

RISIKOMANAGEMENT

CO₂-KOSTENVERTEILUNG IM GEBÄUDESEKTOR – IMPLIKATIONEN DER KOALITIONSPLÄNE FÜR MIETER UND VERMIETER

Kaum eine Frage hat Politik, Immobilienverbände und Juristen in den vergangenen Monaten so sehr bewegt wie die nach einer möglichst gerechten und effektiven Form der Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter. Eine Vielzahl an Modellen und Varianten wurden leidenschaftlich diskutiert, Mitte Mai hat die Ampelkoalition jetzt den Referentenentwurf für ein Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) vorgelegt, dessen Herzstück ein zehnstufiges Stufenmodell ist. Ab dem 1. Januar 2023 soll es nach Willen der Koalitionäre Gültigkeit erlangen. Wie funktioniert die Neuregelung im Detail? Welche juristischen Konsequenzen ergeben sich daraus für die Vertragsgestaltung der Mietparteien? Und welche Verbesserungen für die Energiebilanzen werden Eigentümer nun treffen müssen? Die Autoren geben auf diese und viele weitere hochrelevante Fragen im nachfolgenden Beitrag Antwort.

Red.

In einer gemeinsamen Pressemitteilung vom 2. April 2022 hat sich die Bundesregierung auf ein Stufenmodell zur fairen Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern verständigt.

Referentenentwurf liegt seit Mitte Mai vor

Die im Grundsatz bereits seit längerem geplante Neuregelung scheiterte Ende Juni 2021 unter der Vorgängerregierung mit dem Argument, dass das Verursacherprinzip außer Kraft gesetzt würde, wonach derjenige die Kosten der jeweiligen Energieversorgung zu tragen habe, der die Energie auch tatsächlich verbrauche.

DER AUTOR

DR. JAN CHRISTOPH FUNCKE

Partner, Mazars Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Berlin



DER AUTOR

DR. HANS-CHRISTOPH THOMALE

Partner, Mazars Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main



In der Ampelkoalition soll es nun klappen: Mit dem nunmehr seit Mitte Mai vorliegenden Referentenentwurf „eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten“ (CO₂KostAufG) wird das Stufenmodell gesetzlich fixiert. Bislang ist der seit Inkrafttreten des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) Anfang 2021 gesetzlich normierte CO₂-Preis pro Tonne CO₂, der aktuell bei 30 Euro liegt und jährlich bis 2025 auf einen Betrag von 55 Euro pro Tonne CO₂ steigt, noch in voller Höhe von dem jeweiligen Verursacher zu tragen und mithin vollumfänglich auf die Mieter umlegbar.

Trotz genannter Bedenken soll sich dies ab dem 1. Januar 2023 mit dem CO₂KostAufG ändern. Dann hat die Aufteilung des CO₂-Preises nach dem Willen der Bundesregierung im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter in Abhängigkeit vom energetischen Zustand des Gebäudes und dem Energieverbrauch zu erfolgen. Die Neuregelung soll einerseits einen Anreiz für Mieter schaffen, weniger CO₂-Emissionen zu erzeugen, und andererseits Vermieter dazu drängen, energetische Sanierungen des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Anreize für beide Seiten

Der CO₂-Preis entfällt grundsätzlich auf alle fossilen Brennstoffe die zur Wärmeversorgung (Heiz- und Warmwasserkosten) bezogen werden und dabei CO₂-Emissionen erzeugen. Zu den fossilen Brennstoffen zählen etwa Öl, Erdgas, Kohle, Holz (unter anderem auch Briketts, Pellets).

Dabei ist zu beachten, dass auch innerhalb der Gruppe der fossilen Brennstoffe unterschiedliche Parameter für die Berechnung

der CO₂-Emissionen gelten und Brennstoff nicht gleich Brennstoff ist, sondern Heizöl etwa einen anderen Wert hat als Steinkohle oder Erdgas.

