

Rechtliche Probleme bei der Umstellung auf eine Wärmepumpe in der Wohnungseigentümergeinschaft

Angesichts der enormen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen denken auch Wohnungseigentümer mehr denn je über Alternativen zur Öl- und Gasheizung nach. Die Wahl fällt hierbei oftmals auf eine strombetriebene Wärmepumpe.

Die Umstellung setzt einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus. Was in diesem Zusammenhang zu beachten ist, soll im folgenden Beitrag aufgezeigt werden.

1. Hintergrund

Das Interesse an Wärmepumpen hat in den vergangenen Monaten stark zugenommen. Immobilienbesitzer können bei einer Umstellung nicht nur Kosten im Betrieb sparen und sich von dem globalen Markt für fossile Brennstoffe weitgehend unabhängig machen, sondern auch umfangreiche staatliche Förderungen in Anspruch nehmen. Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck hat insoweit zuletzt das Ziel ausgerufen, ab 2024 jährlich 500.000 neue Pumpen in Deutschland zu installieren.

2. Beschluss der Eigentümerversammlung und Kostentragung

Die Umstellung auf ein neues Heizungssystem setzt in jedem Fall einen Beschluss der Eigentümerversammlung voraus. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Eine Umrüstung macht allerdings nur dann Sinn, wenn die Kosten hierfür von allen Wohnungseigentümern gemeinsam getragen werden. Eine Heizungsanlage in einem Mehrparteienhaus wird schließlich in aller Regel von allen Parteien genutzt. Eine gemeinsame Kostentragung ist aber nach der Konzeptionierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nicht ohne weiteres der Fall.

Welche Regelungen hinsichtlich der Kostentragung gelten, bestimmt sich zunächst danach, ob eine Instandsetzung oder eine sonstige bauliche Maßnahme beschlossen wird.

3. Instandsetzung

Grundsätzlich tragen die Wohnungseigentümer die Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen nach § 16 Abs. 2 WEG gemeinsam, also entsprechend ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile. Hierzu kann auf eine vorhandene Instandsetzungsrücklage zurückgegriffen werden.

Eine Instandsetzung liegt nicht nur dann vor, wenn eine defekte Heizung repariert oder eine veraltete Heizung durch eine gleichartiges System ausgetauscht wird. Auch der Einbau einer besseren, moderneren Heizanlage stellt eine Instandsetzung dar.

Bei der Umstellung auf eine Wärmepumpe stellt sich jedoch das Problem, dass diese in der Anschaffung wesentlich teurer sind als Öl- oder Gasheizungen.

Wenn bei einer Instandsetzung, die zugleich der Modernisierung dient, nicht zwingend erforderliche Mehrkosten entstehen, ist dies nach der Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn sich diese innerhalb von circa 10 Jahren amortisieren. Ist dies nicht der Fall, können die Mehrkosten nicht nach § 16 Abs. 2 WEG allen Wohnungseigentümern gemeinsam auferlegt werden.

3. Bauliche Maßnahmen

Wenn die alte Heizung noch funktioniert, liegt keine Instandsetzung, sondern eine „sonstige bauliche Maßnahme“ im Sinne des § 20 WEG vor. Die Kostentragung bestimmt sich in diesem Fall nach § 21 WEG. Kann nur ein Teil der Kosten als Instandsetzungsmaßnahme nach § 16 Abs. 2 WEG allen Wohnungseigentümern gemeinsam auferlegt werden, findet die Vorschrift des § 21 WEG hinsichtlich der Mehrkosten Anwendung.

Für „sonstige bauliche Maßnahmen“ tragen grundsätzlich nur diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten, die im Rahmen der Beschlussfassung für diese gestimmt haben. Die Kosten können nur dann auch den übrigen Wohnungseigentümern auferlegt werden, wenn:

- die bauliche Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder
- sich die Kosten der baulichen Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums (nach der Rechtsprechung ebenfalls circa 10 Jahre) amortisieren.

4. Fazit

Ist unklar, ob sich die Umstellung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren rentiert, sollte diese nur erfolgen, wenn der Beschluss mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile ergangen ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich hierbei

nicht um eine Instandsetzungsmaßnahme, sondern eine reine Modernisierung handelt. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Wohnungseigentümer, die für die Umstellung gestimmt haben, alleine für die Kosten bzw. Mehrkosten aufkommen müssen.

Bevor die Umstellung auf ein neues Heizungssystem erfolgt, ist in jedem Fall eine sorgfältige Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen ratsam, um Rechtsstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern im Zusammenhang mit der Kostentragung zu vermeiden.

Ihre Ansprechpartnerin für dieses Thema:

Leonie Schuler
Rechtsanwältin
+49 (0)30 20670-1153
schuler@knauthe.com