



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMWK und BMWWSB für ein **Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsge- setz – CO₂KostAufG)**

Stand: 16.5.2022

I. Vorbemerkung

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) steht dem Referentenentwurf grundsätzlich positiv gegenüber. Die Zielsetzung, Nutzer*innen zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer*innen zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen zu motivieren, wird ausdrücklich begrüßt. Das Prinzip, durch ein Stufensystem die Verteilung der Kohlendioxidkosten von dem spezifischen Kohlendioxidausstoß pro m² abhängig zu machen, ist im Grundsatz schlüssig, interessengerecht und wird befürwortet.

Allerdings wird die besondere Interessenlage von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. vermietenden Wohnungseigentümer*innen nicht im erforderlichen Maß berücksichtigt. Nach Auffassung von WiE wird der „Anreiz“, über die Verteilung der Kohlendioxidkosten zu einer besseren Energieeffizienz zu kommen, bei Wohnungseigentümergeinschaften nur zielführend sein, wenn zugleich auch Maßnahmenpakete für die gezielte Förderung von energetischen Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften entwickelt werden.

II. Besonderheiten der Wohnungseigentümergeinschaften

Der Referentenentwurf soll das Verhältnis zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen regeln. Dabei wird offenbar davon ausgegangen, dass Vermieter*innen zugleich Gebäudeeigentümer*innen sind, die jederzeit frei entscheiden können, ob, wann und welche energetischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäude durchgeführt werden. Das ist bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) nicht der Fall.

In einer WEG wird – üblicherweise im Rahmen einer nur einmal pro Jahr stattfindenden Eigentümerversammlung – durch Mehrheitsbeschluss über bauliche Veränderungen und Sanierungen entschieden. Dabei sind die Interessenlagen der einzelnen Eigentümer*innen unterschiedlich, insbesondere zwischen denjenigen, die selbst ihre Eigentumswohnung bewohnen (Selbstnutzer) und denjenigen, die ihre Eigentumswohnung vermieten. Abgesehen von wenigen Sonderfällen (z.B. Gasetagenheizungen) werden energetische Sanierungsmaßnahmen und klimaschonende Heizungssysteme nur durch Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum realisiert werden können – und deshalb nur durch einen Mehrheitsbeschluss. Einen Rechtsanspruch einzelner Eigentümer*innen auf eine derartige Beschlussfassung gibt es derzeit nicht.

Daraus folgt, dass Vermieter*innen von Eigentumswohnungen im Gegensatz zu Eigentümer*innen von Mietshäusern oder vermieteten Einfamilienhäusern keinen alleinigen – erst recht keinen jederzeitigen – Einfluss auf die Energieeffizienz eines Gebäudes nehmen können.

Hinzukommt, dass selbst dann, wenn ein Mehrheitsbeschluss zustande kommt, die Verteilung der Investitionskosten auf **alle** Eigentümer*innen gegebenenfalls erhöhten Anforderungen unterliegt (entweder die Investition amortisiert sich in einem angemessenen Zeitraum oder es wird eine Zustimmung von mehr als 2/3 der Miteigentümer*innen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, sog. Erhöhtes Zustimmungsquorum, § 21 Abs. 2 WEG erreicht). Werden diese Anforderungen nicht erreicht, ist eine Maßnahme nur von denjenigen Eigentümer*innen zu finanzieren, die zugestimmt haben. Für diesen kleineren Kreis von Eigentümer*innen (die „Koalition der Willigen“) wird sich die Maßnahme aber meist nicht rechnen. Sie werden dann eher weiter „in den sauren Apfel beißen“ und keine Sanierungen durchführen, sondern die teilweise Übernahme der Kohlendioxidkosten hinnehmen. Das ist aber gesellschaftlich nicht zielführend.

