

DIE UMSTELLUNG AUF FERN WÄRME

WAS WOHNUNGS-
EIGENTÜMER
UND VERMIETER
BEACHTEN
MÜSSEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

ANGESICHTS EXPLODIERENDER GAS- UND HEIZÖLPREISE STELLT SICH FÜR VIELE HAUSEIGENTÜMER DIE FRAGE NACH MÖGLICHEN ALTERNATIVEN ZU GAS- UND ÖLHEIZUNGEN. DA DIE LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN IHR FERNWÄRMENETZ IN DEN LETZTEN JAHREN ERHEBLICH AUSGEBAUT HAT, BESTEHT INZWISCHEN IN GROSSEN TEILEN MÜNCHENS DIE MÖGLICHKEIT EINES ANSCHLUSSES AN DAS FERNWÄRMENETZ. NACHFOLGEND SOLL KURZ DARGESTELLT WERDEN, WAS WOHNUNGS-EIGENTÜMER UND VERMIETER BEI EINER UMSTELLUNG DER WÄRMEVERSORGUNG AUF FERNWÄRME ZU BEACHTEN HABEN.

W

WAS IST FERNWÄRME?

Anders als bei Gas- und Ölheizungen wird Fernwärme nicht durch eine hauseigene Heizung im Keller, sondern durch eine externe Wärmeerzeugungsanlage, z.B. ein Blockheizkraftwerk, erzeugt. Die Wärme wird in Form von erhitztem Wasser durch isolierte Leitungen bis zur Übergabestation im Gebäude transportiert und von dort in den Wasserkreislauf der Gebäudeheizungsanlage eingespeist. Fernwärme ist in der Erzeugung effizienter und verbraucht weniger Primärenergie als herkömmliche Gas- und Ölheizungen. Darüber hinaus plant die Landeshauptstadt München, das Fernwärmenetz langfristig überwiegend durch umweltfreundliche Geothermie zu versorgen. Es ist somit zu erwarten, dass die wirtschaftlichen und ökologischen Vorteile der Fernwärme künftig weiter zunehmen.

UMSTELLUNG IN WOHNUNGSEIGENTUMSANLAGEN

In Wohnungseigentumsanlagen bedarf die Umstellung der Wärmeversorgung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Die Maßnahme geht in der Regel über die laufende Erhaltung und damit über die Kompetenzen der Hausverwaltung hinaus. Für den Beschluss genügt zwar eine einfache Mehrheit. Allerdings sind die Kosten der Baumaßnahme (Entfernung des Heizkessels, Installation der Übergabestation etc.), soweit sie nicht durch die Stadtwerke getragen werden, gemäß § 21 Abs. 2 WEG nur dann durch die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen, wenn sie entweder mit einer sog. doppelt-qualifizierten Mehrheit (zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen wurde oder sich die Kosten innerhalb eines angemessenen

Zeitraums amortisieren. Andernfalls fallen die Kosten allein der beschließenden Mehrheit zur Last. Damit die Kostentragung nicht unklar bleibt, sollte somit in jedem Fall vor der Beschlussfassung eine entsprechende Amortisationsberechnung angestellt werden.

UMLEGUNG DER KOSTEN DER WÄRMEBELIEFERUNG AUF DEN MIETER

Der Mieter hat die Umstellung der Wärmeversorgung zu dulden, da sie ohne Eingriff in die Mietsache durchgeführt werden kann. Die Umstellung ist dem Mieter allerdings mindestens drei Monate vorher in Textform anzukündigen. Die Kosten der Belieferung mit Fernwärme (Wärmelieferungsentgelt, Wartungskosten der Übergabestation etc.) können dann als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, wenn sich die Energieeffizienz durch die Umstellung verbessert (in der Regel der Fall) und die Kosten der Wärmelieferung die Kosten für die bisherige Eigenversorgung nicht übersteigen (vgl. § 556 c Abs. 1 BGB). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, dürfen nur die (fiktiv zu berechnenden) bisherigen Betriebskosten für Wärme und Warmwasser auf den Mieter umgelegt werden, nicht jedoch die darüber hinausgehenden Kosten.



Dr. Enno Engbers



Bilder: © Morakot - stock.adobe.com; Thomas Moeller (Portrait), Omid Mahdawi (rechte Seite Außenansicht)

Fazit

»Im Hinblick auf die gestiegenen Gas- und Heizölpreise und aus ökologischer Sicht kann eine Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme sinnvoll sein. Die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile der Umstellung sollten jedoch in jedem Fall im Vorfeld durch eine Kosten-Nutzen-Analyse geprüft werden. Diese stellt nicht nur eine brauchbare Grundlage für die Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft dar, sondern dient Vermietern auch als Nachweis dafür, dass die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung nicht übersteigen. Nur unter dieser Voraussetzung können die Kosten der Wärmelieferung in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden.«

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.

