

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz ist „ein moderner Ablasshandel“

Fachanwalt und BWE-Vorsitzender Stangl erklärt die Feinheiten des Gesetzes

„Bürokratisch streittrüchtig und in der Zielsetzung bezüglich des Klimaschutzes eher wirkungslos.“ So urteilt Dr. Andreas Stangl, Mitglied des Landesvorstandes des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverbandes (BWE) und Vorsitzender BWE Cham, über das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (kurz: CO₂-KostAufG). In einer neuen Serie unseres Medienhauses wird der Chamer Fachanwalt künftig regelmäßig auf Themen für Mieter und Vermieter eingehen.

Mit dem CO₂-KostAufG versucht man, künstlich fossile Brennstoffe zu verteuern, in dem CO₂ einen zusätzlichen Preis erhält, der in den nächsten Jahren ansteigt. Das Gesetz gilt für Wohnraum und Geschäftsraum. Es gibt Ausnahmen, zum Beispiel Passivhäuser, Alters- und Pflegeheime. Das Gesetz gilt für Abrechnungszeiträume ab dem 1. Januar 2023 und nur für Brennstoffe, die ab 1. Januar 2023 in Rechnung gestellt worden sind. Bereits dies führt zu schwierigen Abgrenzungsfragen und einer komplizierten Heizkostenabrechnung. Ältere Brennstoffe, die schon im Tank sind, unterliegen nämlich nicht der CO₂-Aufteilung.

Bürokratie überfordert

Das Gesetz soll energetisch hochwertige Gebäude bevorzugen. So soll ein Anreiz geschaffen werden, in bessere Technologie zu investieren. Bereits dies ist fragwürdig, da es billiger sein kann, die Sanktionen in Kauf zu nehmen, bevor man diesen Verwaltungsaufwand umsetzt, oder gar hohe Investitionskosten in Kauf nimmt. Ohnehin ist das ganze Gesetz etwas für Freunde der Mathematik. Ohne Abrechnungsfirma wird der Vermieter überfordert sein. Im Übrigen können auch Mieter erstmals gegenüber dem Vermieter abrechnen, wenn diese selbst den Brennstoff beziehen.

Kritik übt der BWE an dem Umstand, dass Verbrauch mit energetischer Qualität gleichgesetzt wird. Dies stimmt häufig nicht, da das

Nutzerverhalten entscheidend ist. Bei Nichtwohngebäuden hat man kapituliert. Hier gilt eine Aufteilung 50 Prozent zu 50 Prozent zwischen Vermieter und Mieter. Bei Wohnraumgebäuden soll je nach CO₂-Ausstoß in einem Stufenmodell der Anteil des Mieters an den CO₂-Kosten bei 100 Prozent bis fünf Prozent liegen. Es ist abzusehen, dass aufgrund unzureichender Aufklärung viele Mieter glauben, dass bei Wohnraum immer das Stufenmodell gilt und bei Geschäftsraum die paritätische Kostenaufteilung. Dies ist falsch. Ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Ein Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient. Entscheidend für die Einordnung ist die Art des Gebäudes, nicht die vereinbarte Nutzung.

Ist das Gebäude überwiegend nach seiner Zweckbestimmung ein Geschäftsgebäude, wird auch bei dem darin liegenden Wohnraum eine Aufteilung 50 Prozent zu 50 Prozent vorgenommen. Umgekehrt, wenn in einem Wohngebäude im Erdgeschoss ein Geschäft liegt, wird dort nicht 50 Prozent zu 50 Prozent aufgeteilt, sondern nach dem Stufenmodell. Streit ist absehbar. Der BWE rät, sich darüber zu informieren und insbesondere auch die Abrechnungsfirmen in Kenntnis zu setzen.

Der Vermieter ist verpflichtet, in der künftigen Abrechnung für 2023 den auf den Mieter entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten, die Einstufung des Gebäudes als Wohn- oder Nichtwohnungsgebäude und die Berechnungsgrundlagen mitzuteilen. Ausnahmen gibt es für denkmalschutzrechtliche Beschränkungen oder bei Anschluss- und Benutzungszwang für Wärmelieferungseinrichtungen. Letzteres kann zu einer Reduzierung des Vermieteranteils um 50 Prozent oder 100 Prozent führen.

Sofern der Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxidkosten in der

Abrechnung unterlässt oder der Vermieter nicht informiert, kann der Mieter den auf ihn gemäß der Betriebskostenabrechnung entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent kürzen. Dieses Kürzungsrecht kommt zusätzlich zu den bereits bestehenden Kürzungsrechten der Heizkostenverordnung hinzu. Das Gesetz erlaubt keine vertraglich abweichenden Regelungen zulasten des Mieters.

Der Sparsame ist der Dumme

Das CO₂-KostAufG ist, so Rechtsanwalt Dr. Stangl, ein weiterer Baustein der Bürokratisierung von Immobilien: „Reine Beschäftigungstherapie aufgrund der Vorgaben der Politik, ohne dass wegen dieser kleinen Beträge ein Vermieter dazu veranlasst wird, eine fünfstellige Summe auszugeben, um keine Kürzungen durch den Mieter von ein paar Euro hinzunehmen.“ Wer als Vermieter bei dieser komplexen Regelung Fehler macht, wird mit Kürzungen durch den Mieter belastet. Förderungen wären besser als diese Regeln, die sich noch nicht einmal an der energetischen Qualität des Gebäudes orientieren. Auch hier ist wieder derjenige Mieter der Dumme, der spart. Dies führt zu einem niedrigen Verbrauch und damit zu einem vermeintlich höherwertigen energetischen Gebäude. Als Belohnung für den Einspareffekt wird der Mieter mit einer höheren CO₂-Abgabe belegt.

Vermieter, die mit diesen Regelungen überfordert sind, werden mit Abzügen belastet. Stattdessen verstromt Deutschland massiv Kohle, was dem Bürger kaum erklärbar ist. Der Staat sorgt selbst für höchste CO₂-Belastung, Vermieter und Mieter sollen aber für ihren CO₂-Verbrauch immer höhere Kosten tragen. „Im Ergebnis nur ein Ablasshandel wie im Mittelalter. Wer zahlen kann, dem werden die Sünden vergeben!“, so der Anwalt. Der Staat selbst zahlt noch nicht einmal für seine Klimasünden. -red-