Grundsätzlich sollte nach Ansicht von WiE gelten: Bei Regelungen, die die Rechtsverhältnisse zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen betreffen, muss auch die rechtliche Sonderstellung der Wohnungseigentümergeinschaften und der ihnen angehörenden vermietenden Eigentümer*innen angemessen berücksichtigt werden.

III. Stellungnahme zu den einzelnen Paragrafen

§ 2 RefE CO₂KostAufG Anwendungsbereich: Nicht alle Anwendungsbereiche sind erfasst

Soweit § 2 Abs. 4 RefE CO₂KostAufG bestimmt, dass die Bestimmungen des RefE CO₂KostAufG den Regelungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser auf die Nutzer eines Gebäudes nach § 6 Abs. 1 der HeizkostenV sowie rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgehen, ist dies zur effektiven Durchsetzung des Gesetzeszwecks erforderlich. Allerdings lässt sich aus der Gesetzesbegründung nicht sicher erkennen, ob die rechtlichen Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts vollständig erfasst worden sind. Die Begründung (S. 26) weist zutreffend darauf hin, dass die Mietvertragsparteien gem. § 556 Abs. 1 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten treffen können und es sich bei den Kosten für Heizung und Warmwasser um Betriebskosten handelt.

Die darin enthaltenen Kohlendioxidkosten, auch das ist zutreffend, werden durch die BetrKV und die HeizkostenV bisher nicht berücksichtigt. Es ist deshalb zur Erreichung des Gesetzeszwecks sinnvoll und geboten, die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien einzuschränken und zugleich den Vorrang dieses Gesetzes vor § 6 Abs. 1 HeizkostenV festzulegen.

Allerdings findet die Sonderregelung des § 556a Abs. 3 BGB in der Gesetzesbegründung keine Erwähnung. Deshalb wird auf folgende besondere wohnungseigentumsrechtliche Konstellation hingewiesen: Gemäß § 556a Abs. 3 BGB gilt bei vermietetem Wohnungseigentum, sofern nichts anderes vereinbart wird, dass Betriebskosten „nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen sind“. Dieser Maßstab wird entweder durch die Gemeinschaftsordnung oder durch einen **Beschluss** gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG bestimmt. Während es sich bei der Gemeinschaftsordnung um eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung handelt und deshalb ohne weiteres vom Wortlaut des Gesetzes umfasst sein dürfte, ist ein Beschluss nach Wohnungseigentumsrecht etwas diffiziler zu betrachten. Ein Beschluss wird als „mehrseitiges Rechtsgeschäft in der Form eines Gesamtaktes“ (Münchener Kommentar/Hogenschurz, WEG, § 23 Rz. 4) oder „mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art“ (Jennißen/Schultzky, WEG, § 23 Rz. 38; juris-PK/Reichel-Scherer, § 23 WEG Rz. 39; BGH, Beschl. v. 10.09.1998, V ZB 11/98) verstanden. Die auf Verträge anwendbaren Vorschriften gelten nicht, weil ein Beschluss kein Vertrag ist (vgl. juris-PK/Reichel-Scherer, a.a.O.). **Will man also mit dem Gesetz verhindern, dass ein Beschluss – da kein Vertrag – zur Umgehung der gesetzlichen Vorschriften führt, sollte der Gesetzgeber in seiner Begründung zu § 2 Abs. 4 RefE CO₂KostAufG klar zum Ausdruck bringen, dass auch ein Beschluss nach dem Wohnungseigentumsgesetz unter den Begriff „rechtsgeschäftliche Bestimmungen“ des § 2 Abs. 4 RefE CO₂KostAufG fallen soll.**

§ 3 RefE CO₂KostAufG Informationspflichten: Formulierungsvorschlag aus Verständnisgründen

Den Brennstofflieferanten die in § 3 Abs. 1 Ziffern 1 bis 4 RefE CO₂KostAufG bezeichneten Informationspflichten aufzuerlegen ist erforderlich, da nur so die Vermietenden in die Lage versetzt werden, den spezifischen Kohlendioxidausstoß zu berechnen. Insoweit begegnet § 3 keine rechtlichen oder praktischen Bedenken.

