



BLOCKHEIZKRAFTWERK & CO.: WAS
GILT FÜR DEN **VERWALTER**?

ACHTUNG

Die folgenden Aussagen sind gleichsam ein **LEHRSTÜCK** für

- ähnlich liegende Konstellationen,
- aber auch für das **Vertragsmanagement** eines Verwalters
- und **sachenrechtliche Zuordnungen**.

EIN AKTUELLER FALL

FG RHEINLAND-PFALZ V. 15.1.2015, 4 K 1102/14 (REVISION EINGELEGT, BFH IV R 6/16)

- Der Bauträger räumt den 21 Wohnungseigentümern einer Wohnungseigentumsanlage am 31. Juli 2009 den Besitz an den Wohnungseigentumsrechten ein. In der Wohnungseigentumsanlage **befindet** sich ein Blockheizkraftwerk. Dieses bildet zusammen mit einem Heizkessel die Heizungsanlage.
- Im Februar 2010 beantragt Verwalter V für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beim Finanzamt eine Steuernummer.
- Im Februar 2011 geht beim Finanzamt ein Schreiben von Wohnungseigentümer K ein. Es bestehe hinsichtlich des Blockheizkraftwerks eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

FRAGEN

1. Wer ist Eigentümer des Blockheizkraftwerks?
2. Was heißt das für den Verwalter – was ist zu tun?
3. Änderte sich etwas, wenn die Wohnungseigentümer später beschließen, ein Blockheizkraftwerk zu errichten?

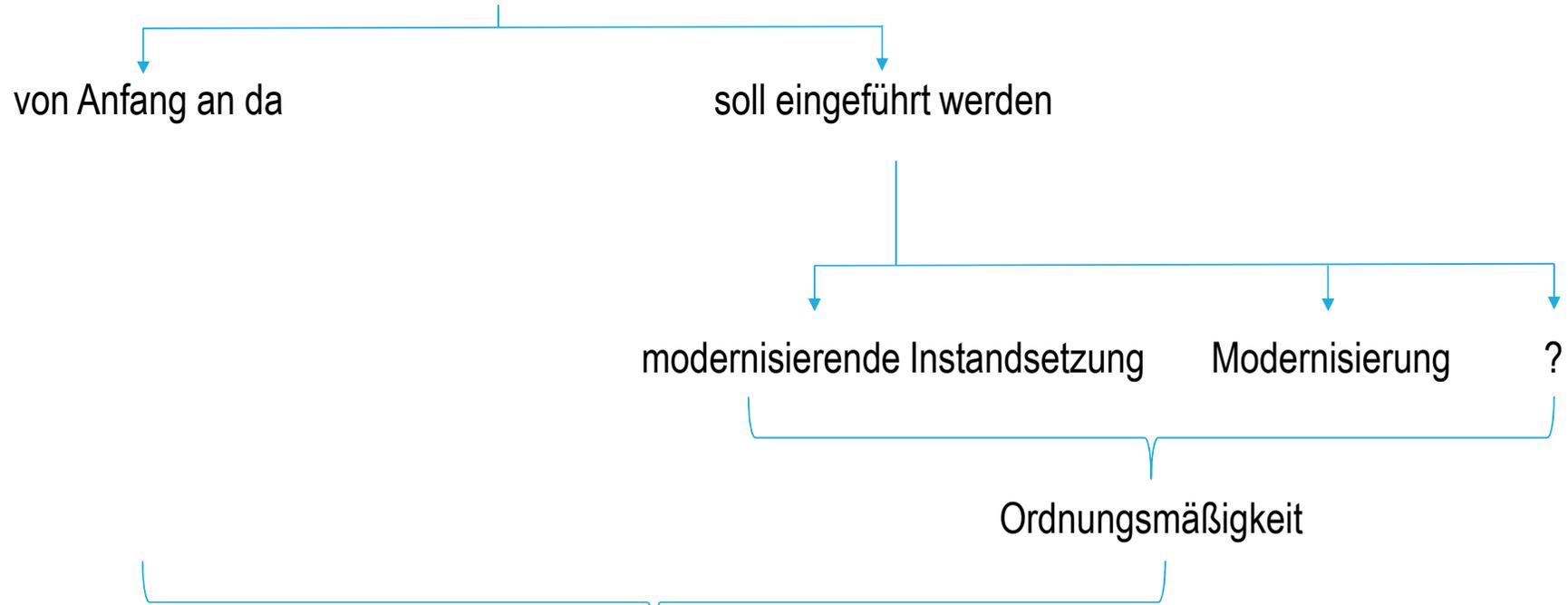
... das Gesetz nach § 16
... vorhandene Ver-
... was einen
... ernach-
... Die
... on
... dem ersten Beschluss nach § 16
... in Beschluss nach § 16
... Umlageschlüssel
... nach § 22 GBO
... GBO kann an
... Eintragu
... als verei

... hätten die
... klausel noch be
... wie der Zustimm
... der ausdrückliche
... Notwendigkeit der
... (§ 5 Rn. 50 ff.) w
... Mitwirkung stets entb
... diesem Grund wird auc
... entscheidungen Beschlüs
... Zustimmung dinglich
... Rn. 149: Tim

EIGENTUM

1

Blockheizkraftwerk



Eigentümer:

- Wohnungseigentümer?
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
- Dritte?

