

THEMA

Aufteilung der BEHG-Kosten zwischen Vermieter und Mieter

Neuregelung durch das geplante CO₂KostAufG

Die Mehrbelastungen, die sich aus dem nationalen Brennstoffemissionshandel ergeben, sollen künftig zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Die Bundesregierung plant zu diesem Zweck den Erlass eines Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG). Das Gesetz sieht auch neue Anforderungen für Wärmelieferanten vor.

Die Brennstoff- und Wärmelieferanten preisen ihre Mehrbelastungen aus dem Emissionshandelssystem in den Brennstoff- bzw. Wärmepreis ein. Die Vermieter von Wohn- und Geschäftsgebäuden wiederum sind nach aktueller Rechtslage berechtigt, die Mehrkosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung vollständig auf ihre Mieter umzulegen.

Das soll sich ändern. Künftig soll sich die Berechtigung des Vermieters zur Kostenumlage nach dem spezifischen CO₂-Ausstoß des Gebäudes richten. Das neue Gesetz sieht 10 Stufen vor. Bei Gebäuden, die weniger als 12 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr emittieren, ist nach wie vor eine vollständige Kostenumlage auf die Mieter möglich. Bei einem Ausstoß ab 52 kg CO₂ kann der Vermieter hingegen nur 10% der Kosten umlegen. Das neue Umlagesystem soll einen Anreiz für Vermieter schaffen, ihre Gebäude energetisch zu optimieren.

Wir haben ausgewählte Experten befragt, wie sie das CO₂KostAufG bewerten und welche praktischen Hindernisse sie bei der Umsetzung des neuen Rechts erwarten.

Dr. Andreas Klemm
Herausgeber CuR Contracting und Recht



MEINUNGEN

Dr. Martin Ruhrberg
BDEW



Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz ist ein Herzensprojekt der Bundesregierung, um mehr soziale Gerechtigkeit im Gebäudesektor zu erreichen und zusätzliche Anreize für energetische Sanierungen zu setzen. Für viele Mietverhältnisse ermöglicht das Gesetz eine einfache und rechtssichere Aufteilung der CO₂-Kosten.

Die Praxistauglichkeit der neuen Regelungen muss sich allerdings für komplexe Miet- und Versorgungsverhältnisse erst noch erweisen. Schwierigkeiten kann das Zusammenspiel von Ausnahmen und Sonderregeln im Hinblick auf Anwendungsbereich, öffentlich-rechtliche Vorgaben und dem Einsatz von Ersatzbrennstoffen bereiten. Die Regelungen drohen nicht nur Kleinvermieter und Mieter zu überfordern. Auch Wärmelieferanten stehen vor erheblichen Herausforderungen bei der Erfüllung ihrer Informationspflichten. Für die Umsetzung bedarf es dringend weiterführender Anwendungshilfen und Auslegungshinweise der Bundesregierung bzw. der nachgeordneten Behörden.

Dr. Dirk Legler
Günther Rechtsanwälte



Ich hoffe, dass der Entwurf des CO₂KostAufG im Interesse der Contractoren noch geändert wird. Insbesondere in § 2 Abs. 3 und § 9 Abs. 1, Satz 2 Nr. 2 des Entwurfs sehe ich eine nicht zu rechtfertigende Benachteiligung des Contractors gegenüber dem Fernwärmelieferanten.

Weil die künftig beim Vermieter verbleibenden (anteiligen) CO₂-Kosten zudem beim Kostenvergleich wohl abzuziehen sein werden, reduziert sich durch das neue Wirkprinzip der Vermieterbeteiligung – ohne weitere Anpassung der WärmeLV – auch der Bezugswert für den Kostenvergleich. Das wirkt sich dann deutlich negativ auf den Kostenneutralitätsnachweis nach § 556 c BGB aus. Der derzeit vorliegende Entwurf des CO₂KostAufG reduziert beim Kostenvergleich damit jedenfalls in der Regel das dem Contractor zur Verfügung stehende Finanzierungsvolumen (für die neue klimaschonende Contracting-Lösung).

All das hat nichts mit Wärmewende zu tun und ist leider noch nicht zu Ende gedacht.

Andreas Gissendorf

VdW Bayern



Gut gemeint, ist nicht gut gemacht: Das Kohlendi-oxidkostenaufteilungs-gesetz erweist sich aus Sicht der sozialen Wohnungswirtschaft als wenig durchdacht. Das Ziel, Anreizwirkungen zur energetischen Sanierung und zum Austausch von Heizungsanlagen zu setzen, um somit eine Kosteneinsparung für die Mieter zu erzielen, wird schwerlich zu erreichen sein. Denn auf Wohnungsmärkten mit niedrigem Mietpreisniveau können notwendige Investitionen kaum gegenfinanziert werden; auf angespannten Märkten führen die Investitionen zu weiter steigenden Kaltmieten.

