Regelung in der aktuellen Form auch unter datenschutzrechtlichen Gründen kritisch zu sehen. Denn in Gebäuden, in denen der Mieter selbst die Verträge mit den Versorgern macht, bekommt der Vermieter bisher vom Versorger aus Datenschutzgründen keine Auskunft über die Verbräuche der einzelnen Mieter. In § 6 Absatz 2 Satz 2 bzw. i.V.m § 7 Absatz 2 Halbsatz 2 RefE steht nun zwar, dass der Mieter den Anspruch in Textform geltend machen muss, jedoch ist nicht enthalten, welche Auskünfte der Vermieter verlangen kann. Wenn der Vermieter anteilig zahlen soll, sollte er zumindest auch Informationen über den Verbrauch bekommen.

Schließlich erachten wir den Erstattungsanspruch auch deshalb für kritisch, weil hierdurch weitreichende Ermittlungen auf der Seite des Mieters vorgenommen werden müssen, die im Zweifel zu juristischen Auseinandersetzungen führen werden.

Petitur:

Insbesondere mangels sachlicher Rechtfertigung sollte auf einen Rückerstattungsanspruch von Kosten der CO₂-Bepreisung bei dezentraler Versorgung verzichtet werden.

3. Zu § 7 Absatz 1 RefE – 50 % als Aufteilungshöchstgrenze bei Nichtwohngebäuden

Durch § 7 Absatz 1 RefE wird für Nichtwohngebäude geregelt, dass Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als 50 Prozent der CO₂-Kosten zu tragen hat, in Mietverträgen über Wohnraum oder über Räume, die keine Wohnräume sind, in einem Nichtwohngebäude im Sinne von § 3 Absatz 1 Nr. 23 Gebäudeenergiegesetzes unwirksam sind.

Aufgrund des Gesetzeswortlauts sind auch Aufteilungen der CO₂-Kosten möglich, die eine höhere Last der CO₂-Kosten beim Vermieter möglich machen („mehr als“). Insofern ist nach dem Gesetzeswortlaut keine pauschale Aufteilung in einem Verhältnis von 50:50 geregelt, sondern eine mögliche Verteilung der CO₂-Kosten auf Seiten des Vermieters von 50 bis zu 100 Prozent.

a) Verzicht auf Stufenmodell nicht sachgerecht

Uns erschließt sich nicht, weshalb auf die Einführung eines Stufenmodells bei Nichtwohngebäuden verzichtet wird. Unseres Erachtens wäre es möglich, ein einfaches, aber zielgenaueres Stufenmodell mit zwei Optionen für Nichtwohngebäude einzuführen, das sich am Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) orientiert. Bei der ersten Option wäre eine 50:50 Aufteilung möglich, wenn das Gebäude nicht den geltenden GEG-

Standard erreicht. Erreicht die Immobilie den aktuellen GEG-Standard, ist in der zweiten Option des angedachten Modells die vollständige Umlagefähigkeit der CO₂-Kosten auf den Mieter möglich. So kann es auch für Gewerbeimmobilien ein einfaches Stufenmodell geben, was den energetischen Zustand der Immobilien berücksichtigt, bis es eine Datenbasis für ein noch differenzierteres Stufenmodell für Gewerbeimmobilien gibt.

b) Gesetzeswortlaut steht im Widerspruch zum Koalitionsvertrag, zu den bisherigen Eckpunkten und der Gesetzesbegründung

Der Gesetzeswortlaut entspricht somit nicht den Vorgaben, die im **Koalitionsvertrag** vereinbart wurden.

Koalitionsvertrag¹:

*„Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preis zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen. Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 **hälftig** zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.“*

Der Koalitionsvertrag sieht somit klar vor, dass im Falle des Abweichens von einem Stufenmodell eine hälftige Aufteilung (somit im Verhältnis von 50:50) vorgenommen werden soll. Der aktuelle Referentenentwurf steht dem entgegen und nimmt eine von den Inhalten des Koalitionsvertrages abweichende Aufteilung vor.

Ferner hat die Bundesregierung am 3. April 2022 im Rahmen einer gemeinsamen Pressemitteilung **Eckpunkte** für die Aufteilung der CO₂-Kosten veröffentlicht. Danach haben sich am 2. April 2022 Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann auf eine faire Teilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern sowohl bei den Wohn- als auch Nichtwohngebäuden geeinigt.

So wird hierbei Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck unter anderem damit zitiert, dass „[wir] angesichts der Heterogenität von Nichtwohngebäuden [...] hier zunächst eine 50/50-Aufteilung anwenden [werden].“ Ferner wird in diesem Zusammenhang zu Nichtwohngebäuden ausgeführt:

„Bei Nichtwohngebäuden wie z.B. Gewerberäumen greift die 50:50 Aufteilung, die bereits im Koalitionsvertrag als Möglichkeit festgelegt wurde. Die Mietparteien können, sofern sie handelseinig werden, einen Ausgleich zum Beispiel über die Mietkosten vereinbaren.“

¹ Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), S. 71.

Insoweit steht der vorliegende Referentenentwurf auch nicht im Einklang mit den von der Bunderegierung kommunizierten Eckpunkten.