Lediglich **aus Verständnisgründen** schlagen wir für Ziff. 1 eine **leicht geänderte Formulierung** vor:

1. die Brennstoffemissionen der gelieferten Brennstoff- oder Wärmemenge in Kilogramm Kohlendioxid.

Aus dem Zusammenhang und der Begründung (Referentenentwurf S. 27) ergibt sich zwar, dass sich die Angabe „Kilogramm Kohlendioxid“ auf die gelieferte Menge bezieht. Die vorbezeichnete Formulierung erscheint aber deutlicher und unmissverständlich gegenüber der abstrakteren Formulierung „Brennstoff- oder Wärmelieferung“. Das gilt auch deshalb, weil Ziff. 2 ebenfalls von „Brennstoffmenge“ spricht, so dass mit der obigen Formulierung ein Gleichlauf der Begrifflichkeiten erreicht würde.

In der Begründung (Referentenentwurf S. 28) wird zutreffend darauf hingewiesen, dass die Preisausweisungen nach Absatz 1 für die in den einzelnen Jahren gelieferten Teilmengen separat vorzunehmen sind. Es wäre aber sinnvoll, wenn dies auch ausdrücklich in den Begründungstext aufgenommen würde, beispielsweise als Ergänzung in § 3 Abs. 1 Ziff. 2 CO₂KostAufG am Ende.

Dies würde der Klarstellung sowohl für Mieter*innen und Vermieter*innen dienen und auch als Warnfunktion für Vermieter*innen, dass sie bei der Rechnungsstellung darauf achten müssen. Die Begründung weist darauf hin, dass sich aus der Lieferantenpflicht des § 3 ein zivilrechtlicher Anspruch der Lieferungsempfängers ergibt. Die ausdrückliche Klarstellung könnte helfen, zivilrechtliche Streitigkeiten wegen unvollständiger Rechnungsinhalte von vornherein zu vermeiden (z.B. Klage auf erneute Rechnungsstellung).

§ 5 RefE CO₂KostAufG – Aufteilung Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden: Berechnungsmethode gleich gesetzlich festlegen

In der Begründung (Referentenentwurf S. 31) wird das Verfahren zur Ermittlung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes erläutert. Es wird darauf hingewiesen, dass zu Beginn eines neuen Abrechnungsjahres der vorhandene Brennstoffvorrat zu erfassen ist. Dessen Bewertung sowie der Verbrauch des Jahres soll dann offenbar in Übereinstimmung mit DIN 4713-5 nach dem FIFO-Verfahren (first in, first out) ermittelt werden (auch wenn diese Norm nicht ausdrücklich erwähnt wird). Diese Berechnungsmethode ist sinnvoll, ihre Klarstellung wird begrüßt.

Allerdings ist die Anwendung einer DIN-Norm nicht rechtsverbindlich; ihre verbindliche Anwendung ergibt sich weder aus der BetrKV noch ist die Anwendung der Regelungen der BetrKV auf die Ermittlung des Kohlendioxidausstoßes vorgeschrieben.

Insoweit ist nicht klar, ob die Begründung im Referentenentwurf hier lediglich Empfehlungscharakter hat oder die Anwendung der vorbezeichneten Methode vom Gesetzgeber als zwingend betrachtet werden soll. Im letzteren Fall wäre eine Klarstellung in § 5 Abs. 1 CO₂KostAufG sinnvoll. Wenn dort schon vorgeschrieben wird, dass auf die erste Nachkommastelle zu runden ist, sollte die Berechnungsmethode ebenfalls gesetzlich festgelegt werden.

