

Antrag

der Abg. Dr. Hans-Ulrich Rülke u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

Einsatz eines voll eigengenutzten Blockheizkraftwerkes in einer WEG

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. ob es zutrifft, dass Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) laut Bundesgerichtshof nicht als GbR, sondern nur als teilrechtsfähig bewertet werden und deshalb keine Bank bereit ist, vom Bund geförderte Kredite bei der KfW zu beschaffen, weil deren rechtliche Absicherung ungeklärt ist und damit WEG von der Vergabe solcher Kredite für Energiesparmaßnahmen ausgeschlossen sind;
2. wie sie den Lösungsvorschlag bewertet, dass entweder die KfW oder die LB-BW das geringe Risiko der Kreditabsicherung übernimmt, um z. B. im Mehrfamilienhaus einer WEG den Austausch ihres konventionellen Heizkessels gegen ein BHKW zu ermöglichen und ob sie bei einer positiven Bewertung bereit wäre, sich in diese Richtung zu engagieren;
3. ob es eine Broschüre des Landes gibt, die mit einem Aktionskatalog, Leitlinien und Hinweisen die Verantwortlichen einer WEG (Verwaltung und Verwaltungsbeirat) bei den rechtlichen, technischen und organisatorischen Problemen unterstützt, die der Einbau eines BHKW mit sich bringt, wenn nein, ob eine solche Broschüre geplant ist.

28. 01. 2009

Dr. Rülke, Dr. Bullinger,
Berroth, Ehret, Kluck FDP/DVP

Eingegangen: 29. 01. 2009 / Ausgegeben: 24. 02. 2009

1

Begründung

Bund und Länder fördern seit dem 1. September 2008 (EEG, KWK-Gesetz, EEWärmeG) u. a. gezielt den Einsatz voll eigengenutzter BHKW in Mehrfamilienhäusern als Maßnahme zum Klimaschutz und zur Dezentralisierung der Stromversorgung. Von allen geförderten Technologien ist der Ersatz eines konventionellen Heizkessels durch ein BHKW die am einfachsten durchzuführende Maßnahme mit großem Einsparungspotenzial, die nur initiiert werden muss und dann von selbst weiterläuft. Zusätzlicher erwünschter Nebeneffekt ist die dadurch erzielte Dezentralisierung der Stromversorgung.

Das Hauptproblem ist die Finanzierung. Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses kann durch Gründung einer GbR problemlos über seine Bank einen Förderkredit der KfW erhalten, um z. B. seinen alten Heizkessel durch ein BHKW zu ersetzen. Eine WEG hat jedoch wegen ihrer Teilrechtsfähigkeit diese Möglichkeit nicht. Dieses Problem kann sie aus eigener Kraft nicht lösen und somit die Beschaffung eines BHKW oft nicht finanzieren. Darüber hinaus sollte vom Prinzip her die Beschaffung eines BHKW keinen wesentlich größeren Aufwand erfordern als die Beschaffung eines neuen Heizkessels, um die Verantwortlichen nicht abzuschrecken.

Nach einer Erhebung aus dem Jahre 2008 gibt es in Baden-Württemberg 64.000 WEG mit drei und mehr Wohneinheiten, die mit einem BHKW ausgerüstet werden könnten. Pro WEG ist im Mittel eine Investitionssumme von 18.500 € erforderlich (BMU-Förderung bereits abgezogen). Aufgrund der Höhe dieser Investitionssumme müsste der Betrag über eine Sonderumlage finanziert werden. Hierzu ist gemäß § 22 Abs. 2 WEG die Zustimmung von 75 % aller stimmberechtigten Eigentümer erforderlich. Viele werden nicht zustimmen, weil sie einen solchen Betrag nicht aufbringen wollen oder können. Um einen Förderkredit der KfW (der nur über eine Bank gewährt wird) zu erhalten, müsste dann jeder einzelne Eigentümer gegenüber der Bank haften, was zu aufwendig und teuer wäre (Grundbucheintrag etc.).

