MEIDERT KOMMUNAL Info

Aktuelle Informationen der Kanzlei Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft für Kommunen

EEWärmeG und kommunale Anmietungen

Gemeinden, die ab 01.05.2011 fremde Gebäude zur Nutzung für öffentliche Zwecke anmieten oder anpachten wollen, müssen in Zukunft zwingend das Erneuerbare – Energien – Wärmegesetz (EEWärmeG) beachten. Das EEWärmeG sieht eine „Vorbildfunktion" öffentlicher Gebäude vor.

Was heißt dies konkret für die Gemeinde?

Im Rahmen der Umsetzung der Erneuerbare – Energien – Richtlinie der EU wurde das EEWärmeG grundlegend novelliert, was erhebliche Konsequenzen für die öffentliche Hand bei der Anmietung oder Anpachtung fremder Gebäude zur Folge hat. Ab 01. Mai 2011 sind die Anforderungen des neuen Gesetztes bei den abzuschließenden Miet- oder Pachtverträgen zu beachten, andernfalls besteht die Gefahr, dass Gemeinden hier finanziellen Schaden erleiden sowie gegen das EEWärmeG verstoßen. Voraussetzung für die Anwendung de EEWärmeG ist, dass

- die öffentliche Hand nach dem 01. Mai 2011 einen neuen Miet- oder Pachtvertrag abschließt;
- der Vertrag fest über 5 Jahre läuft;
- es sich um „Nichtwohngebäude" (= Büro, keine Wohnung) handelt;
- das anzumietende Gebäude öffentlich genutzt wird, d. h. öffentliche Aufgaben erfüllt werden (Rathaus, Stadthalle, Stadttheater, Museum, Finanzamt) und
- die anzumietende Nutzfläche mehr als 50 qm beträgt.

Zu beachten ist, dass die Aufzählung nicht abschließend ist, vielmehr muss im konkreten Einzelfall überprüft werden, inwieweit der Anwendungsbereich des EEWärmeG Anwendung findet. Insbesondere sieht das EEWärmeG einige Ausnahmeregelungen vor, die es zu beachten gilt. So besteht für überschuldete Gemeinden i.d.R. keine Verpflichtung erneuerbare Energien zu nutzen.

Die Vorschriften des neuen Gesetztes greifen bei einer grundlegende Renovierung. Hierunter fällt die Änderung und Erneuerung der Heizungsanlage oder die Renovierung der Gebäudeoberfläche, wobei hier mehr als 20 % der Gebäudeoberfläche renoviert werden muss.

Daher hat die öffentliche Hand in Zukunft bei der Auswahl eines Miet- oder Pachtobjekts besonders darauf zu achten, dass das anzumietende Gebäude bereits die Voraussetzungen des EEWärmeG erfüllt, andernfalls wird es oft Streit darüber geben, ob der Vermieter oder der Mieter dazu verpflichtet ist, die Voraussetzungen des EEWärmeG zu schaffen. Auch bei der Verlängerung bestehender Mietverträge muss rechtzeitig geklärt werden, wer für die Erfüllung der Voraussetzungen des EEWärmeG verantwortlich ist. Die öffentliche Hand sollte folglich in Zukunft einen besonderen Schwerpunkt auf die Vertragsgestaltung setzen.

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

AUGSBURG
Bergiusstraße 15
86199 Augsburg
Telefon: 0821-90630-0
Telefax: 0821-90630-30
kanzlei@meidert-kollegen.de

MÜNCHEN
Maximiliansplatz 5
80333 München
Telefon: 089-545878-0
Telefax: 089-545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de

KEMPTEN
Ignaz-Kiechle-Straße 22
87437 Kempten
Telefon: 0831-5738818
Telefax: 0821-90630-30
kempten@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts Augsburg unter der Nr. PR 82 eingetragen.