§ 5 WEG

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 WEG bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Blockheizkraftwerk (BHKW)

```
graph TD; A[Blockheizkraftwerk (BHKW)] --> B[Wärme bzw. der Strom wird allein an die Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnungseigentumsanlage abgegeben]; A --> C[BHKW dient der Versorgung einzelner, nicht aber aller Wohnungseigentümer]; A --> D[BHKW dient auch Dritten];
```

Wärme bzw. der Strom wird **allein** an die Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnungseigentumsanlage abgegeben

BHKW dient der Versorgung einzelner, nicht aber **aller** Wohnungseigentümer

BHKW dient auch **Dritten**

BGH V. 8.11.1974, V ZR 120/73

Sondereigentum an einer Heizungsanlage ist nicht gemäß § 5 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, wenn die Anlage bestimmungsgemäß nicht von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer betrieben wird, sondern von vornherein durch einen Miteigentümer, der die Anlage errichtet hat, betrieben werden soll und die Anlage überdies dafür bestimmt und ausgelegt ist, über die Wohnungen der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft hinaus eine Anzahl weiterer Gebäude mit Wärme zu versorgen.

§ 94 BGB

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

§ 95 BGB

(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. **Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.**

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Blockheizkraftwerk



Folgen:

- BHKW gehört nach zurzeit h.M. in der Regel Contractor (im Zweifel ist die Anlage aber auch angemietet)
- es gibt Contracting-Vertrag zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Contractor bzw. soll es geben

Das Gesetz nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
was einen
on
in Beschluss nach § 16
das Gesetz nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
was einen
on
dem ersten Beschluss nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
was einen
on
eingetragene Umlageschlüssel
nach § 22 GBO
Eintragung
als vereinb

hätten die
klausel noch be
wie der Zustimmung
der ausdrückliche
Notwendigkeit der
(→ § 5 Rn. 50 ff.) w
Mitwirkung stets entb
diesem Grund wird auc
entscheidungen Beschlü
Zustimmung dinglich
Rn. 149: Tim

AUFGABEN DES VERWALTERS

2

Das Gesetz nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
on
was einen
in dem ersten Beschluss nach § 16
Umlageschlüssel
nach § 22 GBO
Eintragu

hätten die
klausel noch be
wie der Zustimmung
der ausdrückliche
Notwendigkeit der
(→ § 5 Rn. 50 ff.) w
Mitwirkung stets entb
diesem Grund wird auc
entscheidungen Beschlüs
Zustimmung dinglich
Rn. 149: Tim

CONTRACTING

2.1

CONTRACTING-VERTRAG

- Verwalter sollte prüfen, ob es bereits einen Vertrag zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Contractor gibt
- in der Regel wird diese Frage bei „jungen“ Wohnungseigentumsanlagen zu **verneinen** sein
- Verwalter sollte daher die Frage, ob ein Contracting-Vertrag „nach zu schließen“ ist, zum TOP einer Versammlung machen
- Entscheiden sich die Wohnungseigentümer, einen Contracting-Vertrag zu schließen, sollte der Verwalter darauf achten, sich ermächtigen zu lassen für
 - Vertragsschluss
 - Einwirkung auf Vertrag

ACHTUNG

- Die vorstehenden Aussagen gelten in Bezug auf Vertragsschluss und Vertragseinwirkung für jeden Vertrag.
- Die vorstehenden Aussagen gelten in Bezug auf die Vertragsparteien für **alle** „Anfangsverträge“ für
 - Strom,
 - Wasser,
 - Gas,
 - Hausmeister,
 - Verwalter usw.

Das Gesetz nach § 16
Vorhandene Ver-
ernach- Die
was einen
in dem ersten Beschluss nach § 16
Umlageschlüssel
nach § 22 GBO
GBO kann an
Eintragu

hätten die
klausel noch be
wie der Zustimmung
der ausdrückliche
Notwendigkeit der
(→ § 5 Rn. 50 ff.) w
Mitwirkung stets entb
diesem Grund wird auc
entscheidungen Beschlü
Zustimmung dingli
Rn. 149: Tim

**BHKW GEHÖRT DEN
WOHNUNGSEIGENTÜMERN**

2.2

ÜBERBLICK

- BHKW ist von Anfang an da
- Wie kann BHKW „eingeführt“ werden?
- Was gilt nach der Einführung für den Verwalter?

