

Fremdfinanzierte energetische Maßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft und Umlagefähigkeit bei Vermietung

2. Fachinformationsabend „Energie Quartier Haslach“

05.02.2014

Dr. Markus Klimsch

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fremdfinanzierte energetische Maßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft und Umlagefähigkeit bei Vermietung

Teil 1:

Energieeffizient Sanieren und Finanzieren in der
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Teil 2:

Umlagefähigkeit der Sanierungskosten bei Vermietung

Teil 1: Energieeffizient Sanieren und Finanzieren in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Allgemeine Voraussetzungen:

1. Beschluss über Erstellung eines Sanierungskonzeptes
2. Beschluss über die Maßnahme als solches
3. Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme
4. Beschluss über Sonderhonorar für die Verwaltung

zu 1.: vorbereitender Beschluss

- Beschlussfassung über Beauftragung eines Energieberaters, Architekten oder Fachplaners mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes mit einfacher Mehrheit möglich (ordnungsgemäße Verwaltung)
- auch über die Finanzierung der durch die Erstellung des Konzeptes entstehenden Kosten beschließen lassen (in der Regel aus lfd. Haushalt möglich)

zu 2.: Beschluss über die Maßnahme

a. als bauliche Veränderung gem. § 22 **Abs. 1**, z.B. Einbau eines BHKW im Rahmen des Austauschs der Heizung oder Photovoltaikanlage

Voraussetzung: Zustimmung aller (betroffenen) Eigentümer

Achtung: Hier ist eine Änderung der Rechtsprechung zu erwarten!

b. als Modernisierungsmaßnahme gem. § 22 **Abs. 2**, z.B. Aufbringung einer Wärmedämmung

NEU: Neuer (= weiterer) Modernisierungsbegriff in § 555 b BGB !

Voraussetzung: doppelt-qualifizierte Mehrheit

- mehr als 50 % aller MEAT
- $\frac{3}{4}$ - Mehrheit aller stimmberechtigten Eigentümer (Kopfprinzip, § 25 Abs. 2 WEG)

c. als modernisierende Instandsetzung gem. § 22 **Abs. 3**, z.B. Betonsanierung mit gleichzeitiger Aufbringung einer Wärmedämmung

Voraussetzung: einfache Mehrheit

zu 3.: Beschluss über die Finanzierung

Möglichkeiten der Finanzierung:

- (ganz oder teilweise) aus der **Instandhaltungsrücklage**
=> Problem: Art der Maßnahme / Zweckbestimmung der Rücklage
- (ganz oder teilweise) durch **Sonderumlage**
=> Problem: Liquidität der einzelnen Eigentümer
- Aufnahme eines **Darlehens**
=> Problem: Beschlusskompetenz?

Zur Fremdfinanzierung (1):

- Beschlusskompetenz der WEG (mit einfacher oder doppelt-qualifizierter Stimmenmehrheit – je nachdem, ob modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung) wird bejaht - sofern TE nicht entgegensteht.
- Kreditaufnahme erfordert einen „*vorübergehenden, dringend notwendigen und nicht anders (z.B. durch Sonderumlage) regelbaren Finanzierungsbedarf*“ (**LG Bielefeld** vom 15.06.2011 – 23 T 442/10).
- Rechtssicherheit besteht zwischenzeitlich insoweit, als dass ein Kreditaufnahmebeschluss nur anfechtbar und nicht nichtig ist (**LG Karlsruhe** vom 19.07.2011 - 11 S 75/10). Die hiergegen eingelegte Revision wurde durch Urteil des **BGH** vom 28.09.2012 (5 ZR 251/11) zurückgewiesen.

Zur Fremdfinanzierung (2)

Aktuell: Das Amtsgericht Müllheim/Baden hat am 22.05.2013 (8 C 412/12 WEG) einer Anfechtungsklage gegen einen Fremd-finanzierungsbeschluss mit der Begründung stattgegeben, dass die Aufnahme eines längerfristigen Darlehens nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche und die WEG ein Darlehen nur ausnahmsweise zur Deckung einer vorübergehenden Finanzierungsbedarfs aufnehmen dürfe.

Aber: Aufgrund der „komplexen und nicht unumstrittenen Rechtslage“ wurden die Verfahrenskosten aber nicht dem Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt.

Folge: Das Urteil bedeutet aber nicht das „Aus“ für fremdfinanzierte Maßnahmen in der WEG – was nicht (rechtzeitig) angefochten wird, wird bestandskräftig!

