

Hinweise der Berliner Denkmalbehörden zu den Sondervorschriften für Denkmale im Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG)

Mit dem 2022 beschlossenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO₂KostAufG) wird das Ziel verfolgt, klimaschädliche Treibhausgasemissionen wirkungsvoll zu reduzieren. Daher 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 Mieterinnen und Mieter zu Energieeinsparungen und Vermieterinnen und Vermieter zu energetischen Sanierungen anreizen. Dazu sollen die Kosten entsprechend den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite abgestuft getragen werden.

Die Aufteilung der Kosten ist in der Anlage des Gesetzes (<https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/anlage.html>) geregelt und umfasst zehn Stufen, nach denen der Vermieter zwischen 0 % und 95 % der Kohlendioxidkosten zu tragen hat.

I Sonderregelung für Denkmale zur Aufteilung der CO₂-Kosten

Bei Denkmalen können die Möglichkeiten der Vermieterseite zur energetischen Sanierung beschränkt sein. Aus denkmalrechtlichen Gründen können Vermieter im Einzelfall z. B. an einer Fassadendämmung oder einer Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gehindert sein. In solchen Fällen hat die Vermieterseite folglich geringere Einflussmöglichkeiten auf die Energieeinsparung als bei Gebäuden, die nicht denkmalgeschützt sind. 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.“ Aus diesem Grund sieht das Gesetz eine Sonderregelung für Denkmale vor.

Die für Denkmale relevanten Sondervorschriften des Gesetzes finden sich in § 9:

„(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“

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

Folgende Fallbeispiele sollen helfen, die Funktionsweise des Gesetzes zu verstehen.

Fallbeispiel 1

Ihnen gehört ein vermietetes Baudenkmal. Aufgrund des hierfür ermittelten Kohlendioxidausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr werden Sie nach der Anlage zum CO₂KostAufG so eingestuft, dass Sie grundsätzlich 50 % der Kohlendioxidkosten tragen müssen und die Mieter ebenfalls 50 % der ihnen jeweils zuzuordnenden Kohlendioxidkosten.

Bei Ihrem Gebäude handelt es sich um ein Haus mit einer reich gegliederten und gestalteten Straßenfassade mit vielen noch sehr gut erhaltenen bauzeitlichen Fenstern und noch gut erhaltenen bauzeitlichen Putzen. In vielen Bereichen gibt es auch innenseitig noch wertvolle Gestaltungen. Die Hoffassade ist dagegen ungestaltet und weist keinen bauzeitlichen Putz mehr auf. Die Denkmalbehörden können Ihnen daher eine Dämmung an der Hoffassade genehmigen und einige minimale Ertüchtigungen an den Fenstern. Die Dämmung der Straßenfassade ist aus denkmalfachlicher Sicht auch innen nicht geeignet; aufgrund eines sehr seltenen Dachstuhls kann auch nur die Dachgeschossdecke, nicht das ganze Dach gedämmt werden.

Das heißt, denkmalrechtliche 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 und die Mieter 75 % der Ihnen jeweils zuzuordnenden Kohlendioxidkosten. Denn weil denkmalrechtliche Vorgaben der energetischen Verbesserung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den Sie als Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen haben (50%), um die Hälfte (25%) zu kürzen.

Fallbeispiel 2

Wie Fallbeispiel 1. Aber: Berechnungen ergeben, dass die Wärmepumpe nicht sinnvoll/energieeffizient umgesetzt werden kann, weil aufgrund erhaltenswerter Fußböden und Wandgestaltungen keine Flächenheizung möglich ist. Andere wesentliche Verbesserungsmöglichkeiten zur Wärme- und Warmwasserversorgung bestehen nicht.

Dann stehen denkmalrechtliche 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 dürfen die Kohlendioxidkosten vollumfänglich auf die Mieter umgelegt werden.

Fallbeispiel 3:

Wie Fallbeispiel 1. Aber: Da an Ihrem Gebäude kein bauzeitlicher Putz mehr vorhanden ist, spricht denkmalfachlich nichts gegen den Einsatz eines Wärmedämmputzes. Auch wäre eine Innendämmung denkbar. Da viele der Fenster in einem irreparablen Erhaltungszustand sind, bzw. bereits ausgetauscht wurden, wäre auch eine Erneuerung der Fenster mit verbesserten Energiewerten möglich. Das Dach ist bereits ausgebaut und gegen eine Dämmung spricht im konkreten Einzelfall aus denkmalfachlicher Sicht ebenfalls nichts. Die hohen Kosten halten Sie aber von den zulässigen energetischen Verbesserungsmaßnahmen ab.

Dann stehen denkmalrechtliche 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.

II Erlangen von Bescheinigungen

Die drei Fallbeispiele zeigen, dass sich an jedem Denkmal unterschiedliche Möglichkeiten ergeben, um die Energieeffizienz zu steigern, dass sich an jedem Denkmal individuell unterschiedliche Effizienzmaßnahmen geben kann. Aus diesem Grund können die Denkmalbehörden keine pauschalen Bescheinigungen zur Anwendung der Sonderregelungen des Gesetzes ausstellen. Insbesondere erlaubt es der Zweck des Gesetzes nicht, allein auf Grundlage von denkmalunverträglichen Einzelmaßnahmen oder Entwürfen zu bescheinigen, dass keine energetische Verbesserung umsetzbar ist.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Ihr Gebäude gesamtheitlich zu betrachten und ein individuelles Gesamtkonzept zur Steigerung der Energieeffizienz zu erarbeiten. Entsprechende Konzepte und Maßnahmenbeschreibungen können durch geeignete Fachplanerinnen und -planer wie zum Beispiel einem Energieberater oder einer Energieberaterin für Baudenkmale erstellt werden (siehe: <https://ext.wta-gmbh.de/suche-nach-energieberatern-1>). Die Denkmalbehörden stehen Ihnen hierbei für die denkmalfachliche Beratung und Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit zur Seite. Sollte sich im Planungs- und Abstimmungsprozess nach Prüfung unterschiedlicher Varianten wider Erwarten abzeichnen, dass im konkreten Einzelfall eine wesentliche energetische Verbesserung des Gebäudes nicht denkmalverträglich umsetzbar ist, kann ein Nachweis im Sinne des § 9 CO₂KostAufG ausgestellt werden.