Brennstoff ist nicht gleich Brennstoff

Ab dem 1. Januar 2023 soll der CO₂-Preis bei Wohngebäuden nach Maßgabe der jeweiligen Energiebilanz des betreffenden Gebäudes und dem tatsächlichen Energieverbrauch beziehungsweise der erzeugten CO₂-Emissionen aufgeteilt werden. Dabei wird die prozentuale Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter auf Grundlage des jährlichen Ausstoßes von CO₂-Emissionen pro Quadratmeter des Gebäudes berechnet.

Das Stufenmodell soll zehn Stufen umfassen. Dabei soll die Einteilung nach dem Grundsatz erfolgen: Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto höher ist der auf den Vermieter entfallende prozentuale Anteil am CO₂-Preis und umso niedriger entsprechend der auf den Mieter entfallende prozentuale Anteil.

Evaluierungsklausel könnte zeitnahe Umstellung bedeuten

Die jeweilige Stufe zur Klassifizierung der Energiebilanz des Gebäudes und damit einhergehend der Kostenverteilung soll nach Maßgabe der in Abbildung 1 genannten Grenzwerte zu ermitteln sein.

Die Kostenverteilung sieht dabei im Falle einer Klassifizierung des Gebäudes auf erster beziehungsweise bester Energiebilanz-Stufe (was der Energiebilanz eines Standard-Effizienzhauses EH-55 entspricht) einen Anteil des Mieters von 100 Prozent vor, während auf der letzten beziehungsweise schlechtesten Energiebilanz-Stufe ein Anteil des Mieters von 10 Prozent und des Vermieters von 90 Prozent geplant ist.

Allerdings könnte das Stufenmodell eine nicht allzu lange Anwendungsdauer haben. Es ist geplant, eine Evaluierungsklausel in die Neuregelung aufzunehmen zum Zwecke der Prüfung, ob langfristig eine Umstellung auf ein anderes Modell möglich

ist. Angedacht ist etwa, als Bewertungsgrundlage einen noch zu reformierenden Energieausweis heranzuziehen.

Der Anwendungsbereich des CO₂KostAufG umfasst sowohl Wohngebäude als auch Nichtwohngebäude:

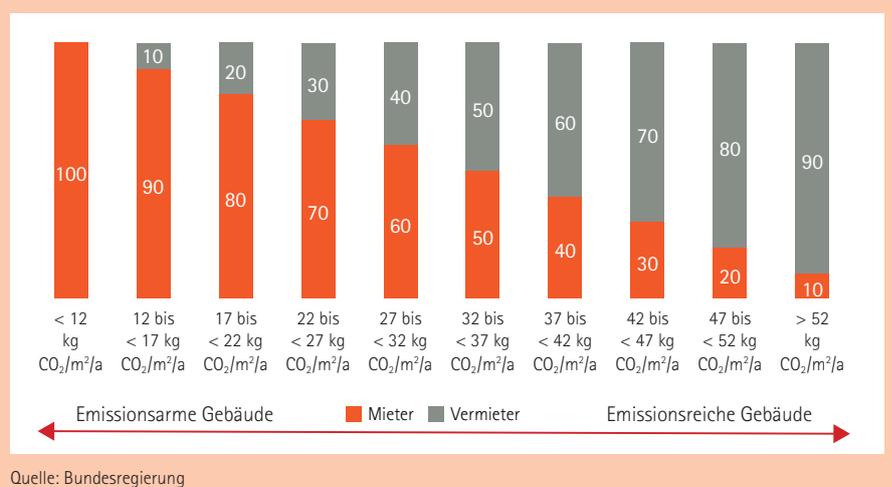
- Vom Anwendungsbereich umfasst sind Gebäude, in denen Brennstoffe in Anlagen zur Wärmeerzeugung genutzt werden. Aber auch die Wärme, die außerhalb des Gebäudes erzeugt wird und (gewerblich) an den Vermieter geliefert wird, fällt in den Anwendungsbereich. Bislang nicht geregelt ist hingegen der Fall, dass der Vermieter eine eigene Wärmeerzeugungsanlage außerhalb des Gebäudes (zum Beispiel in einem separaten Heizhaus) betreibt und die Wärme in das Gebäude liefert. Ob diese Regelungslücke so gewollt ist, erscheint fraglich.
- Weiterhin soll das CO₂KostAufG nur dann anwendbar sein, wenn die Wärme ausschließlich aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist wird, die nicht dem EU-Emissionshandel unterliegen. Nach dieser Regelung soll das CO₂KostAufG insbesondere nicht anwendbar sein in Fällen, in denen der Vermieter an ein Wärmenetz angeschlossen ist, das Wärme teilweise aus Anlagen speist, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen.

