

GModG praxisnah ausgestalten: Hinweise zum Mieterschutz im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Executive Summary

Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des GModG zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Kosten beim Einbau einer Gas- oder Ölheizung verfolgen ein sozialpolitisches Ziel, das wir nachvollziehen können. Jedoch erzeugen die Änderungen in der praktischen Umsetzung **erhebliche zusätzliche Komplexität** – insbesondere bei Heizkostenabrechnung. Aus Sicht von ista bestehen folgende Herausforderungen:

- Ohne notwendige Anpassungen **drohen höhere Verwaltungskosten, zusätzliche Bürokratie und steigende Abrechnungskosten** ohne erkennbaren Mehrwert. Kosten, die auch Mieterinnen und Mieter belasten werden.
- Besonders kritisch sind **unterschiedliche Kostenverteilungslogiken innerhalb gemischt genutzter Gebäude**. Diese würden parallele Abrechnungssysteme und schwer nachvollziehbare Ungleichbehandlung mit sich bringen.
- Für eine rechtssichere und effiziente Umsetzung sind des Weiteren verschiedene Klarstellungen notwendig.

Das Ziel Ihrer parlamentarischen Nachschärfungen sollte es daher sein, den gewünschten Mieterschutz wirksam mit administrativer Praktikabilität, Transparenz und Bürokratieabbau zu verbinden.

Im Folgenden finden Sie die wichtigsten **fünf Hinweise**, wie Sie im parlamentarischen Prozess nutzen können, um den GModG-Entwurf zu einem **auch in der Praxis sinn- und wirkungsvollen Gesetz** machen zu können.

1. Einheitliche Regelung für gemischt genutzte Gebäude schaffen

Nach aktuellem Verständnis des Entwurfs gelten **unterschiedliche Kostenverteilungslogiken innerhalb derselben Liegenschaft**. Für uns stellt sich dabei das Problem, dass Vermieter von Wohnraum zusätzlich an Netzentgelten und verpflichtenden biogenen Brennstoffanteilen beteiligt werden sollen, Vermieter von Gewerbenutzeinheiten dagegen nicht.

Dies würde in gemischt genutzten Gebäuden zu parallelen Abrechnungssystematiken führen und damit erhebliche zusätzliche Komplexität verursachen. Diese Komplexität müsste in allen beteiligten IT-Systemen der Immobilienwirtschaft abgebildet, gepflegt und allen beteiligten Stakeholdern kommuniziert werden. Die Folge wären deutlich erhöhte Kosten, manuelle Sonderprozesse für einen insgesamt kleinen Nutzen.

Empfehlung

Eine **Vereinheitlichung analog zum bestehenden CO₂-Kostenaufteilungsgesetz** sollte geprüft werden:

- Klassifizierung nach überwiegender Nutzung des Gebäudes,
- einheitliche Behandlung der gesamten Liegenschaft,
- Verzicht auf parallele Abrechnungslogiken innerhalb eines Gebäudes.

Kernargumente für Sie

- Höhere Transparenz für Mieterinnen und Mieter,
- geringere Fehleranfälligkeit und
- Vermeidung erheblicher Zusatzkosten.

2. Datenverfügbarkeit und Informationspflichten eindeutig regeln

Nach aktuellem Verständnis sind künftig insbesondere drei Kostenbestandteile relevant:

1. **CO₂-Kosten**
2. **Netzentgelte**
3. **Preisbestandteil des biogenen Gasanteils**

Die letzten beiden Kostenkategorien liegen aktuell in der benötigten Summe pro Liegenschaft weder den Eigentümern noch den Versorgern oder Messdienstleistern in der benötigten Form vor. Die Berechnung und Ausweisung der Werte löst hohen IT- und Schulungsaufwand aus, der so gering wie möglich gehalten werden sollte.

Der Referentenentwurf sieht hierzu eine ergänzte Informationspflicht für den Preisbestandteil des biogenen Brennstoffs vor. Für die ebenfalls neu aufzuteilenden Netzentgelte fehlt eine entsprechende Informationspflicht.

Empfehlung

Der Gesetzgeber sollte für alle aufzuteilenden Kostenarten

- klare Informationspflichten definieren,
- standardisierte Datenbereitstellung vorsehen,
- eindeutige Verantwortlichkeiten entlang der Prozesskette festlegen.