§ 6 RefE CO₂KostAufG – Begrenzung der Umlagefähigkeit; Erstattungsanspruch bei Wohngebäuden:

Das Wort „Wohnraummieter“ in Begründung ersetzen

Gemäß § 6 Abs. 1 RefE CO₂KostAufG sind Vereinbarungen, die zu Lasten der Mieter*innen von der Kostenverteilung nach § 5 Abs. 2 RefE CO₂KostAufG abweichen, unzulässig. Das soll nach dem Referentenentwurf bei Wohngebäuden auch für Räume, die keine Wohngebäude sind, gelten. Insoweit wird davon ausgegangen, dass die Verwendung des Wortes „Wohnraummieter“ in der Begründung des Referentenentwurfs (S. 33, Abs. 2 Satz 2) fehlerhaft ist. Tatsächlich dürfte sich die Vorschrift nach dem Gesetzeszweck auf **sämtliche Räume in Wohngebäuden** beziehen.

§ 9 RefE CO₂KostAufG – Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen: Wohnungseigentümer*innen gesondert betrachten

Die Regelung in § 9 Abs. 1 CO₂KostAufG, wonach der prozentuale Anteil, den Vermieter*innen an den Kostendioxidkosten zu tragen haben, nur um die Hälfte zu kürzen ist, wenn der energetischen Verbesserung öffentlich-rechtliche Vorgaben entgegenstehen, stößt auf Kritik.

Wenn der wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder der Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung öffentlich-rechtliche Vorgaben entgegenstehen, können Vermieter*innen keine Verbesserungen durchführen. Soweit der Gesetzeszweck das Schaffen von Modernisierungsanreizen ist, kann dieser Zweck hier also nicht erreicht werden. In diesem Fall haben nur die Mieter*innen die Möglichkeit, auf den Kohlendioxidausstoß Einfluss zu nehmen. Das sieht auch der Referentenentwurf in seiner Begründung so vor (S. 37).

In den Fällen des § 9 Abs. 2 RefE CO₂KostAufG wird diese Überlegung offensichtlich auch aufgegriffen. Dort soll eine Beteiligung der Vermieter*innen an den Kohlendioxidkosten gänzlich entfallen.

Nach der Systematik der Absätze 1 und 2 ergibt sich, dass für § 9 Abs. 2 CO₂KostAufG die Unmöglichkeit der Verbesserung des Gebäudes und der Verbesserung der Wärme- und

Warmwasserversorgung kumulativ vorliegen müssen, während für § 9 Abs. 1 RefE CO₂KostAufG nur eine der beiden Voraussetzungen vorliegen muss.

Das mag auf den ersten Blick nach einer sinnvollen Abstufung aussehen. Allerdings werden auch hier die strukturellen Probleme von Wohnungseigentümergeinschaften bei der Entscheidungsfindung über Sanierungsmaßnahmen übersehen. In denjenigen Fällen, in denen öffentlich-rechtliche Vorgaben auch nur teilweise eine Verbesserung der Energieeffizienz entgegenstehen, dürften diejenigen Maßnahmen, die möglich wären, vermutlich **noch kostenintensiver** sein, was die Mehrheitsbildung für Sanierungsmaßnahmen weiter erschwert.

Zur Veranschaulichung hier ein Beispiel: Wenn eine Fassade aus Gründen des Denkmalschutzes nicht energetisch saniert werden kann, ist der Einbau einer klimaschonenden Heizung vielleicht möglich, vermutlich aber sehr viel teurer, als bei Gebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Wenn dann noch der langwierige und komplexe Entscheidungsprozess hinzukommt, wird der vermietende Eigentümer eher die Hälfte der Kohlendioxidkosten tragen, als zu sanieren (siehe oben die Ausführungen zur Sondersituation von Wohnungseigentümern bei baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung, S. 2).

Es wäre deshalb begrüßenswert, wenn im Hinblick auf diese Hürden eine Sonderregelung für Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen würde.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich, Vorständin

Stand: 19.05.2022

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, umfangreichen Informationsmaterialien sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen, WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen finden Sie auf der Website des Vereins unter www.wohnen-im-eigentum.de