

# Klimaschutzprogramm 2030 - Sektor Gebäude -



von Dr. Dieter Hildebrandt  
1. Vorsitzender  
Fachanwalt für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht

Das sogenannte Klimakabinett der Bundesregierung hat Eckpunkte für das Klimaschutzprogramm 2030 vorgestellt. Ich möchte hier den sogenannten Sektor Gebäude beleuchten und die Folgerungen für den Wohnungsbestand bis 2030 vorstellen.

## Klimaziele

In der Weltklimakonferenz 2015 in Paris haben sich 197 Staaten verpflichtet, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 ° Celsius und möglich auf 1,5 ° Celsius zu begrenzen. Ferner soll in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts weltweit Treibhausgasneutralität erreicht werden. Zudem hat sich Deutschland gemeinsam mit den europäischen Partnern auf ein Verfahren geeinigt, in dem in Europa der Ausstoß von Treibhausgasen bis 2030 um mindestens 40 % gegenüber 1990 verringert wird. Die Reduzierung der Treibhausgasemission in den Sektoren Verkehr, Gebäude, Kleinindustrie, Landwirtschaft und Abfall liegt jedoch nicht in der europäischen Verantwortung, sondern in der jeweiligen Verantwortung der Mitgliedsstaaten.

## Nationale Zuständigkeit für den Sektor Gebäude

Deutschland hat sich verpflichtet, seine Emissionen in diesem Bereich bis 2030 um 38 % gegenüber 2005 zu mindern.

Erreicht ein Mitgliedsstaat die Ziele nicht, muss er für entsprechende CO<sup>2</sup> - Emissionszuweisungen durch Zukauf von anderen Mitgliedsstaaten sorgen. Die CO<sup>2</sup> - Bepreisung ist auf europäischer Ebene keine unbekannt große, sondern der Bereich, in dem Wettbewerb stattfindet.

## Mittel zum Erfolg?

Diese Ziele sollen nach den Vorstellungen des Klimakabinetts insbesondere dadurch erreicht werden, dass die Energieeffizienz gesteigert wird. Ferner soll eine möglichst weitgehende Elektrifizierung der bisher fossilen Energiegewinnung erfolgen, wobei der Strom klimafreundlich aus erneuerbaren Energien hergestellt werden soll. Die Senkung des Strompreises im Vergleich zu den fossilen Energieträgern soll der Schlüssel zum Erfolg sein.

## Sektorbezogene Maßnahmen für Gebäude

Der Gebäudesektor ist für 14 % der gesamten CO<sup>2</sup> - Emission in Deutschland unmittelbar verantwortlich. Dies entspricht rund 120 Millionen Tonnen im Jahr. Für das Jahr 2030 dürfen noch höchstens 72 Millionen Tonnen CO<sup>2</sup> im Jahr emittiert werden - so die Vereinbarungen. Bei alleiniger und unveränderter Fortführung der bestehenden Instrumente, wie die Energieeinsparverordnung und der KfW-Förderprogramme kann für das Jahr 2030 nach aktueller Bewertung eine

Emissionsminderung auf voraussichtlich rund 90 Millionen Tonnen CO<sup>2</sup> im Jahr erwartet werden. Die dann noch verbleibende Ziellücke von 18 bis 20 Millionen Tonnen CO<sup>2</sup> im Jahr sollen nach dem Regierungsprogramm durch einen Mix aus verstärkter Förderung, Information und Beratung, durch die Bepreisung von CO<sup>2</sup> sowie durch

Ordnungsrecht geschlossen werden. Dazu sind folgende Ideen für den Sektor Gebäude formuliert:

1. Die steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen, jährlich 20 % der Kosten der Sanierungsmaßnahme, verteilt auf 3 Jahre;
2. eine Bundesförderung für effiziente Gebäude [BEG-neu],
3. die Förderung der seriellen Sanierung im Gebäudebereich, incl. Anlagentechnik für Eigenstromversorgung. Dahinter verbirgt sich die industrielle Vorfertigung von Fassaden und Dachelementen und eine standardisierte Installation von Anlagentechnik, die mit neuen Investitions- und Vertragsmodellen durch die Bundesregierung gefördert werden sollen.
4. Die Erneuerung von Ölheizungsanlagen, wobei 40 % der Kosten für ein neues, effizientes Heizungssystem gefördert werden sollen; sowie das Verbot für Ölheizungsneubau ab dem Jahr 2026.