1

WEG vor dem 1.7.2007

2

WEG nach dem 1.7.2007

3

MietRÄndG v. 11.3.13 mWv 1.5.13

4

BR-Drucksache 340/16

BR-DRUCKSACHE 340/16

- Die Bundesregierung hat in einer Kabinettsitzung am 9. November 2016 **Änderungsbedarf** am WEG eingeräumt und diese für die **nächste** Legislaturperiode in Aussicht gestellt.
- Hintergrund ist ein Antrag des Bundesrates (BR-Drucksache 340/16) zur Förderung der **Barrierefreiheit** und **Elektromobilität** in Wohnungseigentümergeinschaften.

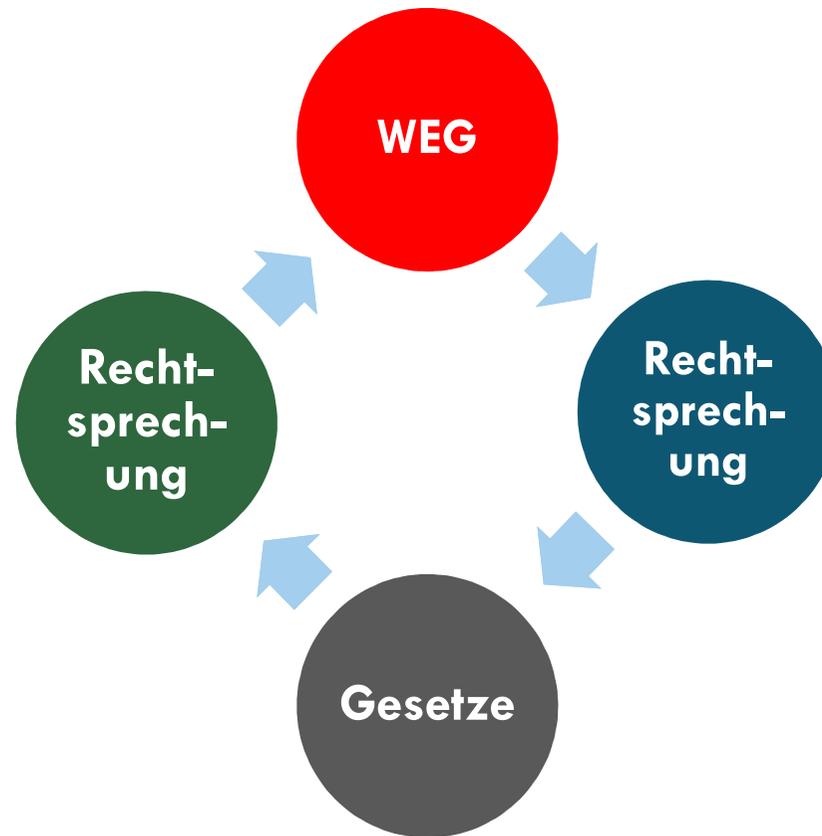
§ 22 ABS. 1 SATZ 3 WEG ENTWURF

- Die Zustimmung ist ferner nicht erforderlich zu baulichen Veränderungen,
 - die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, wenn
 - ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert;
- dies gilt nicht, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt.
- Satz 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 22 ABS. 3 WEG NEU ENTWURF

- Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, wenn ein Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran hat und die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen.
- Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

„ZWISCHENSTAND“



BGH V. 13.1.2017, V ZR 96/16

- Die Wohnungseigentumsanlage aus zwei Wohnblöcken mit jeweils vier Hauseingängen. Der im Jahr 1936 geborene Kläger ist Eigentümer einer im fünften Obergeschoss gelegenen Wohnung sowie einer deutlich kleineren, vermieteten Wohnung im Erdgeschoss der Anlage. Einen Aufzug gibt es in dem zugehörigen Treppenhaus nicht.
- Der Kläger hat zunächst gemeinsam mit einigen anderen Wohnungseigentümern (die denselben Hausteil bewohnen) in der Eigentümerversammlung beantragt, den Antragstellern den Einbau eines geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzugs in dem offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten zu gestatten. Dieser Antrag fand keine Mehrheit.
- Mit seiner gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage will der Kläger erreichen, dass die Beklagten den Einbau eines Personenaufzugs (auf Kosten der ursprünglichen Antragsteller) dulden müssen. Er begründet dies insbesondere damit, dass seine 1982 geborene, zu 100% schwerbehinderte Enkeltochter zeitweise von ihm und seiner Ehefrau betreut wird.

