

Besonderheiten für Denkmäler im Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG)

Was bezweckt das Gesetz?

Die Bundesregierung hat die Zwecke des Gesetzes wie folgt beschrieben:

„Unternehmen, die Heizöl, Erdgas, Benzin oder Diesel in den Verkehr bringen und nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen, bezahlen seit dem 1. Januar 2021 einen **Kohlendioxidpreis**. Der Kohlendioxidpreis wird zunächst durch jährliche Festlegung bis 2025 kontinuierlich **steigen**. Das Instrument soll zur Reduktion von Treibhausgasemissionen motivieren. Vermieter können nach **derzeitiger** Rechtslage die Heizkosten einschließlich des darin enthaltenen Anteiles an den Kohlendioxidkosten **vollumfänglich** auf **Mieter** umlegen [...]. Mit diesem Gesetz soll der [...] 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 sollen die Kosten entsprechend den **Verantwortungsbereichen** und **Einflussmöglichkeiten** von Vermieter- und Mieterseite abgestuft getragen werden“ (Hervorhebungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege).

Die Aufteilung ist in der [Anlage des Gesetzes](#) geregelt und umfasst zehn Stufen, nach denen der Vermieter zwischen 0 % und 95 % der Kohlendioxidkosten zu tragen hat.

Wichtig: Die Aufteilung bezieht sich nur auf die Kohlendioxidkosten als einen Preisbestandteil von vielen. Diese hat z. B. der Gas- oder Fernwärmelieferant künftig auf seinen Rechnungen auszuweisen.

Warum brauchte es eine Sonderregelung für Denkmäler?

Bei Denkmälern sind die Möglichkeiten der Vermieterseite zur energetischen Sanierung beschränkt. Aus denkmalrechtlichen Gründen kann sie im Einzelfall z. B. an einer Fassadendämmung oder einer Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gehindert sein. In solchen Fällen hat die Vermieterseite bei einem Denkmal erheblich geringere Einflussmöglichkeiten auf die Energieeinsparung, als wenn es sich um ein nicht denkmalgeschütztes Gebäude handelte. Dann wird nach Auffassung des Gesetzgebers „eine volle Belastung des Vermieters mit dem Anteil an den Kohlendioxidkosten, den das Stufenmodell vorsieht, seinen tatsächlichen Einflussmöglichkeiten auf die energetische Qualität des Gebäudes nicht gerecht.“

Wie sieht die Sonderregelung aus?

Die für Denkmäler relevanten Sondervorschriften des Gesetzes finden sich in [dessen § 9](#):

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903
15
BIC BYLADEMM

„(1) Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des **Gebäudes oder** einer wesentlichen Verbesserung der **Wärme- und Warmwasserversorgung** des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach § 5, 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen insbesondere [...] denkmalschutzrechtliche Beschränkungen [...]

(2) Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben **sowohl** einer wesentlichen energetischen Verbesserung des **Gebäudes als auch** einer wesentlichen Verbesserung der **Wärme- und Warmwasserversorgung** des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten“ (Hervorhebungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege).

Was heißt das konkret?

Zur Umsetzung in der Praxis, die wahrscheinlich viele Fragen aufwerfen und die Zivilgerichte beschäftigen wird, fehlen derzeit Erfahrungswerte.

Nach unserer Einschätzung sollten Ihnen aber folgende Fallbeispiele helfen, die Funktionsweise des Gesetzes zu verstehen:

Fallbeispiel 1:

Ihnen gehört ein vermietetes Baudenkmal. Sie haben nach der Einstufung des Gebäudes grundsätzlich 50 % der Kohlendioxidkosten zu tragen, die Mieter ebenfalls 50 % der Ihnen jeweils zuzuordnenden Kohlendioxidkosten.

Aus denkmalrechtlichen Gründen dürfen Sie in diesem Fallbeispiel nur die Hälfte der Fassaden und des Daches dämmen. Das heißt, denkmalschutzrechtliche Vorgaben stehen einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes entgegen. Denkmalrechtliche Gründe hindern Sie aber nicht daran, z. B. von einer Gasheizung auf eine – als solche ausreichende – Wärmepumpe zu wechseln. Das heißt, an einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung sind Sie zumindest nicht aus denkmalrechtlichen Gründen gehindert.

Nach § 9 Abs. 1 CO₂KostAufG müssen Sie als Vermieter deshalb nur 25 % der Kohlendioxidkosten tragen, die Mieter 75 % der Ihnen jeweils zuzuordnenden Kohlendioxidkosten.