5. Ferner soll die energetische Stadtsanierung eine Aufstockung in der Förderung erfahren. Hierbei geht es um die Schaffung von Infrastrukturen für klimaneutrale Stadtquartiere.
6. Die bestehende Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit soll verbessert werden.
7. Die Vorbildfunktion des Bundes für seine Gebäude soll Ernst genommen werden. Ab 2022 soll der Energiestandard KfW - Effizienzhaus 40 für Neubau gelten und in der Sanierung der Bestandsimmobilie der Energiestandard KfW - Effizienzhaus 55 erreicht werden.
8. Die Weiterentwicklung des energetischen Standards, die im Jahr 2023 auf europäischer Ebene neu evaluiert werden soll.

### Gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung zum Klimaschutz

Für den Erfolg in der Umsetzung bedarf es nach Auffassung des Klimakabinetts einer gesamtwirtschaftlichen Kraftanstrengung. Alle gesellschaftlichen Kräfte

sollen sich in ihrem Verantwortungsbereich auf die Klimaschutzziele 2030 verpflichten und dafür notwendige Maßnahmen ergreifen, bzw. unterstützen. Ist das mit diesen Mitteln erreichbar? Hier ein Beispiel für die Sanierung auf ein Energieeffizienzhaus 100. Das Beispiel entstammt dem Ergebnis der Dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende“ und der BDI-Studie „Klimapfade für Deutschland“. Danach sind Kapitalkosten und Wartungskosten zuzüglich Einsparungen bei den Energiekosten zu bewerten. Unter Anrechnung der Einsparung für Energiekosten werden jährlich zwischen 21 und 37 Milliarden Euro erforderlich werden für den Bereich Sektor Gebäude. 2/3 davon entfallen auf Wohngebäude (14 bis 24 Milliarden Euro) und hiervon 2/5 auf Mietwohnungen - 6 bis 10 Milliarden Euro -. Der jährliche Bedarf liegt bei 14 Milliarden Euro. Je nach Nutzergruppen müssten diese Beträge als Zuschüsse oder Steuererleichterungen aufgebracht werden, anderenfalls sind sie ausschließlich vom Bürger zu tragen.

Ein Rechenbeispiel:

Ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Bestand benötigt für ein KfW-Effizienzhaus und eine 100-Standardmodernisierung ca. 425,00 EUR/m<sup>2</sup>. Hiervon sind 2/3 der Aufwendungen als Modernisierung umlagefähig. Das restliche 1/3 ist als ersparte Erhaltungsmaßnahme in der Regel nicht umlegbar - § 559 Abs. 2 BGB -. Diese 2/3 - also 323,00 EUR/m<sup>2</sup> jährlich - ergeben eine Modernisierungsmieterhöhung von 215,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 1 BGB im Bestand bewirkt eine Einsparung von Energiekosten derzeit in Höhe von 0,67 EUR. Somit entsteht eine Deckungslücke von 1,48 EUR/m<sup>2</sup> Miete für den Mieter oder 222,00 EUR/m<sup>2</sup> Investitionskosten für den Selbstnutzer. Bei einer durchschnittlichen Sanierungsrate von 1,4 % müssten somit jedes Jahr 19,6 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsflächen energetisch modernisiert werden. Bei dem gesetzlichen Rahmen führt dies zu einer Deckungslücke von 4,4 Milliarden



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

**ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG**  
Bereich Sonderverträge Referat 24199  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

## Koltze, Rose & Partner

**Dr. Hildebrandt**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Ralf B. Mühlberg**  
Tätigkeitsschwerpunkte  
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte  
**Koltze, Rose & Partner**  
Waageplatz 8  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 - 49 90 00  
Fax: 0551 - 49 90 0 22  
[www.koltze-rose.de](http://www.koltze-rose.de)

In Bürogemeinschaft mit  
Rechtsanwalt Patrick Barz  
Rechtsgebiete: Agrarrecht,  
Jagdrecht, Insolvenzrecht,  
Allgemeines Zivilrecht  
[www.rechtswalt-barz.de](http://www.rechtswalt-barz.de)

Euro für energetische Modernisierungen. Würde nicht erneuerbare Primärenergie eingespart, die ja gemäß § 559 Abs. 1 BGB nicht auf die Miete umlagefähig ist, kommen ca. 1,3 Milliarden Euro hinzu. Wie diese Deckungslücke von allein 6 Milliarden Euro für Mietwohnungen, die also nicht durch Energieeinsparung kompensiert werden können, geschlossen werden soll, wird durch das Klimakabinett nicht beantwortet. Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung wird ab 2021 durch die CO<sup>2</sup>-Bepreisung finanziert. In den dazu mitgelieferten Finanzierungs- und Ausgabenübersichten ist ein Sozialausgleich nicht eingestellt. Für die Gebäudesanierung ist ab dem Jahr 2021 ein Betrag in Höhe von 152 Millionen Euro eingestellt, der für Förderungen zur Verfügung steht. Bei dem Finanzvolumen von 6 Milliarden Euro ist ersichtlich, dass dieses die Deckungslücke nicht schließen kann.

Vor dem Hintergrund der hohen Vermeidungskosten für Energieverbrauch aus unserem Beispiel kann die CO<sup>2</sup>-Bepreisung voraussichtlich die gewünschte Lenkungsfunktion nicht erfüllen. Bei einer energetischen Modernisierung darf die Miete um 2,00 EUR (oder 3,00 EUR) steigen. Dieses ist durch die Neueinführung der Kappungsgrenze gemäß § 559 Abs. 3a BGB gedeckelt. 0,67 EUR Energiekosteneinsparung verursachen dann eine effektiv um 1,33 EUR/m<sup>2</sup> höhere Miete. Der Emissionseinsparungseffekt beträgt hierbei 50 %.

Sollen höhere KfW-Effizienzhausstandards wie EH 40 oder EH 55 erreicht werden, ist nachvollziehbar, dass noch höhere Vermeidungskosten anfallen werden. Die Deckungslücke im Wohnraumbereich für Mieter wie für selbstnutzende Eigentümer wird durch den Bund nicht geschlossen. Hier ist es Aufgabe der Bundesländer, diese Lücken zu schließen. Dafür gibt es in Niedersachsen Förderprogramme

der N-Bank, auf die wir gerne verweisen. Die Finanzierung des Bundes durch die CO<sup>2</sup>-Bepreisung zeigt aber, dass im Ergebnis der Klimaschutz nur durch private

Investitionen erreicht werden kann. Die sozialen Härten, die sich aus einer etwaigen aktiven Klimapolitik ergeben, treffen immerhin 40 % der Haushalte, die die untere Einkommensgruppe bilden – Mieter wie Vermieter. Dafür sind Lösungen nur zu Lasten des Vermieters vorhanden.

#### **Härtefallregelung des § 559 IV 1 BGB**

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung durch, ist er nicht nur durch die Kappungsgrenze eingeschränkt, sondern auch durch die sogenannte Härtefallregelung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB. Danach ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine solche Härtefallabwägung findet nicht statt, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt wurden, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte. Hier hat der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung vom 09. Oktober 2019 - VIII ZR 21/19 - eine für den Klimaschutz nach hiesiger Einschätzung ungünstige Auslegung getroffen. Wenn ein Vermieter die in § 9 Abs. 1 EnEV in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 bis 6 aufgeführten Arbeiten an Gebäuden aus freiem Entschluss durchführt und damit die in § 9 Abs. 1 EnEV normierte Verpflichtung auslöst, eine Wärmedämmung anzubringen, die die Einhaltung eines bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten gewährleistet (sogenannte bedingte Anforderungen), sind damit die Voraussetzungen des § 559 Abs. 4 Satz

2 Nr. 2 regelmäßig noch nicht erfüllt, d.h., der Vermieter war nicht gezwungen, diese Maßnahmen durchzuführen. Etwas anderes gelte nur, wenn die Durchführung der Arbeiten an dem Gebäude durch den Vermieter unausweichlich geworden sind.

Das bedeutet, es kommt dann auf die Abwägung des Härtefalls an mit der Folge, dass Mieter mit Arbeitslosengeld II mit zusätzlichem Bezug von Wohngeld in der Regel nicht verpflichtet sind, eine Modernisierungsmieterhöhung zu akzeptieren. Das bedeutete für den entschiedenen Fall, dass ein Mieter eine erheblich größere Wohnung als sozialrechtlich geboten bewohnt, sich auf eine Härte berufen kann. Ob eine Untervermietung verlangt werden kann, wurde nicht entschieden und ist zur Entscheidung an das Vordergericht zurückverwiesen worden.

Das bedeutet für Vermieter, dass im Einzelnen Modernisierungsmaßnahmen deshalb unterbleiben müssen, weil die Mieter seines Objekts wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die Mieterhöhung zu tragen und somit an einer Refinanzierung der Maßnahme mitzuwirken.

Aufgrund dieser Rechtslage besteht das große Risiko, dass Modernisierungsmaßnahmen unterbleiben müssen.

#### **Ausblick**

Das Klimakabinett weist darauf hin, dass Bürgerinnen und Bürger sich Gedanken darüber machen, wie sie persönlich etwas zum Klimaschutz beitragen könnten. Diese weit verbreitete Bereitschaft wird die Bundesregierung unterstützen, indem sie ein Informationsportal bereit stellt, in dem über Handlungsmöglichkeiten für Bürger und Unternehmen informiert wird.

Konnte man mehr erwarten?