PM

- Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer in dem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen darf, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen; die übrigen Wohnungseigentümer können allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.
- Zu der Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft selbst einen Aufzug einbauen kann, wenn die Wohnungseigentümer dies mit qualifizierter Mehrheit beschlossen haben, verhält sich die Entscheidung nicht.

PM

- Die Interessenabwägung wird in der Regel ergeben, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Anbringung eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe durch einen Wohnungseigentümer dulden müssen, wenn dieser oder ein Angehöriger unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet.
- Anders liegt es aber bei dem Einbau eines Personenaufzugs. Dieser begründet einen Nachteil im Sinne der genannten Normen. Er ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar und verengt in aller Regel - wie auch hier - den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich.

BEGRIFF

Als Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG zu verstehen,

- die einer Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis Nr. 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dient,
- über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht und
- auch keine modernisierende Instandsetzung im Sinne § 22 Abs. 3 WEG ist.

... das Gesetz nach § 16
... Umlageschlüssel
... GBO kann an
... Eintragu

... Die
... was einen
... hatten die
... Klausel noch be
... wie der Zustimm
... der ausdrückliche
... Notwendigkeit der
... (§ 5 Rn. 50 ff.) wu
... Mitwirkung stets entbe
... diesem Grund wird auc
... entscheidungen Beschlüs
... Zustimmung dinglich
... Rn. 149: Tim

MODERNISIERUNG ODER WAS?

2.2.2

§ 555B NR. 1 BGB ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

- Bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum **Endenergie** nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung).
- Endenergie ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie, die den Hausanschluss des Verbrauchers passiert hat.
- **Primärenergie** ist Energie, die mit den natürlich vorkommenden Energieformen oder Energiequellen zur Verfügung steht.

BEISPIELE

- Einbau eines Isolierglasfensters mit Lüftung;
- Anschluss einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz;
- Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern;
- Verbesserung der Wärmedämmung.

§ 555B NR. 2 BGB EINSPARUNG PRIMÄRENERGIE / KLIMASCHUTZ

§ 555B NR. 3 BGB REDUZIERUNG WASSERVERBRAUCH

- Bauliche Änderungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig (= dauerhaft) geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt.
- Bauliche Änderungen, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird. Beispiele:
 - Einbau von Wasserzählern, von Durchlaufbegrenzern sowie von Wasser reduzierenden Toilettenspülkästen;
 - Maßnahmen zur Erfassung und Verwendung von Regenwasser für die Zwecke der Gartenbewässerung oder der WC-Spülung.

§ 555B NR. 4 BGB VERBESSERUNG ALLGEMEINE WOHNVERHÄLTNISSE

- Bauliche Änderungen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse des Sondereigentums (Eigentumswohnung) auf Dauer verbessert werden.
Beispiele:
 - die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Trockenräumen, Fahrrad- oder Hobbykellern, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen.
 - Ferner gehören hierher der Bau einer behindertengerechten Rampe am oder die Erweiterung eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Schwimmbades.

§ 555B NR. 5 BGB GEBRAUCHSWERTERHÖHUNGEN

- Bauliche Änderungen, durch die der Gebrauchswert des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums nachhaltig erhöht wird. Beispiele:
 - der Einbau eines Aufzuges;
 - eine neue Haustür mit zusätzlichen Sicherungen;
 - der Einbau eines Schornsteins für einen Kamin oder Kaminofen;
 - eine Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage.

STAND DER TECHNIK

- Mit „Stand der Technik“ ist das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung, das das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt.
- Worin Verbesserungen bestehen, die dem Stand der Technik entsprechen, ist noch ungeklärt. Gegebenenfalls ist damit zum Beispiel der Einbau neuer Mess- und Ablesevorrichtungen gemeint, die nicht der Einsparung von Energie oder Wasser dienen, sondern alleine der Bequemlichkeit. Hierher gehören auch der Einbau besserer Alarmanlagen, einer besseren Videoüberwachung, ggf. bessere Telekommunikationseinrichtungen, bessere Bedieneinheiten oder Einrichtungen, durch die weniger Immissionen verursacht werden oder die Sicherheit erhöht.

MEHRHEIT UND GRENZEN

- Der Modernisierungs-Beschluss bedarf
 - einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und
 - mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.
- Der Modernisierungs-Beschluss darf
 - die Eigenart der Wohnungseigentumsanlage nicht ändern und
 - keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen.

ANSPRUCH AUF MODERNISIERUNG

Ein Wohnungseigentümer hat auf eine Modernisierung niemals einen Anspruch. Die anderen Wohnungseigentümer können zu einer Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums also nicht gegen ihren Willen gezwungen werden.