Inhalt der Neuregelung bei Wohngebäuden ...

Das Stufenmodell soll für alle Wohngebäude gelten:

- Ermittlung der Kostenverteilung/Einordnung nach Stufenmodell: Die Einzelheiten hinsichtlich der praktischen und technischen Durchführung der Kostenaufteilung stehen noch nicht fest. Die zur Einordnung erforderlichen Angaben hinsichtlich des CO₂-Verbrauchs betreffend die gelieferte Brennstoffmenge sollen bereits in der jeweiligen Brennstoffrechnung beziehungsweise Heizkostenabrechnung aufgeführt sein und dem Vermieter eine entsprechende Aufteilung über die Nebenkosten ermöglichen.
- In den Fällen, in denen sich ein Mieter selbst mit Wärme versorgt, ist der Mieter für die Anwendung des Stufenmodells selbst zuständig. Bezieht der Mieter zum Beispiel Gas für eine Gasetagenheizung direkt vom Gaslieferanten, so legt der Mieter den spezifischen Kohlendioxid-Ausstoß der Wohnung an das Stufenmo-

Abbildung 1: Funktionsweise des von der Ampelkoalition favorisierten Stufenmodells (in Prozent)



dell an und ermittelt auf diese Weise das maßgebliche Aufteilungsverhältnis.

... und bei Nichtwohngebäuden

Im Hinblick auf Nichtwohngebäude soll gelten:

- Zwischen Vermietern und Mietern soll zunächst eine hälftige Aufteilung erfolgen. Eine Umlage von mehr als 50 Prozent auf den Mieter wird gesetzlich ausgeschlossen. In der Entwurfsbegründung heißt es hierzu, dass auch bei einer hälftigen Aufteilung der Kohlendioxidkosten der Anreiz erhalten bliebe, den Kohlendioxid-Ausstoß zu verringern. Insbesondere würde der Vermieter nach einer Sanierung weniger Brennstoff benötigen, um eine bestimmte Wärmemenge zu erzeugen, sodass für ihn nach einer Sanierung geringere Kohlendioxidkosten anfielen.
- Schließlich ist geplant, ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist laut der Gesetzesinitiative erst in den nächsten zwei bis drei Jahren von einer ausreichenden Datengrundlage für die Entwicklung eines die Besonderheiten von Nichtwohngebäuden (unter anderem verschiedene Nutzungsarten) hinreichend berücksichtigenden Stufenmodells auszugehen.

Ausnahmeregelungen sind vorgesehen für Fälle, in denen der Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben daran gehindert ist, das Gebäude zu sanieren und damit den Kohlendioxid-Ausstoß und die Einstufung zu verbessern. Das gilt beispielsweise für denkmalgeschützte Gebäude. Für diese Fälle ist eine Kürzung des Ver-

mieteranteils an den Kohlendioxidkosten um die Hälfte vorgesehen.

Daneben wird ein entsprechendes Kürzungsrecht für Vermieter geregelt, die durch einen Anschluss- und Benutzungszwang verpflichtet sind, sich an das Fernwärmenetz anzuschließen. Dies wird damit begründet, dass der Vermieter hier bei einem Anschluss- und Benutzungszwang keine Möglichkeit habe, die Heiztechnologie und damit den eingesetzten Brennstoff zu beeinflussen.

