Zeszyty Naukowe
Gdańskiej Szkoły Wyższej
ISSN 2300-9055 Rocznik

Tom 17
2017

Tadeusz Noch, Józef Puczyński
Wydział Nauk Inżynierskich, Gdańska Szkoła Wyższa

Die ausgewählten Aspekte der Immobilien- und Energiewirtschaft

1. Einleitung

Die Immobilie ist ein Teil der Erdfläche, der das gesonderte Eigentumsrecht (Grundstücke) bildet, sowie die an das Grundstück fest gebundenen Gebäude und Teile solcher Gebäude, falls sie kraft der Sondervorschriften den von dem Grundstück gesonderten Eigentumsgegenstand bilden. Man unterscheidet drei Arten von Immobilien mit der Bezeichnung ihrer Charakteristik. Man kann annehmen, dass die erste Art das Grundstück ist — ein mit den Grenzen abgetrennter Teil der Erdfläche, der den gesonderten Eigentumsgegenstand bildet und dem das Grundbuch eingerichtet wurde. Zu der zweiten Art zählt die Gebäudeimmobilie — Gebäude und andere an das Grundstück fest gebundene Einrichtungen, die kein Eigentum des Grundstückseigentümers (Grundstückseigentümer sind die Staatskasse oder die Gemeinde und Gebäudeeigentümer verfügen über das dauerhafte Nuztzungsrecht an dem Grundstück) bilden. Die dritte Art ist die Wohn- bzw. Gewerbeimmobilie — eine Wohnimmobilie oder eine Immobilie mit der anderen Bestimmung als die Wohnbestimmung (Gewerberaum), falls sie eine eigenständige Immobilie, d.h. ein mit den festen Wänden innerhalb eines Gebäudes abgegerenzter, zu dem ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum oder Raumkomplex ist, die der Befriedigung der menschlichen Wohn- oder anderen z.B. wirtschaftlichen Bedürfnissen dient. Die Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien teilen sich in die Wohn- und Nichtwohnimmobilien und in die Gewerbe- und Nichtgewerbeimmobilien [1].

Bei den Wohnimmobilien können die Schwierigkeiten in der richtigen Verwaltung vorkommen, die die Erhaltung der Immobilie im guten Zustand, die Erwirtschaftung der Gewinne mit der Immobilie und die Kostensenkung der Instandhaltung der Immobilie bezweckt. Aus diesem Grund muss man sich oft auf die Einnahmen beschränken, die notwendige Kosten der Nutzung und der Reparaturen decken — ohne Erwirtschaftung der Gewinne mit der Immobilie. Das Ziel der Verwaltung kann ausschließlich die Erhaltung des aktuellen Immobilienwertes sein, d.h. das Verhindern des Wertrückgangs und nicht die Wertmehrung.

Das Energiewirtschaftsrecht befiehlt den Abschluss des Vertrages über die Versorgung mit Wärmeenergie zwischen Versorger und Verbraucher. Die Vertragsbestimmungen können im Fall der mangelnden Möglichkeit der Vereinbarung der vertraglichen Bestimmungen zwischen den Vertragsparteien durch die Regulierungsbehörde für Energie oder das Kartellamt festgelegt werden. Die Wärmeenergiewitschaft spielt eine bedeutende Rolle bei der Wohnimmobilienverwaltung [2].