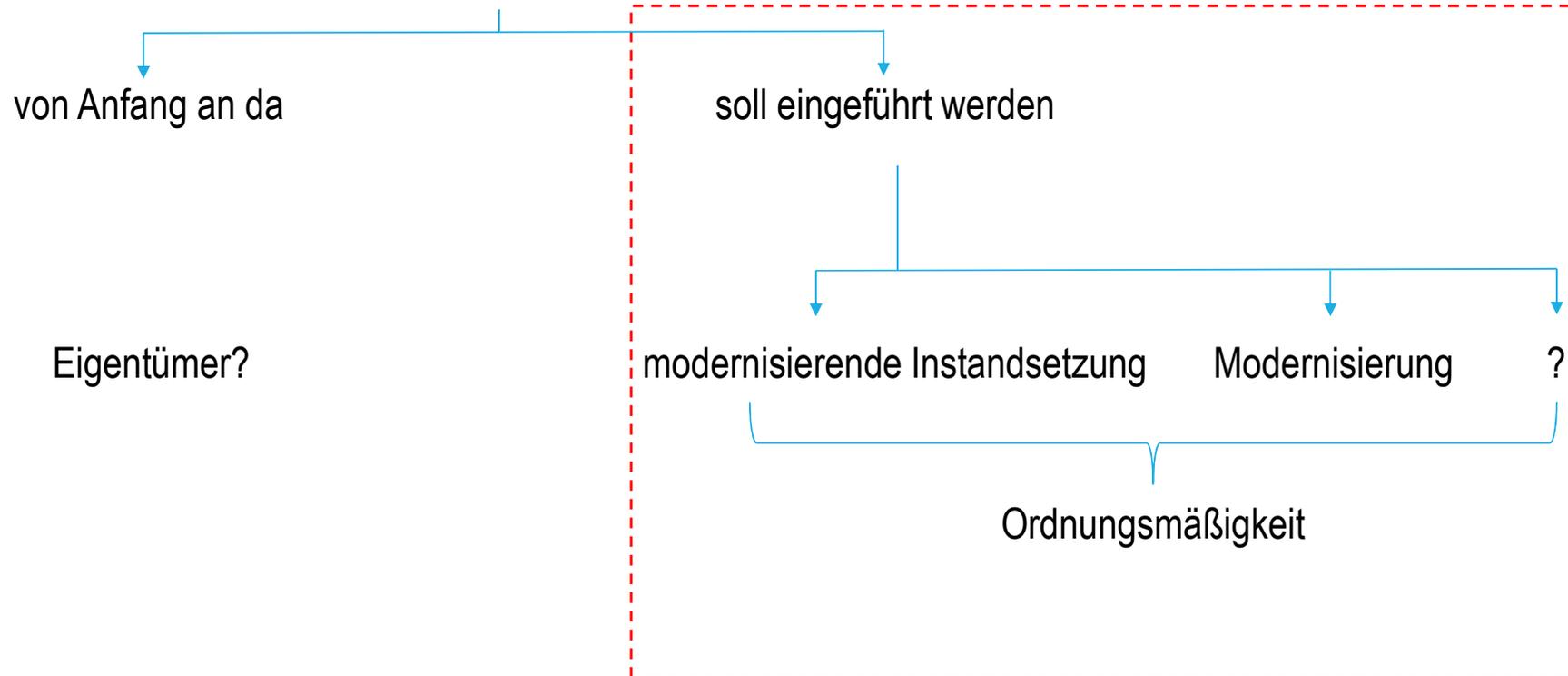
Das Gesetz nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
was einen
on
in Beschluss nach § 16
das Gesetz nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
was einen
on
dem ersten Beschluss nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
was einen
on
eingetragene Umlageschlüssel
nach § 22 GBO
nach § 29 GBO kann an
Eintragu
als verei

hätten die
klausel noch be
wie der Zustimmung
der ausdrückliche
Notwendigkeit der
(→ § 5 Rn. 50 ff.) w
Mitwirkung stets entb
diesem Grund wird auc
entscheidungen Beschlü
Zustimmung dingli
Rn. 149: Tim

FOLGERUNGEN

2.2.3

Blockheizkraftwerk



10 (1) Innerhalb dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgt, bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, soweit dies nicht durch die Vorschriften dieses Gesetzes abweichend bestimmt ist. (2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes, soweit dies nicht durch die Vorschriften dieses Gesetzes abweichend bestimmt ist. (3) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (5) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (6) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (7) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (8) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (9) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (10) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist.