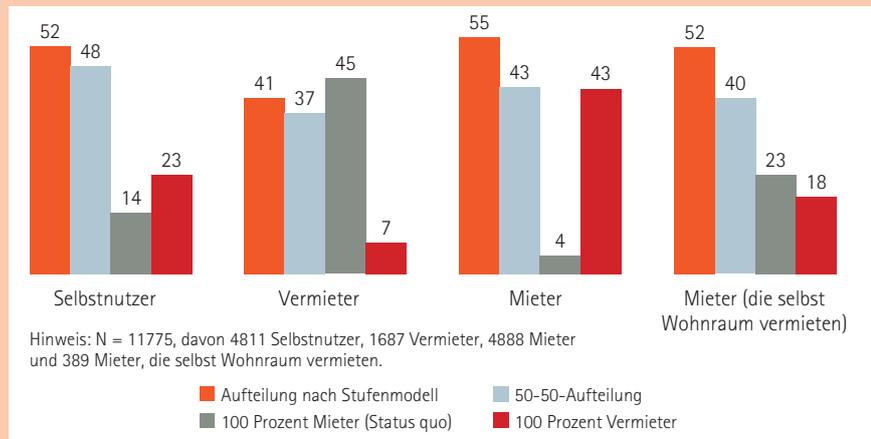
Preiskappung beim Einsatz klimaneutraler Brennstoffe

Über die Verteilung der CO₂-Kosten hinaus enthält der Referentenentwurf überraschend auch eine Regelung zu Preiskappungen für den Fall, dass der Vermieter anstelle von Erdgas andere gasförmige Brennstoffe einsetzt. Mieter tragen im Falle einer Brennstoffumstellung die Kosten des neuen Brennstoffes nur bis zu der Höhe des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungsstarifs. Setzt der Vermieter Biogas ein, so ist der jährliche Durchschnittspreis des ersetzten fossilen Brennstoffs zu Grunde zu legen.

Zwar kann sich der Vermieter durch die Umstellung auf einen grünen Brennstoff von einer Belastung durch Kohlendioxidkosten befreien. Weil nach dieser Regelung jedoch eine Umstellung auf grüne Technologien, die mit erheblichen Kosten für den Vermieter verbunden ist, nicht umlagefähig ist, setzt diese Regelung kaum Anreize für die klimapolitisch gewollte Umstellung.

Es ist sogar zu befürchten, dass notwendige Investitionen für die Umrüstung fossiler auf

Abbildung 2: Mieter favorisieren das Stufenmodell, Vermieter den Status quo (in Prozent)



Quelle: Wärme- und Wohnen-Panel, Frondel et al. (2022)

effiziente und erneuerbare Wärmeversorgungen hierdurch ganz verhindert werden.

Kostenbeispiel Wohngebäude

Ein konkretes Beispiel: Im Falle einer 100 Quadratmeter großen Wohnung und einem durchschnittlichen Verbrauch von 14.500 Kilowattstunden (kWh) Erdgas belaufen sich die Kosten der CO₂-Abgabe bei einer Bepreisung von 35,00 Euro pro Tonne CO₂ voraussichtlich auf insgesamt 111,65 Euro pro Jahr.

Der Wert von 14.500 kWh entspricht einem CO₂-Ausstoß von 3.190 Kilogramm, was zu einer Einordnung im Rahmen des Stufenmodells mit einer Kostenverteilung von 60 Prozent für den Mieter (66,99 Euro) und von 40 Prozent für den Vermieter (44,66 Euro) führen würde. Bei einer zukünftigen Bepreisung von 55,00 Euro pro Tonne CO₂ ab dem Jahr 2025 betragen die Gesamtkosten in diesem Beispiel 175,45 Euro, das heißt 105,27 Euro für den Mieter und 70,18 Euro für den Vermieter.

Definitiver Mehraufwand für Vermieter

Das weitere Gesetzgebungsverfahren zum CO₂KostAufG, die praktischen Auswirkungen der Neuregelungen sowie die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung sind vorerst abzuwarten.