Kernargumente für Sie

- Nur **klar geregelte Datenflüsse ermöglichen eine rechtssichere und effiziente Umsetzung.**
- Fehlende Standardisierung erzeugt **hohe operative Kosten** und **zusätzliche Bürokratie.**

3. Bestandsschutzregelungen

Die vorgesehenen Bestandsschutzregelungen führen nach aktueller Interpretation dazu, dass zusätzlich Informationen zum Gebäudealter bzw. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhoben werden müssen. Wortlaut: *„Die Regelungen des § 5a sind entsprechend auf Wohnraummietverhältnisse in Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2029 neu errichtet und erstmals genutzt werden, anzuwenden.*

Satz 1 ist nicht anzuwenden auf die Errichtung von Gebäuden, für die die Bauantragstellung oder der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige vor dem ... [einsetzen: Datum des Kabinettschlusses zu diesem Gesetz] erfolgte.“

Dies erzeugt zusätzlichen administrativen Aufwand bei der Aufnahme jeder neuen Liegenschaft, wobei nur eine geringe Anzahl an Gebäuden betroffen sind.

Empfehlung

Die Erhebung der Bauantragsdaten ist ersatzlos zu streichen.

Kernargumente für Sie

- Reduktion administrativer Belastungen
- effizientere Umsetzung in der Praxis.

4. Unterjährige Heizungswechsel

Nach aktuellem Verständnis soll die neue Kostenaufteilung für den gesamten Abrechnungszeitraum gelten, in dem der relevante Heizungswechsel erfolgt. Die Anwendung würde damit unabhängig vom konkreten Einbaupunkt innerhalb des Jahres erfolgen.

Empfehlung

Das aktuelle Verständnis ist aus operativer Sicht sinnvoll, da andernfalls innerhalb eines Abrechnungsjahres mehrere unterschiedliche Verteilungslogiken parallel angewendet werden müssten. Eine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung ist jedoch wünschenswert, um unterschiedliche Auslegungen, manuelle Sonderprozesse, sowie Rechtsunsicherheiten in der Abrechnungspraxis zu vermeiden.

5. Klarstellung zum Umgang mit Denkmalschutz und weiteren Härtefällen nach § 9 CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

§ 9 regelt aktuell Ausnahmen für die CO₂-Kostenaufteilung bzw. eine um 50 % verminderte Übernahme der Kosten durch den Vermieter im Falle von öffentlich-rechtlichen Restriktionen (z.B. Denkmalschutz).

Diese Klausel erweitert nach unserem Verständnis nicht automatisch auf den neuen § 5a CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Dies führt dazu einer nicht eindeutigen CO₂-Kostenaufteilung in denkmalgeschützten Gebäuden mit neuer Heizungsanlage nach §43 GModG.

Empfehlung

Der Gesetzgeber sollte ausdrücklich formulieren, ob der Ausnahmetatbestand auch auf die Kostenaufteilung nach § 5a anzuwenden ist oder nicht.

Für Fragen, Anmerkungen und Austausch stehen wir gerne zur Verfügung:

Jens Teschke, jens.teschke@ista.com

Head of Public Affairs

+49 175 929 1996



ista SE | Dircksenstr. 41 | 10178 Berlin | Deutschland

Über ista

Wir geben Häusern eine Zukunft. Das tun wir mit Produkten und Dienstleistungen, die dabei helfen, den CO₂-Ausstoß von Gebäuden zu reduzieren. Dazu managen wir Daten und Prozesse, durch die Immobilien klimafreundlicher, sicherer und komfortabler werden. Die Basis für unsere Produkte und Services ist digital. Dabei sorgen wir dafür, dass wir den Wechsel zu unseren nachhaltigen Technologien für alle einfach machen. So ermöglichen wir jedem Menschen, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Wir haben weltweit bereits über 45 Millionen funkende Geräte im Einsatz und entwickeln Lösungen für energieeffiziente und zukunftssichere Gebäude. Wir beschäftigen über 6.300 Menschen in 20 Ländern und unsere Produkte und Services werden weltweit in über 14 Millionen Wohnungen und Gewerbeimmobilien eingesetzt – bei mehr als 460.000 Kunden. 2024 erwirtschaftete die erweiterte ista Gruppe einen Umsatz von 1.220 Millionen Euro. Mehr Informationen unter www.ista.com/de.