2. Wohnimmobilienverwaltung

Die Eigenart der Wohnimmobilieverwaltung im Vergleich zu anderen Immobilienarten resultiert aus den verschiedenen für verschiedene Eigentumsbestände gelteneden Vorschriften und der Geltung der die Mieter schützenden Vorschriften, die verursachen, dass die Parteien die Vertragsbedingungen nicht nach Belieben gestalten dürfen, vorwiegend die ökonomischen Gründe berücksichtigen und die Bestimmungen über die geregelte Miete im Teil der Bestände befolgen müssen, was nicht immer zur vollständigen Kostendeckung der Nutzung von Gebäuden führt und oft die Anhäufung von Mitteln für die zukünftigen Reparaturen verhindert. Sie resultiert ebenfalls aus dem schlechten Zustand eines Großteils der Wohnbestände, der aus den Reparaturrückständen, der fehlenden technischen Dokumentation des Objektes und der Schwierigkeit in der Durchführung von ernsteren mit der Ausquartierung der Mieter verbundenen Reparaturen entsteht. Es lässt sich feststellen, dass sie sich ebenfalls auf eine Vielzahl von Eigentumstiteln für Wohnimmobilien bezieht, darunter auf das häufige Vorkommen der genossenschaftlichen Wohnungsmietrechte und der beschränkten dinglichen Rechte für solche Immobilien — das genossenschaftliche Wohnungseigentumsrecht und auch auf einen komplizierten oder ungeklärten Eigentumsstand eines Teils der Wohnbestände. Die untersuchte Spezifik ergibt sich aus einer umfangreichen Fehlanpassung der Mieter und der anderen Wohnungsbenutzer an die Wohnfläche und die Kosten der Nutzung von Wohnungen, die sie bewohnen, was aus der Tatsache resultiert, dass diese Personen in der Vergangenheit keinen Einfluss auf die Wahl der Wohnung hatten. Sie bezieht sich vor allem auf die beschränkten Möglichkeiten des Austausches der Wohnungen gegen solche, die besser den Möglichkeiten und Bedürfnissen der einzelnen Haushalte entsprechen, was mit dem allgemeinen Mangel an Wohnungen verbunden ist, besonders mit dem Mangel an selbständigen Mietswohnungen und der beschränkten Möglichkeit der Durchführung einer Zwangsräumung von Wohnungen. Beachtenswert ist die Tatsache einer Monopolposition einiger Kommunalverwalter auf den lokalen Märkten [3].

Die direkt von Eigentümern und anderen Benutzern ausgeführte Haus- und Wohnungsverwaltung ist ähnlich der Situation der Eigentümer, die andere Immobilienarten verwalten. Troztzdem sollten sie entsprechende Vorschriften kennen lernen, die ihrer Wohnsituation angepasst sind. Sie können auf die Schwierigkeiten mit der Monopolisierung — übermäßige Kommunaldienstleistungskosten auf dem Gemeindegebiet stoßen. Die Unterschiede bei der Wohnimmobilienverwaltung entstehen aus verschiedenen Rechtsregulierungen für die Wohnimmobilie und die anderen bezüglich des Eigentums und der Funktion unterschiedlichen Wohnungen, was

mit der pausenlosen Nutzung der Immobilie verbundenen ist und die Sicherstellung der Kontinuität der Versorgung der Immobilie mit bestimmten Dienstleistungen erfordert.

Für die Wohnhäuser, die das Eigentum einer Person darstellen und von dieser Person bewohnt werden, kommen zur Anwendung die Vorschriften, die sich auf alle Immobilien beziehen, die ein einheitliches Eigentum bilden. Bei den Wohnäusern, die das Eigentum mehrerer Personen darstellen, kommen zusätzlich zur Anwendung die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Zivilprozessordnung über das Miteigentum. Die Verwaltung von solchen Immobilien wird im Allgemeinen von den Eigentümern oder den Miteigentümern oder auch von einem unter ihnen von den anderen Bevollmächtigten ausgeführt. Sie treffen die Entscheidungen bezüglich der Immobilienverwaltung und vollbringen die Finanzabrechnungen. Sie bilden selbst die Zukunftspläne für ihre Immobilien, aber alle Folgen der immobilienbezogenen Handlungen und Entscheidungen werden sie direkt betreffen. Bei den als Ganzes oder zum Teil für eine bestimmte Zeit vermieteten Wohnhäusern kommen zur Anwendung die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Miete. Je nachdem, wer der Eigentümer der zum ständigen Vermieten bestimmten Wohnbestände ist, können in diesen Beständen noch andere Gesetze gelten. Besonders bei den Beständen, die zu verschiedenen Eigentümern öffentlichen Sektors gehören, kommt eine Menge von Gesetzen vor, die sich auf die Verwaltung von Wohnbeständen beziehen.