Ver...
den un...
mögen entsta...
Rechtsverhältnis...
wie die eingenommenen Gelder. (4) V...
nungseigentumsrechte in einer Per...
mögen auf den Eigentümer des Grund...
(8) Jeder Wohnungseigentümer hat...
Verhältnis seines Miteigentumsanteils...
bindlichkeiten der Gemeinschaft zu...
während seiner Zugehörigkeit zu...
nach Veräußerung des Wohnung...
gesetzbuches entsprechend anzuz...
Gläubiger neben den in seiner...
Gemeinschaft zustehenden Ein...
machen, nicht aber seine Ein...
der Gemeinschaft ist § 770 des Bü...
rechenbarkeit. (3) Für die E...
anzuwenden. (4) Die Haftung ei...
Gemeinschaft wegen nich...
nach Satz 1.

BESCHLUSS

2.2.3.1

AG FREIBURG V. 9.6.2008, 1 UR II 143/06

ZUM ALTEN RECHT

- Die Ersetzung einer konventionellen Heizung durch ein Blockheizkraftwerk ist eine Maßnahme, die über eine bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht.
- Der Einbau eines Blockheizkraftwerks ist keine modernisierende Instandsetzung.

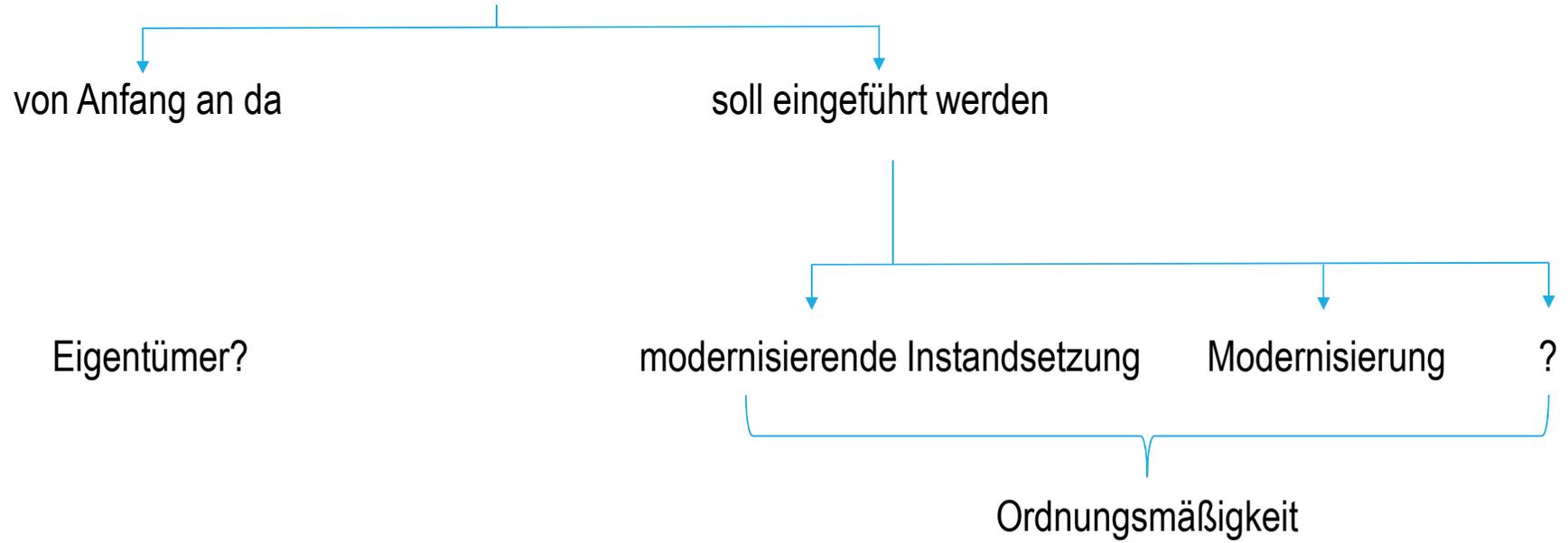
RECHTSLAGE **VOR** DEM 1.5.2013

- **LG Koblenz v. 26.5.2009, 2 S 52/08** Der Einbau eines Blockheizkraftwerks neben einem Gas-Brennwertkessel ist weder modernisierende Instandsetzung noch Modernisierung. Der Einbau dient der Einsparung von Kosten der Energiebeschaffung. Dieser Zweck unterfällt **nicht** § 22 Abs. 2 WEG.
- **AG Pinneberg v. 26.4.2013, 60 C 40/10** Die Entscheidung, anlässlich der unstreitig notwendigen Heizungserneuerung ein so genanntes Blockheizkraftwerk anzuschaffen, geht zwar über den Aspekt der Instandsetzung hinaus, steht aber in einem so engen Zusammenhang mit ihr, dass die Maßnahme insgesamt als modernisierende Instandsetzung anzusehen ist.

