

# Amtsgericht Hannover Entscheidung vom 22.6.2007

## Aktenzeichen 70 II 265/07

- Fall:
- Eine Wohnungseigentümerversammlung beschließt die bestehende Gasheizkesselanlage durch eine Pellets-Heizanlage mit zwei Blockheizkraftwerken zu ersetzen.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmte mehrheitlich für das Blockheizkraftwerk.
- Ein Wohnungseigentümer erhob eine Anfechtungsklage nach der Monatsfrist

# Amtsgericht Hannover Entscheidung vom 22.6.2007

## Aktenzeichen 70 II 265/07

- AG Hannover ließ Frage offen, ob es sich bei der beschlossenen Maßnahme, um eine "Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, gemäß § 22 WEG handelt, mit der Rechtsfolge „Einstimmigkeit“ des Beschlusses
- oder um eine „modernisierende Instandsetzungsmaßnahme“ handelt.
- Anfechtungsklage war verfristet
- Rechtsfolge Beschluss bestandskräftig
- Beschluss ist vom Verwalter im Wege der ordnungsgemäßen Verwaltung umzusetzen.

# Urteil Amtsgericht Freiburg (Breisgau) vom 9. Juni 2008 Az. 1UR II 143/08

- In der Wohnungseigentümersversammlung vom 14. Juni 2006 wurde unter Tagesordnungspunkt acht einstimmig beschlossen, die vorhandene Heizanlage instand zu setzen. Der Heizkessel war korrodiert. Es wurde beschlossen, Heizkessel und Brenner durch einen Brennwertkaskade zu ersetzen.
- Im Protokoll wurde außerdem vermerkt, dass die Verwalterin mit dem Beirat die Finanzierbarkeit der Installation eines Blockheizkraftwerks zu prüfen habe. Man kam zu einem positiven Befund. Mit Beschluss vom 29. August 2008 wurde nachfolgend folgender Beschluss gefasst.
- TOP1) Der Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung vom 14.6.2006, Tagesordnungspunkt acht, über die Modernisierung der Heizanlage wird hiermit storniert und entfällt.
- TOP 2) (...). Es erfolgt ein Einbau eines BHKW

# Urteil Amtsgericht Freiburg (Breisgau) vom 9. Juni 2008 Az. 1UR II 143/08

- Die **Antragsteller** sind der Auffassung,
- die gefassten **Beschlüsse** seien **ungültig**
- **Argument:**
- Wegen Unterschiedlichkeit eines BHKW in Funktionalität und Betriebszweck zu einer Brennwertheizung sei der Ersatz der ursprünglich vorhanden Heizungsanlage durch ein Blockheizkraftwerk nicht als Maßnahme der Instandsetzung oder Instandhaltung anzusehen. Es handele sich vielmehr um eine bauliche Veränderung, die nicht habe mehrheitlich beschlossen werden können.
- Die Antragsteller sind ferner der Auffassung, die Voraussetzungen für eine einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechenden Beschlussfassung hätten ohnehin nicht vorgelegen, weil die Entscheidungsgrundlagen den beschließenden Wohnungseigentümern nicht vorgelegen hätten. So habe eine Kosten-Nutzen-Analyse gefehlt, anhand derer allein die Wohnungseigentümer hätten abschätzen können, welches Risiko mit der Entscheidung verbunden ist

## Urteil Amtsgericht Freiburg (Breisgau) vom 9. Juni 2008 Az. 1UR II 143/08

### Argumentation AG Freiburg:

- der Einbau eines Blockheizkraftwerks stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG a.Fdar., die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf
- die Funktion und der Zweck eines Blockheizkraftwerkes unterscheidet sich maßgeblich von demjenigen einer konventionellen Heizungsanlage
- die Entscheidung für ein Blockheizkraftwerk stellt auch nicht die technisch bessere und wirtschaftlich vernünftiger Lösung ggü. der ursprünglich beschlossenen Anschaffung einer Gasheizung mit Brennwerttechnik dar
- Zweck des Blockheizkraftwerkes sei nicht allein die Deckung des Wärmebedarfs
- mit im Vordergrund stehe die Herstellung von Strom. Das Blockheizkraftwerk unterscheidet sich daher auch technisch deutlich von der bisher vorhandenen Heizung mit Brennwerttechnik.
- die Anschaffungskosten seien deutlich höher
- das Blockheizkraftwerk sei auch unter Zugrundelegung der günstigsten Voraussetzungen deutlich teurer als die bisherige Heizungsanlage. Ein die Kosten übersteigender Gewinn könne auch nach fünfzehnjährigem Betrieb der Anlage ohne Berücksichtigung eventueller Ausfallzeiten nicht durch die Stromerzeugung erzielt und der Rücklage zugeführt werden.
- **Ergebnis:** Nach Ansicht des AG Freiburg handelt es sich bei einem BHKW um eine bauliche Anlage.