Selbst die **Gesetzesbegründung** widerspricht dem konkreten Gesetzeswortlaut. So findet sich dort unter anderem folgende Ausführung²:

„§ 7 legt fest, dass die Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden zwischen den Mietparteien hälftig zu teilen sind.“

Auch im Gesetz selbst gibt es im Rahmen des Erstattungsanspruchs aus § 7 Absatz 2 RefE einen Widerspruch, da dort von einem 50 Prozent-Erstattungsanspruch ausgegangen wird (vgl. Ausführungen unter Punkt 2). Es bleibt somit festzustellen, dass der Wortlaut des vorliegenden Referentenentwurfs dem Koalitionsvertrag, den bisher kommunizierten Eckpunkten und der Gesetzesbegründung sowie dem Gesetz entgegensteht. Dies sollte aufgrund der weitreichenden Folgen dringend korrigiert werden.

c) Vorgesehene Aufteilung zwischen 50 und 100 Prozent nicht zielführend

Nach unserem Verständnis geht der Ansatz einer möglichen Aufteilung zwischen 50 und 100 Prozent davon aus, dass die Vertragspartei des Vermieters immer eine stärkere Verhandlungsmacht gegenüber dem Mieter habe. Diese Grundannahme entspricht unseres Erachtens jedoch nicht der Realität. Es ist nicht ungewöhnlich, dass im Rahmen von Verhandlungen Mieter eine stärkere Verhandlungsposition als Vermieter haben. Es ist nicht sachgerecht, wenn sogar der energetisch höchste Standard einer Immobilie mit einer vollständigen Last an CO₂-Kosten für den Eigentümer einhergeht.

Da auch eine pauschale Aufteilung im Verhältnis von 50:50 die jeweilige Verhandlungsmacht nicht berücksichtigen würde, sollte der energetische Zustand des Gebäudes bei der Aufteilung berücksichtigt werden.

Petitum:

- Bei Nichtwohngebäuden sollte der energetische Zustand des Gebäudes bei der Aufteilung berücksichtigt werden – aktuell könnte dies unter Bezugnahme auf den GEG-Standard erreicht werden. Mindestens muss eine pauschale 50:50-Aufteilung für die Übergangszeit bis zum Stufenmodell implementiert werden.

4. Zu § 8 Absatz 4 RefE – Kürzungsrecht

Gemäß § 8 Absatz 4 RefE wird geregelt, dass wenn der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht bestimmt oder er die

² Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) vom 16. Mai 2022, S. 34.

Einstufung des Gebäudes und die Berechnung der Aufteilung der Kohlendioxidkosten nicht ausweist, der Mieter das Recht hat, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent zu kürzen.

Für uns ist aktuell nicht klar ersichtlich, wie das Verhältnis zur Heizkostenverordnung geregelt ist. So stellt sich für uns insbesondere beim neuen Kürzungsrecht gemäß § 8 Absatz 4 RefE die Frage, wie gekürzt wird, wenn gleichzeitig das Kürzungsrecht gemäß § 12 HKVO greift. Es wird in der Praxis nicht selten vorkommen, dass beide Kürzungsrechte greifen, wenn eines einschlägig ist. Insofern bitten wir um eine diesbezügliche Klarstellung.

Petition:

- Wir regen an, das Verhältnis zur Heizkostenverordnung und dabei insbesondere zum Kürzungsrecht im Sinne des § 8 Absatz 4 RefE klarer aufzuzeigen.

5. Zu § 9 RefE – Beschränkung bei energetischen Verbesserungen auch für Wohngebäude

Nach § 9 Absatz 1 RefE ist vorgesehen, dass sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach § 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen ist.

§ 9 Absatz 2 regelt die Fälle, in denen dem Vermieter keine Möglichkeit verbleibt, um eine für ihn günstigere Einstufung des Gebäudes zu erreichen, er also weder wesentliche Verbesserungen der Gebäudehülle noch der verwendeten Heiztechnologie erreichen kann. Ein Anteil des Vermieters an den Kohlendioxidkosten soll in diesen Fällen vollständig entfallen.

Sachlich nachvollziehbar sieht der Entwurf vor, dass bei mangelnder Möglichkeit des Vermieters auf die energetische Ertüchtigung des Gebäudes aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorgaben der Anteil der CO₂-Kosten des Vermieters reduziert wird bzw. entfällt.

Nach unserem Verständnis werden jedoch durch die Verweisung in Absatz 1 auf die § 6, 7, und 8 Wohngebäude von dieser Regelung nicht deutlich genug erfasst. In Parallele zu § 7 Absatz 1 RefE wäre eine Erwähnung des § 5 RefE in der Aufzählung von § 9 Absatz 1 RefE wünschenswert, da der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hat, Gegenstand von § 5 RefE und Bezugspunkt von § 9 Absatz 1 RefE ist. Mangels Verweisung in Absatz 2 könnte hier jedoch angenommen werden, dass die Regelung des Absatzes 2 (der vollständige Entfall) auch bei Wohngebäuden zur Anwendung kommt – was insoweit sachgerecht wäre.

Auch bei Wohngebäuden muss der Vermieter im Falle des § 9 Absatz 1 zweifelsfrei ein Recht zur Kürzung haben, wenn auch hier die Einflussnahme durch öffentlich-rechtliche Beschränkungen versagt ist.

Wir gehen davon aus, dass eine hälftige Reduzierung auch bei Wohngebäuden Anwendung finden soll und regen insoweit eine gesetzliche Klarstellung an.

Petition:

- Es muss gesetzlich klargestellt werden, dass im Falle von Beschränkungen bei der energetischen Verbesserung im Sinne von § 9 Absatz 1 auch Vermieter von Wohngebäuden ihren Anteil an den CO₂-Kosten hälftig reduzieren können und die Aufzählung des § 9 Absatz 1 jedenfalls um § 5 zu ergänzen ist

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 59

Mobil: + +49 15116120213

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Torsten Labetzki, LL.M.

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Tel.: +49 30 2021 585 25

Mobil: +49 170 85 33 699

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

ENERGIE, KLIMA UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://www.lobbyregister.be/entry/R002399)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexpd/index.cfm?do=groupDetail.groupDetail&id=34880145791-74)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft