

BHKW in WEG-Objekten

11.07.2013 – Energierecht, Erneuerbare-Energien-Recht, KWK/Energieeffizienz, Miet- u. Wohnungseigentumsrecht, Öffentliches Baurecht, Newsletter

Neue Chancen für Wohnungseigentümergeinschaften nach Inkrafttreten des MietRÄndG

In den letzten Jahren wurde in Rechtsprechung und Literatur die Frage äußerst kontrovers diskutiert, in welchen Situationen der Einbau eines BHKW unter welche Mitbestimmungsvorschrift des WEG fällt (§ 22 I S. 1, § 22 II oder § 22 III i.V.m. § 21 V Nr. 2 WEG). Die richtige Einordnung ist deshalb so bedeutsam, weil jeweils unterschiedliche Mehrheiten für die Beschlussfassung der WEG erforderlich sind. Nicht wenige WEG-Beschlüsse wurden in der Vergangenheit erfolgreich von der unterlegenen Minderheit der WEG angefochten, weil aus Sicht der Gerichte die „falsche“, nämlich nicht ausreichende Mehrheit den Einbau eines BHKW beschlossen hatte. Die Rechtsprechung ist regelmäßig davon ausgegangen, dass der Einbau eines BHKW als bauliche Veränderung i.S.v. § 22 I S. 1 WEG anzusehen sei, was das Erfordernis einstimmiger Beschlussfassung nach sich zog (z.B. AG Freiburg, Beschluss vom 09.06.2008, 1 UR II 143/06).

Das zum 01.05.2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) führt zu einem Umschwung bei diesem Thema, zugunsten von WEG, bei denen der Beschluss zum Einbau eines BHKW bisher an nicht ausreichenden Mehrheiten gescheitert war:

Insbesondere wurde § 555b BGB neu eingeführt. Diese Vorschrift enthält einen Katalog von Definitionen für Modernisierungsmaßnahmen. Demnach sind Modernisierungsmaßnahmen bauliche Veränderungen, (1.) durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), (2) durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, soweit nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt etc.

Auf diese Vorschrift nimmt § 22 II WEG Bezug, welcher ebenfalls im Rahmen des MietRÄndG geändert wurde. Demnach können Maßnahmen nach § 22 I S. 1 WEG, wenn sie der Modernisierung gem. § 555b Nr. 1-5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, durch die sog. doppelt qualifizierte Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden.

Wenn also durch den Einbau eines BHKW nachweislich nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird – was üblicherweise einer der Hauptgründe der Investition in ein BHKW ist –, handelt es sich um eine Modernisierung und demzufolge um eine Maßnahme, die regelmäßig mit der Mehrheit gem. § 22 II WEG wirksam beschlossen werden kann.

Dies sieht explizit auch die Bundesregierung so. In Beantwortung einer kleinen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache 17/14034 vom 18.06.2013)

führt die Bundesregierung aus: „Der Einbau eines Blockheizkraftwerkes kann demnach eine Modernisierung im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG in Verbindung mit § 555b BGB darstellen, da der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung in der Regel zur Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie führen dürfte“.

Stimmen in der Literatur gehen im Übrigen davon aus, dass der Einbau eines BHKW bereits jetzt als Anpassung an den Stand der Technik eingestuft werden kann (z.B. Greupner, ZMR 2013, 1ff.), was ebenfalls dazu führt, dass die Mehrheit des § 22 II WEG zur Beschlussfassung ausreicht.

Von besonderer Bedeutung ist das MietRÄndG sodann für die Auslegung des Begriffs der modernisierenden Instandsetzung, § 22 III i.V.m. § 21 V Nr. 2 WEG. Liegt eine modernisierende Instandsetzung vor, genügt für die WEG-Beschlussfassung Stimmenmehrheit, § 21 III WEG (natürlich nur, soweit in der Gemeinschaftsordnung nicht anderweitig geregelt).

Die oben aufgeführten neuen Definitionen für den Begriff der Modernisierungsmaßnahme in § 555b BGB werden bei der Auslegung des Begriffs der modernisierenden Instandsetzung verstärkt heranzuziehen sein. Wenn demzufolge Instandsetzungsbedarf bei einer Heizungsanlage im WEG-Objekt besteht, wird ein Beschluss zur Ersetzung dieser Heizungsanlage durch ein BHKW künftig unproblematischer zulässig sein, wobei jedoch im Einzelfall das Vorliegen der Voraussetzungen entsprechend rechtlich abgesichert werden sollte.

Fazit: Die neue Rechtslage aufgrund des MietRÄndG bietet generell Erleichterungen für Wohnungseigentümergeinschaften, die ein BHKW im Objekt installieren möchten, bisher jedoch an fehlenden Mehrheiten gescheitert sind. Allerdings gilt hier wie auch sonst: Der Einzelfall ist entscheidend!

Wir stehen Ihnen zur rechtlichen Bewertung der konkreten Situation in Ihrer WEG und zur Entwicklung einer Lösung für Ihr konkretes Objekt gern zur Verfügung.

Rückfragen & weitere Informationen:

Prof. Dr. Martin Maslaton, E-Mail: martin@maslaton.de, Antje Böhlmann-Balan,

E-Mail: bbalan@maslaton.de, Ulrich Hauk, E-Mail: hauk@maslaton.de

Tel.: 0341 – 149500, Internet: www.maslaton.de