Auf die Vermieter kommt zunächst in jedem Fall ein weiterer Aufwand zu. Die Festlegung, in welche Stufe ein Gebäude fällt, soll von der Heizkostenabrechnung beziehungsweise den spezifischen CO₂-Emissionen des vermieteten Gebäudes abhängen. Hierbei wäre allerdings der Warm-

wasserverbrauch herauszurechnen, da die Effizienz der Warmwassererzeugung unabhängig vom Gebäudezustand ist. Für eine sachgerechte Beurteilung des energetischen Zustandes eines Gebäudes müssten zudem die Energieverbräuche mittels Gradtagszahlen witterungsbereinigt werden, da der Heizenergieverbrauch jährlich durch unterschiedliche klimatische Bedingungen beeinflusst wird. Dies ist nicht trivial und mit einem gewissen Umsetzungsaufwand verbunden.

Brisante Fragestellungen

Brisant könnte ferner die Frage werden, welche Auswirkung die Neuregelung auf die in Ballungszentren herrschende Wohnungsknappheit hat. Die Energiebilanz eines Gebäudes und damit die Kostenverteilung hängt auch von dem Heizverhalten beziehungsweise Energieverbrauch der Mieter ab.

Erfahrungsgemäß verbrauchen Einzelpersonen weniger Energie als Familien, sodass unter rein wirtschaftlicher Betrachtung aus Perspektive der Vermieter prinzipiell Einzelpersonen der Vortritt bei der Wohnungsvergabe zu gewähren sein könnte. Daneben könnte die Aufteilung der CO₂-Kosten zu Verwerfungen führen, wenn allein aufgrund verschwenderisch mit Energie umgehender Haushalte ein bewohntes Gebäude so auf einer Stufe eingeordnet werden könnte, die eine höhere Kostenbeteiligung des Vermieters vorgibt.

Die sicherste aber zugleich kostspieligste Lösung, um einer vermietenseitigen Erhöhung der Mietnebenkosten entgegenzuwirken, dürfte die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen sein.

Dabei werden sich Vermieter sicherlich überlegen müssen, inwiefern sich eine Sanierung eines Gebäudes zum sehr effizienten Standard (EH-55) hin, die schnell im sechsstelligen Bereich liegen kann, gegenüber den künftig anfallenden CO₂-Kosten rentiert.

Ob vor diesem Hintergrund im Einzelfall ein ausreichender Anreiz beziehungsweise die vom Gesetzgeber beabsichtigte Lenkungswirkung besteht, ein Gebäude zu sanieren, dürfte fraglich sein.

Förderangebote: frühzeitig Informationen einholen

Ungeachtet dessen dürfte angesichts diverser in diese Richtung abzielenden Gesetzesvorgaben und -vorhaben für Vermieter früher oder später vermutlich kein Weg an einer derartigen Sanierung vorbeiführen. In diesem Zusammenhang ist es jedem betroffenen Vermieter zu empfehlen, sich frühzeitig bezüglich finanzieller Förderangebote zu informieren. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz stellt etwa für private Vermieter einen Sanierungskonfigurator zur ersten einschätzenden Ermittlung möglicher Fördermittel unter dem folgenden Link bereit: www.sanierungskonfigurator.de.

Im Falle einer Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen dürfen Vermieter nach aktueller Gesetzeslage eine Mieterhöhung von bis zu 8 Prozent der jährlichen Miete verlangen, um die dafür aufgewendeten Investitionen zumindest geringfügig zu amortisieren.

Festzuhalten ist bereits jetzt, dass insbesondere beim Neuabschluss von gewerblichen Mietverträgen beziehungsweise Mietverträgen bei Nichtwohngebäuden ein besonderes Augenmerk auf diese Thematik zu richten ist.

Auch wenn bislang nicht abschließend feststeht, inwieweit und inwiefern eine entsprechende Regelung in Bezug auf die CO₂-Abgabe tatsächlich zur freien Verhandlung der Vertragsparteien stehen wird, sollte gegebenenfalls an eine vorbeugende vertragliche Regelung gedacht werden.

Wenn das Gesetz allerdings am 1. Januar 2023 in Kraft treten soll, ist fraglich, ob den Vermietern damit genügend Zeit gegeben wird, zu reagieren, um entsprechende Maßnahmen zu ergreifen beziehungsweise die Gebäude energetisch zu sanieren. Hierfür wäre eine längere Planungs- und Vorbereitungszeit erforderlich.