Energiearmut wird somit durch steigende Mieten vermieden – es wird gespart, koste es was es wolle. Der sozialen Wohnungswirtschaft werden durch die Kostenaufteilung und den entstehenden Verwaltungsaufwand zusätzlich Mittel entzogen, welche anderenfalls in Neubau und Modernisierung fließen würden; diese fehlen bei den 3,6 Billionen Euro, welche bis 2045 zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Wohnungswirtschaft erforderlich sind.

Dr. Feh Kalwa

Höch und Partner



Der heimische Gebäudebestand birgt mit einem Anteil von rund 34% am Endenergieverbrauch und knapp 26% aller CO₂-Emissionen (2019; Quelle: BMWK) ein enormes Einsparpotential. Anreize zu Energie- und Emissions-einsparungen sind deshalb grundsätzlich zu begrüßen. Ob das geplante CO₂KostAufG hierzu nachhaltig beiträgt, ist aber fraglich.

Einerseits ist der Anwendungsbereich beschränkt. Erfasst sind nur Wärmelieferungen, die ausschließlich aus nicht dem EU-Emissionshandel unterliegenden Anlagen stammen. Auch hybride Wärmelösungen mit einem Anteil fossiler Brennstoffe von knapp 50% sind ausgenommen. Andererseits sind die Ausnahmefälle, in denen die reguläre Kostenteilung nicht gerechtfertigt ist, nicht sachgerecht erfasst; die Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen zur Weitergabe von Modernisierungskosten sind nicht beleuchtet. Schließlich bestehen erhebliche Zweifel, ob Mieter und Vermieter flächendeckend in der Lage sein werden, die Umsetzung zu bewältigen.

Dr. Markus Ehrmann

Köchling & Krahnfeld



Beim CO₂KostAufG sind Stimmen laut geworden, die kritisieren, dass sich der Anwendungsbereich des Gesetzes auf Wärmeerzeugungsanlagen beschränken soll, die nicht dem EU-Emissionshandel unterfallen (§ 2 Abs. 3 des Entwurfes). Hierin liege eine Ungleichbehandlung zwischen Fernwärmelieferanten und Contractoren. Dabei wird verkannt, dass die Anlagen, die dem EU-Emissionshandel unterfallen, aufgrund des Gebots der Vermeidung von Doppelbelastungen erst gar nicht BEHG-pflichtig sind (vgl. auch § 7 Abs. 5 BEHG). Wenn es aber bei diesen Anlagen gar keine Belastung aus dem BEHG gibt, kann auch nichts zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden

Abgesehen davon existiert eine klare Trennung zwischen Fernwärmelieferanten und Contractoren in der Praxis schon lange nicht mehr. Zahlreiche Fernwärmelieferanten sind auch als Contractoren tätig und realisieren individuelle Versorgungskonzepte. Viele Contractoren errichten und betreiben auch Wärmenetze und werden so zu Fernwärmelieferanten.

Dr. Florian Brahms

Brahms Nebel & Kollegen



Das CO₂KostAufG setzt durch die Aufteilung der BEHG-Belastungen die richtigen Akzente, da der Mieter auf die Modernisierung der Heizanlage keinen Einfluss hat. Die Beteiligung an den BEHG-Kosten des Vermieters steigt daher, desto mehr Emissionen durch die Wärmeversorgung entstehen. Hierbei wäre es vorzuzugswürdig, anstatt an der Energiebilanz des Gebäudes anzuknüpfen, den Bezug zum Energiebedarfsausweis herzustellen. Das würde dazu führen, dass sich der Ermittlungsaufwand reduziert.

Die Beschränkungen bei der energetischen Verbesserung in § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 CO₂KostAufG sind im Kontext der Wärmewende kritikwürdig, da sich bei Bestehen eines öffentlichen Anschluss- und Benutzungszwangs der Anteil der Belastung des Vermieters verringert. Es wäre konsequent, diesen Kostenbestandteil nicht den Mietern aufzubürden, sondern die Anreizwirkung verursachungsgerecht auf den Fernwärmelieferanten auszuweiten. Kritikwürdig ist zudem die fehlende Einbettung in das Miet- und Wärmerecht.