## Landgericht Kassel 26.05.2009 Az 2 S 52/08

- **Fall:**
- Eine 37 Jahre alte marode Ölzentralheizung einer Wohnungseigentumsanlage sollen die Ölkessel durch Gas-Brennwertkessel ersetzt werden.
- Daneben soll ein BHKW eingebaut werden
- Beschluss wird mit qualifizierter Mehrheit gefasst

## Landgericht Kassel 26.05.2009 Az 2 S 52/08

- Ein Wohnungseigentümer betreibt die Anfechtungsklage mit folgender Argumentation:
- *Der Kläger ist der Auffassung, ein entsprechender Beschluss sei nur einstimmig möglich gewesen, da dessen Gegenstand keine Modernisierungsmaßnahme umfasse. Das Blockheizkraftwerk mache die Gemeinschaft überdies zu einem Unternehmen, das mit Hilfe der neu einzubauenden Heizung Strom produziere und an Netzbetreiber verkaufe.*

## Landgericht Kassel 26.05.2009 Az 2 S 52/08

- **BHKW kann:**
  1. bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG
  2. Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG sein
  3. Eine Modernisierung kann als sogenannte "modernisierende Instandsetzung über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustandes hinausgehen



## Landgericht Kassel 26.05.2009 Az 2 S 52/08

- **Abgrenzung** zwischen einer **modernisierenden Instandsetzung** und **baulichen Änderung** sind fließend, insb zu berücksichtigen sind
- Funktionsfähigkeit der bisherigen Anlage,
- das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg,
- die künftigen laufenden Kosten,
- die langfristige Sicherung des Energiebedarfs,
- Gesichtspunkte der Umweltverträglichkeit
- und auch, inwieweit sich die geplante Modernisierung bewährt und durchgesetzt hat,
- mithin die Erstellung einer Kosten-Nutzen-Analyse unter realistischer Einschätzung der Energiepreisentwicklung

## Landgericht Kassel 26.05.2009 Az 2 S 52/08

- **Nach Ansicht des LG Kassel ist,**
- der neben der Heizungssanierung geplante **zusätzliche** und damit hiervon unabhängige Einbau eines Blockheizkraftwerkes keine modernisierende Instandsetzung. Es handelt sich vielmehr um eine **bauliche Maßnahme**, die bei Gelegenheit der anstehenden Heizungssanierung zusätzlich vorgenommen werden soll,
- der Einbau eines Blockheizkraftwerkes ist im Rahmen der Heizungssanierung von Mehrfamilienhäusern auch kein baulicher Zustand, der zurzeit schon allgemein üblich ist; er stellt ein "mehr" dar. Es handelt sich um eine Neuerung im Sinn einer erstmaligen Anschaffung
- Rechtsfolge: Es ist ein einstimmiger Beschluss für die Errichtung eines BHKW notwendig.

## Was sollte ein Verwalter für eine ordnungsgemäße Verwaltung beachten?

- Beschlussfassung zur Beauftragung eines Sachverständigen bzgl. der Erstellung einer qualitativ hochwertigen Kosten-Nutzen-Analyse unter realistischer Einschätzung der Energiepreisentwicklung, die ggf. einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden kann
- erfährt das Gebäude eine Wertsteigerung durch den Einbau der Anlage im Vergleich mit der bestehenden Anlage?
- ist die bestehende Anlage noch funktionstüchtig?
- welche Kosten kommen auf die WEG zu?
- ist die Erneuerung der Heizungsanlage mit einem Blockheizkraftwerk technisch realisierbar und wie?
- zu welchem Zeitpunkt amortisieren sich die Mehrkosten für ein Blockheizkraftwerk im Vergleich zur „normalen Heizungsanlage“, z.B. Gastherme?

## Was sollte ein Verwalter für eine ordnungsgemäße Verwaltung beachten?

- hat das Blockheizkraftwerk einen höheren Wirkungsgrad? Welche Vorteile hat das BHKW für WEG?
- gibt es steuerliche Vorteile?
- Fördermittel seitens KfW, Finanzierungsvorteile ggf. anderen Anlagen.
- sind Mehrkosten für die Wartung erforderlich?
- Lebensdauer eines Blockheizkraftwerks?
- ist ein BHKW aus ökologischen Gründen günstig?
- ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß mit einem Blockheizkraftwerk geringer? Falls ja, warum?
- Grund einer Erneuerung; z.B. Energieeinsparung oder Reduzierung der Kosten der Energiebeschaffung
- handelt es sich um eine Modernisierung des Gemeinschaftseigentums?
- handelt es sich um eine Anpassung an den Stand der Technik