Die bereitzustellende Gesamtbürgschaftssumme betrüge rund 1.200 Millionen € mit einer Laufzeit von 10 Jahren (Laufzeit eines KfW Kredits), die über 20 Jahre verteilt abgerufen würden (Lebensdauer der noch installierten konventionellen Heizkessel), pro Jahr also 60 Millionen €. Risikomäßig betrachtet würde die Bürgschaftssumme jedoch zu keiner Zeit 600 Millionen € überschreiten, denn sie würde in den ersten zehn Jahren auf 600 Millionen € ansteigen, weitere zehn Jahre auf diesem Niveau verharren und in den folgenden 10 Jahren auf null zurückgehen. Da solche Kredite zweckgebunden wären und ausschließlich für langlebige ortsgebundene Wirtschaftsgüter eingesetzt würden, wäre das Bürgschaftsrisiko äußerst gering.

Eine Realisierung dieses Vorhabens würde weitestgehend den mittelständischen Firmen in BW zugutekommen, denn alle erforderlichen Heizungsbauer und viele BHKW-Planer und -Hersteller sind hier ansässig. Das gesamte Auftragsvolumen betrüge rund 1.660 Millionen €, die über 20 Jahre verteilt wären. Dies würde schon in diesem Jahr ohne weiteres Zutun der Landesregierung einen Investitionsschub von 83 Millionen € für den Mittelstand bringen mit der gleichen Summe in den folgenden 19 Jahren. Die durch diese Maßnahme sukzessiv installierte elektrische Gesamtleistung würde einen 320 MW Block eines Kohlekraftwerkes ersetzen und für eine landesweite Entlastung der Hoch- und Mittelspannungsnetze in der gleichen Größe sorgen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 18. Februar 2009 Nr. 4-4587.3/171 nimmt das Wirtschaftsministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. ob es zutrifft, dass Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) laut Bundesgerichtshof nicht als GbR, sondern nur als teilrechtsfähig bewertet werden und deshalb keine Bank bereit ist, vom Bund geförderte Kredite bei der KfW zu beschaffen, weil deren rechtliche Absicherung ungeklärt ist und damit WEG von der Vergabe solcher Kredite für Energiesparmaßnahmen ausgeschlossen sind;

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 2. Juni 2005 eine Teilrechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften anerkannt und entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Dies wurde auch im Rahmen der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum 1. Juli 2007 übernommen, insbesondere in § 10 WEG.

Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht umfassend, sondern beschränkt sich auf die Teilbereiche des Rechtslebens, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen.

Die Wohnungseigentümergeinschaften wurden durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit in die Lage versetzt, zum Beispiel als direkter Vertragspartner von Banken, Kredite aufzunehmen, was den Wohnungseigentümergeinschaften vor der Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit nur schwer möglich war.

Das Wohnungseigentumsgesetz geht von dem Grundsatz der kontinuierlichen Rücklagenbildung oder der Möglichkeit zur Einforderung von Sonderumlagen bei den Wohnungseigentümern aus. Eine Kreditaufnahme bleibt nach herrschender Meinung nur auf besondere (kurzfristige) Ausnahmefälle beschränkt.

Generell besteht für eine Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit, im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms einen zinsverbilligten Kredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch zu nehmen. Die KfW reicht den Kredit über die Hausbank aus. Für den Kredit haftet der Kreditnehmer gegenüber seiner Hausbank, diese haftet gegenüber der Förderbank.

Das für die Ausgestaltung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat darauf hingewiesen, dass der Umfang der Kreditaufnahmen durch Wohnungseigentümergeinschaften gering ist, allerdings über das Verhalten der Banken bezüglich der Durchleitung von Krediten an Wohnungseigentümergeinschaften keine Erkenntnisse vorlägen.

Der Sparkassenverband Baden-Württemberg und der GENO-Verband Stuttgart bestätigen ebenfalls, dass Kreditvergaben an Wohnungseigentümergeinschaften – unabhängig von den obigen rechtlichen Ausführungen – in der Praxis selten vorkommen.