RECHTSLAGE **NACH** DEM 1.5.2013

- **BeckOGK/Karkmann WEG § 22 Rn. 184** Der Einbau eines Blockheizkraftwerkes kann eine Maßnahme energetischer Modernisierung sein, da es die eingespeiste Endenergie effizienter in Nutzenergie in Form von Strom und Wärme umwandelt, als die ansonsten notwendig getrennte Bereitstellung von Strom aus dem allgemeinen Netz und Wärme aus der Heizungsanlage.
- **BeckOK WEG/Elzer WEG § 22 Rn. 204** Die frühere Diskussion, ob der Einbau eines Blockheizkraftwerks unterfällt, hat sich damit grds. bis auf Einzelfälle erledigt.

Blockheizkraftwerk

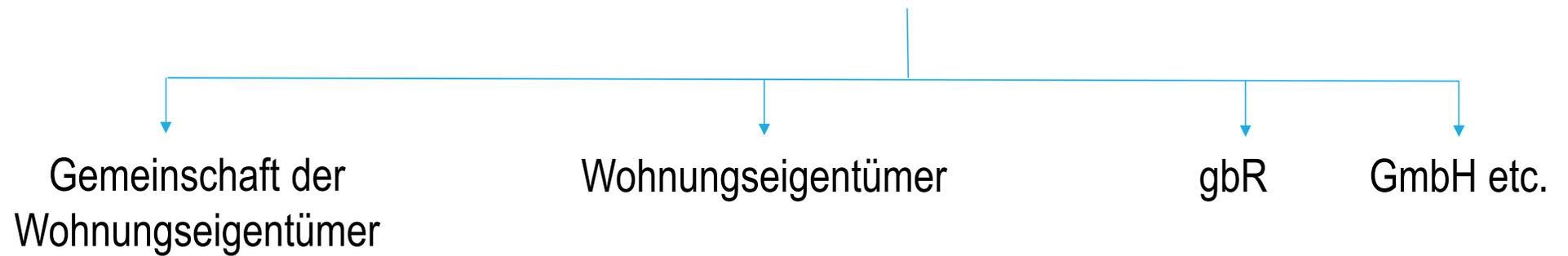


STEUERRECHT

- **Umsatzsteuer** Das Blockheizkraftwerk dient in der Regel der nachhaltigen Erzielung von Einnahmen aus der Stromerzeugung. Eine solche Tätigkeit begründet die Unternehmereigenschaft des „Betreibers“.
- **Einkommenssteuer**
- **Gewerbesteuer**

- Wer ist Betreiber?

Betreiber



FG Rheinland-Pfalz v.
15.1.2015, 4 K 1102/14:

„Die Wohnungseigentümer-
gemeinschaft selbst ist
Stromerzeuger“.

AUFGABEN DES VERWALTERS

- „Verkehr“ mit den Steuerbehörden?/Abgabe einer Steuererklärung?
- Wilhelmy NZM 2014, 569, 572: „Soweit sich Wohnungseigentümer zur Anschaffung und Betrieb entschließen, wäre der Verwalter im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse für die Durchführung der organisatorischen und finanziellen Abwicklung verantwortlich:
 - Er hätte die laufenden Einnahmen und Ausgaben in Wirtschaftsplan und Abrechnung aufzunehmen. ✓
 - Die gesonderte Erstellung der jährlichen Gewinnermittlung und Anfertigung der Steuererklärungen für den Gewerbebetrieb „Stromerzeugung“ würde ebenfalls in seinen Aufgabenbereich fallen. ?
 - Es versteht sich von selbst, dass der Verwalter diese Zusatzaufgaben nicht unentgeltlich bzw. im Rahmen der bisher ausgehandelten Verwaltergebühr erledigen wird“. ?

ELZER

ANMERKUNG ZU LG HAGEN V. 8.4.2014, 3 T 39/10

Optieren die Wohnungseigentümer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Umsatzsteuer, muss der Verwalter alles Erforderliche umsetzen und dabei darauf achten, dass er für Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden und gegenüber Dritten ausreichend **ausdrücklich ermächtigt** ist und seine Ermächtigung auch nachweisen kann.

BFH V. 10.3.2015, VII R 12/14

- § 4 Nr. 4 StBerG erlaubt einem Hausverwalter eine **Hilfeleistung** in Steuersachen hinsichtlich des Vermögens und der daraus erzielten Einkünfte.
 - Insofern sind Vorarbeiten zulässig, die sich auf die Einkünfte bzw. Umsätze beschränken.
 - Die Erstellung oder Abgabe der
 - Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen sowie
 - der Umsatzsteuererklärung ist **nicht** erlaubt.