Fallbeispiel 2:

Wie Fallbeispiel 1. Aber: Die Wärmepumpe würde nur dann zu einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes führen, wenn sie mit einer Photovoltaikanlage kombiniert würde. Eine solche ist in Ihrem Einzelfall aber aus denkmalrechtlichen Gründen zumindest in haustechnisch sinnvollem Umfang nicht zulässig. Andere wesentliche Verbesserungsmöglichkeiten zur Wärme- und Warmwasserversorgung bestehen nicht.

Dann stehen denkmalschutzrechtliche Beschränkungen sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegen.

Nach § 9 Abs. 2 CO₂KostAufG müssen Sie als Vermieter deshalb keine Kohlendioxidkosten für den Energieverbrauch des Gebäudes tragen. Wie bisher können die Kohlendioxidkosten vollumfänglich auf die Mieter umgelegt werden.

Fallbeispiel 3:

Wie Fallbeispiel 1. Aber: Denkmalschutzrechtlich spricht nichts gegen eine Dämmung der Fassaden und des Daches. Z. B. fehlendes Geld hält Sie aber von energetischen Verbesserungsmaßnahmen ab.

Dann stehen denkmalschutzrechtliche Beschränkungen weder einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes noch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegen.

Es bleibt deshalb dabei, dass Sie 50 % der Kohlendioxidkosten und die Mieter ebenfalls 50 % der Ihnen jeweils zuzuordnenden Kohlendioxidkosten zu tragen haben.

Wo im Einzelfall die Grenze zwischen einer „Hinderung an einer wesentlichen Verbesserung“ und einer nur unwesentlichen Verhinderung durch das Denkmalschutzrecht zu ziehen ist, ist wahrscheinlich letztlich durch die Rechtsprechung zu entwickeln. Die Bundesregierung hat dazu in der Gesetzesbegründung nur geschrieben:

„Eine Herabstufung des Vermieteranteils setzt aber voraus, dass er an einer **wesentlichen** Verbesserung gehindert ist. Damit soll **ausgeschlossen** werden, dass **bereits kleinere Einschränkungen** zu einer Herabstufung führen. Als eine wesentliche Einschränkung wäre es zu werten, wenn zum Beispiel der Vermieter aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben die Fassade nicht energetisch dämmen darf. Eine wesentliche Einschränkung im Hinblick auf die Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser ist dagegen jede Einschränkung, die einem Wechsel der Heiztechnologie entgegensteht, etwa einem Wechsel von einer Erdgasheizung zu einem strombasierten System“ (Hervorhebungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege).

Wie ist die Sonderregelung geltend zu machen?

In [§ 9](#) Abs. 3 des Gesetzes steht:

„Der Vermieter kann sich auf Absatz 1 oder 2 nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände **nachweist**, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen“ (Hervorhebungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege).

Die Bundesregierung hat dazu in ihrer Gesetzesbegründung ausgeführt:

„§ 9 Absatz 3 regelt eine Nachweispflicht des Vermieters, der sich auf die Erleichterung des Absatz 1 oder 2 berufen möchte. [...] Beruft sich der Vermieter auf Vorgaben des Denkmalschutzes, muss er darlegen, welche Teile des Gebäudes unter Denkmalschutz stehen (z. B. durch Vorlage einer Auskunft der Denkmalschutzbehörde) und dass ihm deswegen eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle verwehrt ist (z. B. wenn Fassadendämmung ausgeschlossen ist). Ist eine behördliche Genehmigung oder eine behördliche Zustimmung für die energetische Sanierungsmaßnahme erforderlich, kann der Nachweis durch Vorlage einer Ablichtung des ablehnenden Bescheids erbracht werden.“

Es kann sein, dass im Streitfall zwischen Vermieter und Mieter vor einem Zivilgericht nach den allgemeinen Regelungen zur zivilrechtlichen Beweislastverteilung weitere Nachweise erforderlich sind, z. B. zur Berechnung der durch denkmalschutzrechtlich unzulässige Maßnahmen erzielbaren Einsparungen.

An wen können Sie sich bei weiteren Fragen oder Problemen mit Ihren Mietern oder Vermietern wenden?

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann über diese allgemeinen Informationen hinaus keine Beratung leisten.

Beratung erhalten Sie bei den für Mietrechtstreitigkeiten üblichen Institutionen: Haus- und Grundbesitzervereinen bzw. Mietervereinen, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte.

Wir bitten Sie deshalb, verständnisvoll von Einzelanfragen an uns abzusehen.