Zur Fremdfinanzierung (3):

- In jedem Fall sollte die einmonatige Frist zur Beschlussanfechtung (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) abgewartet werden.
- Noch nicht entschieden ist, welches Quorum für einen entsprechenden Beschluss über die Kreditaufnahme durch die WEG erforderlich ist, möglicherweise gelten die o.g. Grundsätze entsprechend:
 - **Allstimmigkeit** bei baulicher Veränderung
 - **doppelt-qualifizierte** Mehrheit bei Modernisierung
 - **einfache** Mehrheit bei modernisierender Instandsetzung

zu 4.: Beschluss über Sonderhonorar

Gründe für ein Sonderhonorar:

- erheblicher zeitlicher Mehraufwand
- erhöhtes Haftungsrisiko

Beschlussfassung:

- über die Höhe (3 – 5 % des Sanierungsvolumens)
- über die Finanzierung (aus laufenden Haushalt oder durch Sonderumlage)

Zusammenfassung:

1. Erst „vorbereitenden“ Beschluss fassen, z.B. Beauftragung eines Energieberaters/Architekten mit Erstellung eines Konzeptes.
2. „Konkretisierende“ Beschlussfassung - so präzise wie möglich.
3. **Trennen** zwischen den Beschlüssen über die Maßnahme(n) als solches, deren Finanzierung und das Sonderhonorar für die Verwaltung.
4. Vor Auftragsvergabe und Darlehens-/Zuschussantragstellung: Anfechtungsfrist (1 Monat ab Beschlussfassung) **abwarten**.

Sonstige Hinweise:

- 1.** Fehlende Sicherheit (WEG!) kann in Baden-Württemberg durch eine Bürgschaft der L-Bank ersetzt werden (Landeswohnraumförderungsprogramm 2012/2013).
- 2.** Der WEG-Verwalter haftet auf Schadensersatz, wenn er die WEG nicht über Fördermaßnahmen informiert.
- 3.** Hinweispflicht des Verkäufers bei Veräußerung einer Wohnung, aber keine gesamtschuldnerische Haftung!
- 4.** In manchen Kommunen (z.B. Freiburg) gibt es zusätzliche Förderprogramme, Energieberatungsgutscheine etc.

Teil 2: Umlagefähigkeit der Sanierungskosten

Für vermietende Eigentümer gilt:

Modernisierungskosten, durch die

-Endenergie (nicht: Primärenergie) oder Wasserverbrauch eingespart wird
oder

-der Gebrauchswert der Wohnung oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (§ 555 b BGB),

können mit **11 %** im Jahr auf den Mieter umgelegt werden (§ 559 BGB).

Voraussetzungen der Umlagefähigkeit (1)

1. Spätestens 3 Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme(n) muss der Vermieter dem Mieter **in Textform** ankündigen (§ 555 c BGB):

- Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahmen in wesentlichen Zügen
- voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahmen
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

2. Bereits in dieser Ankündigung soll der Vermieter den Mieter darauf hinweisen, dass er der angekündigten Maßnahme widersprechen kann, wenn deren Duldung **oder** die Mieterhöhung für ihn eine „nicht zu rechtfertigende Härte darstellt“ (§ 555 c Abs. 2, § 555 d Abs. 3 BGB).

Voraussetzungen der Umlagefähigkeit (2)

3. Probleme können bei der Abgrenzung zu reinen (nicht auf den Mieter umlagefähigen) Erhaltungsmaßnahmen entstehen, insbesondere wenn mehrere Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden.

→ Maßnahmen von Anfang an getrennt ausschreiben und am Ende auch getrennt abrechnen (lassen).

4. Zuschüsse sind zuvor abzuziehen und Zinsvergünstigungen sind zu berücksichtigen (§ 559 a BGB)

5. Verteilung auf mehrere Wohnungen.

6. Mieterhöhung ist unabhängig von sonstigen Erhöhungsmöglichkeiten, z.B. zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Folgen für den Mieter

1. Mitteilungspflicht bzgl. der „Härtegründe“ – Frist: 1 Monat
2. Kein Minderungsrecht für 3 Monate bei energetischer Sanierung (§ 536 Abs. 1 a BGB = Einsparung von Endenergie)
3. Zweite „Härteprüfung“ bei der Mieterhöhung (§ 559 Abs. 4 BGB)
4. Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB)
5. Bei der Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ist die „*energetische Ausstattung und Beschaffenheit*“ als neues Vergleichsmerkmal hinzugekommen.

Fremdfinanzierte energetische Maßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft und Umlagefähigkeit bei Vermietung

Ausblick: Die Landesregierung Baden-Württemberg plant:

1. Duldungspflicht des Grundstücksnachbarn bei Aufbringung einer Wärmedämmung bei Grenzbebauungen bis zu 30 cm - vermutlich durch eine Ergänzung des NRG (§ 7 c neu) - mit Entschädigungspflicht des überbauenden Nachbarn, somit der WEG.

2. Vergrößerung des Mindestabstandes in Innerortslagen für der Höhe nach nicht beschränkte Gehölze (durch Beseitigung der Privilegierung - § 16 Abs. 2 NRG) zur Verhinderung der „Verschattung“ von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem Nachbargrundstück.

3. Verlängerung der Verjährungsfrist für Beseitigungsansprüche nach § 26 NRG von 5 auf 10 Jahre.

Fremdfinanzierte energetische Maßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft und Umlagefähigkeit bei Vermietung

ENDE!

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit 😊