WAS IST ZU TUN?

- Der sichere Weg
 - Die Hilfeleistung stammt vom Verwalter und einem Steuerberater
 - Der Verwalter lässt sich zur Abgabe der Erklärungen ermächtigen.
- Der falsche Weg

„OPTIONEN“

- Einräumung eines Sondernutzungsrechtes
- Vermietung an einen Dritten
- Vermietung an ein Tochterunternehmen der Wohnungseigentümergeinschaft
- Dienstbarkeiten

10 (1) Innere Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander be-
dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich
gemeinschaftlichen Eigentums
weit nicht etwas anderes ausdrücklich
(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander be-
stimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses
Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschrif-
ten des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die
Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes
abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes aus-
drücklich bestimmt ist. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom
Gesetz abweichende Vereinbarung über die Anpassung einer Verein-
barung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung
aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Um-
stände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der
anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Ver-
hältnis untereinander in Ergänzung oder Abänderung oder Aufhebung
von diesem Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung
solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines
Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums
eingetragen sind.
Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gericht-
licher Streit gemäß § 43 bedürfen zu

Ver-
ten un-
mögen entsta-
Rechtsverhältnis
wie die einge-
mögen auf den
(8) Jeder Wohnungseigentümer hat
Verhältnis seines Miteigentumsanteils
bindlichkeiten der Gemeinschaft
während seiner Zugehörigkeit zu
nach Veräußerung des Wohnung
gesetzbuches entsprechend anzunehmen
Gläubiger neben den in seiner
Gemeinschaft zustehenden Ein-
machen, nicht aber seine Ein-
der Gemeinschaft. Für die E-
rechenbarkeit ist § 770 des Bür-
anzuwenden. Die Haftung ei-
Gemeinschaft wegen nicht
nach Satz 1.

FOTOVOLATIK UND SOLARTHERMIE

ÜBERBLICK

- Die Ausführungen zum Blockheizkraftwerk gelten entsprechend!

10 (1) Innerhalb dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgt, bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, soweit dies nicht durch die Vorschriften dieses Gesetzes abweichend bestimmt ist. (2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes, soweit dies nicht durch die Vorschriften dieses Gesetzes abweichend bestimmt ist. (3) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (5) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (6) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (7) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (8) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (9) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (10) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist.

Ver...
den un...
mögen entsta...
Rechtsverhältnis...
wie die eingenommenen Gelder. (4) V...
nungseigentumsrechte in einer Per...
mögen auf den Eigentümer des Grund...
(8) Jeder Wohnungseigentümer hat...
Verhältnis seines Miteigentumsanteils...
bindlichkeiten der Gemeinschaft zu...
während dieses Zeitraums fällig...
nach Veräußerung des Wohnung...
gesetzbuches entsprechend anzuz...
Gläubiger neben den in seiner...
Gemeinschaft zustehenden Ein...
machen, nicht aber seine Ein...
der Gemeinschaft ist § 770 des Bü...
rechenbarkeit ist § 770 des Bü...
anzuwenden. (4) Die Haftung ei...
Gemeinschaft wegen nicht...
nach Satz 1.

STELLPLÄTZE FÜR ELEKTROAUTOS

ÜBERSICHT

- **LG München I v. 21.1.2016, 36 S 2041/15 WEG** Der Eigentümer eines im Teileigentum stehenden (Tiefgaragen-)Stellplatzes hat keinen Anspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zur Herstellung einer neuen Stromzuleitung vom Hausverteiler zum Zwecke der Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto.
- **AG München v. 17.12.2014, 482 C 12592/14** Der Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes hat einen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung eines Elektroanschlusses zwecks Aufladens eines Elektroautos, und zwar bereits vor Anschaffung des Fahrzeugs.

SOLARBETRIEBENE LADESTATION

HÄUBLEIN ZWE 2015, 255

E verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem ebenerdigen Kfz-Abstellplatz auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Er möchte seinen bisherigen Diesel-Pkw durch ein Elektrofahrzeug ersetzen und seinen Stellplatz mit einem Solarcarport versehen. Dessen Stützen sollen je auf kleine Betonfundamente gegründet werden und das Dach besteht aus Photovoltaikpanelen, die das Laden der Fahrzeugbatterie ermöglichen. Da die Befugnis, einen Carport zu errichten, in der Vereinbarung über das Sondernutzungsrecht nicht erwähnt ist, möchte E einen Genehmigungsbeschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer herbeiführen.

Hügel/Elzer

Wohnungseigentums gesetz

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT