



# DIE KLIMA ABGABE

WAS SICH FÜR VERMIETER UND MIETER KÜNFTIG ÄNDERT

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

BEREITS SEIT DEM 01.01.2021 WIRD IN DEUTSCHLAND ALS MASSNAHME ZUR VERRINGERUNG DES KOHLENDIOXIDAUSSTOSSES EIN PREIS AUF CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN ERHOHEN. DIESER (AUCH „KLIMAABGABE“ GENANNT) AUFPREIS IST VON DEN GAS- BZW. HEIZÖLLIEFERANTEN ZU ENTRICHTEN, WIRD ABER AN DIE KUNDEN WEITERGEGEBEN. AKTUELL GILT EIN PREIS VON € 30,00 NETTO PRO TONNE CO<sub>2</sub>, DER JEDOCH SCHRITTWEISE AUF BIS ZU € 55,00 NETTO PRO TONNE CO<sub>2</sub> IM JAHR 2025 ANSTEIGEN WIRD. FÜR EINEN VIER-PERSONEN-HAUSHALT VERTEUERN SICH ALLEIN HIERDURCH DIE KOSTEN FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER BIS 2025 UM CA. € 250,00 BIS € 350,00 PRO JAHR. BISLANG KÖNNEN DIE VORSTEHENDEN MEHRKOSTEN VOM VERMIETER ÜBER DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG VOLLSTÄNDIG AUF DEN MIETER UMGELEGT WERDEN. DIES SOLL SICH NUN ÄNDERN.

# S

## STUFENMODELL FÜR WOHNGBÄUDE

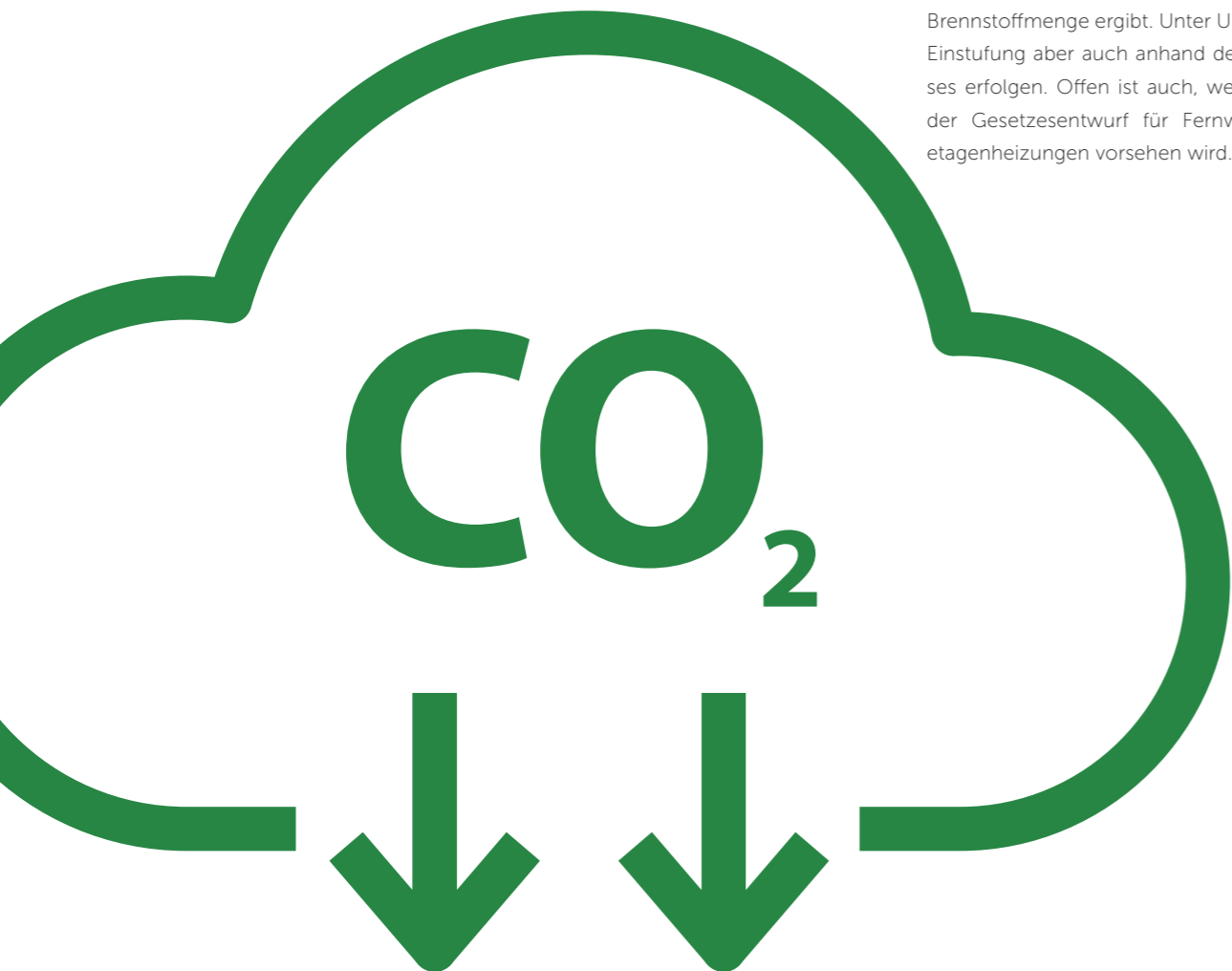
Ab dem 01.01.2023 werden die CO<sub>2</sub>-Mehrkosten nach dem Willen der Bundesregierung zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Dies soll Vermieter motivieren, energetische Sanierungen des Immobilienbestandes, der hierzulande immerhin für geschätzt ca. 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist, voranzutreiben. Um dies zu erreichen, wird der vom Vermieter zu tragende Anteil an der Klimaabgabe an die Energieeffizienz der Immobilie geknüpft. Es sind zehn Stufen vorgesehen. Je schlechter die Energiebilanz, desto höher der Anteil des Vermieters an der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Erfüllt das Haus den hohen Energiestandard EH55 (weniger als 12 kg CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter im Jahr), sind die Mehrkosten weiterhin vollständig auf den Mieter umlegbar, bei einer besonders schlechten Energiebilanz (mehr als 52 kg CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter im Jahr) soll hingegen der Vermieter 90 % des auf die Immobilie entfallenden CO<sub>2</sub>-Preises tragen und der Mieter nur 10 %.

## AUSNAHMEN

Von der vorstehenden Regelung ausgenommen sein sollen u.a. denkmalgeschützte Immobilien sowie solche, die in einem Milieuschutzgebiet liegen. Dies wird damit begründet, dass bei derartigen Immobilien eine energetische Sanierung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Für Gewerbeimmobilien soll vorläufig pauschal eine hälftige Aufteilung der Mehrkosten zwischen Vermieter und Mieter gelten, wenn die Vertragsparteien nichts Abweichendes vereinbaren. Allerdings ist beabsichtigt, das Stufenmodell später auf Gewerbeimmobilien auszudehnen, sobald hierfür eine ausreichende Datengrundlage vorliegt.

## OFFENE FRAGEN

Noch ungeklärt ist die Frage, wie die Aufteilung der Klimaabgabe konkret erfolgen soll. Diese ist infolge des Stufenmodells nur bei Kenntnis der genauen Energiebilanz des Hauses möglich. Die Einordnung der Immobilie soll der Vermieter der Gas- oder Heizölrechnung entnehmen können, aus der sich der CO<sub>2</sub>-Verbrauch für die gelieferte Brennstoffmenge ergibt. Unter Umständen soll die Einstufung aber auch anhand des Energieausweises erfolgen. Offen ist auch, welche Regelungen der Gesetzesentwurf für Fernwärme und Gasanlagenheizungen vorsehen wird.



## Fazit

»Das Gesetz wurde noch nicht verabschiedet. Viele Einzelheiten bedürfen noch der Klärung. Bereits jetzt lässt sich jedoch absehen, dass die Betriebskostenabrechnung 2023 für Vermieter infolge der Neuregelung mit einigem Mehraufwand und mit einer Verringerung der Umlagequote verbunden sein wird. Im Bereich des Gewerbemietrechts ergibt sich neues Verhandlungspotential, da mietvertraglich Abweichungen von der grundsätzlich hälftigen Aufteilung der Klimaabgabe vereinbart werden können. Ob das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel erreicht wird, die energetische Sanierung des Immobilienbestandes zu beschleunigen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu senken, bleibt abzuwarten. Zu wünschen ist es, allerdings erscheinen angesichts der bisherigen Erfahrungen Zweifel angebracht.«



Dr. Enno Engbers

Grafik: © anybici - stock.adobe.com, Bilder: © Thomas Moeller (Portrait), © Omid Mahdawi (rechte Außenansicht)



## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
Seitzstraße 8d  
D-80538 München  
T +49 (0)89 29 07 19 29  
F +49 (0)89 29 07 19 17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.