Die Frage der Sicherheitenstellung ist ein Hemmnis für die Vergabe von Krediten an Wohnungseigentümergeinschaften. Eine Grundpfandrechtliche Besicherung scheidet aus, da die WEG selbst am Gemeinschaftseigentum keine

Grundpfandrechte bestellen kann. Es käme allenfalls eine Verpfändung bereits vorhandener Instandhaltungsrücklagen als Sicherheit in Betracht. Auch eine Absicherung auf weitere Vermögensgegenstände der Wohnungseigentümergeinschaft ist schwierig.

Gleichwohl weist der GENO-Verband Stuttgart in seiner Stellungnahme darauf hin, dass auch bei der Finanzierung von Energiesparmaßnahmen neben der Rechtsfähigkeit generell die Bonität des Kreditnehmers im Vordergrund steht. Die Bonität einer Wohnungseigentümergeinschaft könne insbesondere über die Wirtschaftspläne jederzeit beurteilt werden. Bei hinreichender Bonität der Wohnungseigentümergeinschaft und ausreichenden Unterlagen zum zu finanzierenden Objekt – beispielsweise einem Blockheizkraftwerk – gäbe es kein grundsätzliches Hemmnis für eine Kreditierung durch ein Kreditinstitut. Einzuräumen sei, dass es sich hierbei um einen „Blankokredit“ handelt, der sich insoweit auf die Risikostruktur des Kreditinstitutes negativ auswirke.

Einzelne Banken (beispielsweise Hausbank München oder die Aareal-Bank) vergeben bundesweit spezielle Kreditangebote für Wohnungseigentümergeinschaften.

Zudem sind Einzeleigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft in der Zuschussvariante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms antragsberechtigt.

2. wie sie den Lösungsvorschlag bewertet, dass entweder die KfW oder die LB-BW das geringe Risiko der Kreditabsicherung übernimmt, um z. B. im Mehrfamilienhaus einer WEG den Austausch ihres konventionellen Heizkessels gegen ein BHKW zu ermöglichen und ob sie bei einer positiven Bewertung bereit wäre, sich in diese Richtung zu engagieren;

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung weist darauf hin, dass die KfW aufgrund rechtlicher Vorgaben kein Risiko der Kreditabsicherung im benannten Themenbereich übernehmen kann.

Unabhängig hiervon wird mit Bezug auf die Ausführungen unter Ziffer 1 keine Notwendigkeit für eine Kreditabsicherung durch ein Förderinstitut gesehen.

3. ob es eine Broschüre des Landes gibt, die mit einem Aktionskatalog, Leitlinien und Hinweisen die Verantwortlichen einer WEG (Verwaltung und Verwaltungsbeirat) bei den rechtlichen, technischen und organisatorischen Problemen unterstützt, die der Einbau eines BHKW mit sich bringt, wenn nein, ob eine solche Broschüre geplant ist.

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gibt in Zusammenarbeit mit dem Weiterbildungszentrum Brennstoffzelle Ulm e. V. ein Merkblatt zur Kraft-Wärme-Koppelung mit Blockheizkraftwerken und mit Empfehlungen für Planung, Ausführung und Betrieb von Mini-Blockheizkraftwerken heraus. Des Weiteren sind Hinweise auf Rahmenbedingungen und Förderung enthalten.

Die Broschüre Blockheizkraft des Wirtschaftsministeriums enthält insbesondere eine Übersicht über die technischen Aspekte und Anwendungsmöglichkeiten von Mini-Blockheizkraftwerken. Auf Förderprogramme und eine mögliche Finanzierung durch Contracting, was auch für Wohnungseigentümergeinschaften in Betracht kommt, wird in der Broschüre eingegangen. Die Broschüre wird derzeit aktualisiert.

Im Oktober 2008 hat das Wirtschaftsministerium eine Veranstaltung zum Thema Blockheizkraft unter Beachtung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen veranstaltet. Unterstützt durch die „Qualifizierungskampagne Erneuerbare Energien“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg veranstaltet das Wirtschaftsministerium mit dem Weiterbildungszentrum Brennstoffzelle Ulm e. V. im Jahr 2009 mehrere Praxisseminare zur Planung und Wirtschaftlichkeit von Mini-Blockheizkraftwerken.

In Vertretung
Dr. Freudenberg
Ministerialdirektor