Die Wohnimmobilie soll den 24-stündigen Aufenthalt der Menschen und die Ausführung verschiedener Lebensfunktionen ohne Schaden für Leben und Gesundheit ermöglichen. Solche Immobilie soll nicht nur die richtige Ausstattung haben. Sie sollte auch eigenständig sein, die Ausführung der unabhängigen Existenz eines Haushaltes ermöglichen. Zu den Eigenschaften von Wohnimmobilien gehören die technischen Normen, die Wohnimmobilien erfüllen sollen, die Wohnfläche und die Nutzfläche einer Wohnimmobilie. Eine Wohnung sollte außer Wohnräumen einen mit dem Küchenkern, der Spülle (Spüllbecken) ausgestatteten Küchenraum (Küchennische) besitzen und einen mit sanitären Anlagen ausgestatteten Baderaum haben. Die Wohn- und Küchenräume sollten eine direkte Tageslichtbelichtung und eine geeignete Lüftung der Küche (Küchennische) ohne Fenster haben.

Die eigenständige Wohnimmobilie ist ein mit den festen Wänden innerhalb eines Gebäudes abgegerenzter, zu dem ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum oder Raumkomplex, der zusammen mit Hilfsräumen der Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dient. Zu der eigenständigen Wohnimmobilie können zugehörige Räume gehören, unter anderem Keller, Dachböden, Speicher, Garagen, die nicht direkt an die eigenständige Wohnimmobilie angrenzen müssen. Sie können außerhalb des Gebäudes liegen, in dem sich die Wohnimmobilie befindet, jedoch auf demselben Grundstück.

Die Eigenschaften der Wohnimmobilien verursachen, dass die Nutzung dieser Immobilien und die Verwaltung der Gebäude mit solchen Immobilien bestimmten Beschränkungen unterliegen. Die Wohnimmobilien werden von den Benutzern ständig gebraucht. Wichtig ist die Regulierung der Frage ihres gegenseitgen Zusammenlebens — der Rechte und Pflichten der Eigentümmer, der Mieter und der anderen Benutzer. Diese Fragen werden in den Gesetzen geregelt. Die Fragen, die nicht in den allgemein

geltenden Vorschriften geregelt werden, werden mit den Hausordnungsvorschriten reguliert. Die Wohnimmobilien erfordern eine Ausstattung mit entsprechenden Medien, also: Instalieren, Benutzen der Wasserleitungsanlagen, sowie der Kanalisations-, Heiz-, Lüftungs-, Gasanlagen und -netze usw., oder Umgebung des Gebäudes mit Grünanlagen, Spiel- und Erholungsanlagen. Dies bezieht sich auch auf die Ausstattung mit den Abfallbeseitigungsanlagen und mit den Energie- und Telefonnetzen. Die Wohnimmobilien sollten den Zugang zum Weg haben, der den Zutritt zum Gebäude ermöglicht — den Zutritt im Falle von verschiedenen Störungen, Bränden, ärztlicher Hilfleistung.

Die Problematik der Wohnimmobilienverwaltung ist häufig viel komplexer als die Verwaltung von anderen Immobilien. Dazu sollten noch die Vorschriften berücksichtigt werden, die andere Immobilien nicht betreffen. Der Verwalter muss außerdem in komplizerte Menschenverhältnisse (Eigentümer und verschiedenene Immobilienbenutzer) eindringen. Es treten ebenfalls technische Probleme auf, die mit der Immobilienausstattung verbunden sind.

3. Wohnungseigentümergemeinschaft und Gemeinschaftseigentum

Die Wohnungseigentümergemeinschaft bilden alle Eigentümer, deren Wohnungen zu einer bestimmten Immobilie gehören. Die Rechtsgrundlage ist das Gesetz vom 24. Juni 1994 über das Wohnungseigentum (Gesetzblatt aus dem Jahr 2015, Position 1892, in der geänderten Fassung). Die Wohnungseigentümergemeinschaft entsteht kraft Gesetzes sobald das gesonderte Eigentum von mindestens zwei Wohnungen errichtet worden ist. Die Gemeinschaft bilden die Eigentümer der gesonderten Wohnungen und der Eigentümer des Gebäudes, von dem diese Wohnungen getrennt wurden. Das Gesetz über das Wohnungseigentum teilt die Gemeinschaften folgenderweise ein [4]:

- kleine Gemeinschaften — bis sieben Wohnungen, separate und nicht separate, die immer noch dem bisherigen Eigentümer gehören. In diesem Fall gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Zivilprozessordnung bezüglich der Gemeinschaftseigentumsverwaltung;
- große Gemeinschaften — mehr als sieben Wohnungen, separate und nicht separate, die immer noch dem bisherigen Eigentümer gehören. In diesem Fall gelten die Vorschriften des Gesetzes über das Wohnungseigentum.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist keine juristische Person. Sie kann jedoch Rechte erwerben und Verpflichtungen eingehen (Rechtsfähigkeit), sowie verklagen und verklagt werden (Prozessfähigkeit).

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist eine eigenständige Einrichtung des Rechts und kann das eigene Eigentum und Bankkonto besitzen. Sie ist verpflichtet die Buchhaltung zu führen. Das erworbene Vermögen bildet den Gegenstand des Miteigentums der Wohnungseigentümer, dem Bruchteil ihrer Gemeinschaftseigentumsanteile entsprechend. Die Nutzungen und Einnahmen aus der Tätigkeit der Gemeinschaft fallen ebenfalls proportional zu diesen Anteilen zu.

Die Folge der Schaffung des separaten Eigentums von Wohnungen ist die Entstehung des Gemeinschaftseigentums. Das Gemeinschaftseigentum bilden das Grundstück, die Gebäudeteile und die Einrichtungen (Treppenhäuser, Dachböden,

Trockenräume u. dgl.), die allen Eigentümern aller Wohnungen dienen. Das Gesetz ermöglicht die eigenständige Entscheidung über die Verwaltung dieses Gemeinschaftseigentums. Eine der Aufgaben der von allen Eigentümern einer bestimmten Immobilie gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft ist die Erleichterung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, vor allem, wenn die Anzhal der separaten Wohnungen beträchtlich ist. Das zweite Ziel der Berufung von Wohnungseigentümergemeinschaften ist, die Mitentscheidung der Wohnungseigentümer über die Art und Weise dieser Verwaltung zu ermöglichen. Unentbehrlich ist der Grundbucheintarg, denn allein die rechtskräftige Gerichtsentscheidung ist keine ausreichende Bedingung für die Bildung des separaten Eigentums von Wohnungen [5].

Das Gemeinschaftseigentum bilden das Grundstück, die Gebäudeteile und die Einrichtungen, die nicht für die alleinige Nutzung der Eigentümer der einzelnen Wohnungen bestimmt sind. Das Gemeinschaftseigentum besteht unter anderem aus Dächern, Schornsteinen, Fundamenten, Konstrukionsmauern, Korridoren und Treppenhäusern. Dazu zählen ebenfalls Dachböden, Keller, Kammern und Fahrradkeller, falls sie nicht den einzelnen Wohnungen zugehören, sowie Reinigungen und Trockenräume. Zum Gemeinschaftseigentum gehören Heizräume, Wärme- und elektroenergetische Verteilerräume, Aufzugsmaschinenräume und Pförtnerlogen, es sei denn, sie sind eigenständige Immobilien. Dazu zählen auch Garagen, unter der Bedingung, dass sie nicht den einzelnen Wohnungen zugehören und keine eigenständigen Immobilien sind. Außerdem kommen noch Wirtschaftsräume, d.h. Gerätekammern, Müllschluckerräume u. dgl. hinzu. In diese Gruppe kommen noch Räume, die in Folge von Umbau, Ausbau und Neueinrichtung gemeinsamer Räume enstanden sind, im Besonderen solche, die zum Verkauf als eigenständige Immobilien oder zur Vermietung für Wohn- oder andere Zwecke bestimmt wurden [6].

Der Verwaltungsrat der Wohnungseigentümergemeinschaft ist ihr Vollzugsorgan. Er führt die von den Mitgliedern der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse aus. Der Verwaltungsrat übt zwei Hauptfunktionen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft aus. Erstens führt er die Angelegenheiten der Gemeinschaft — insbesondere fasst er alle Beschlüsse und unternimmt allerlei Handlungen, die die Erhaltung der Immobilie im nicht verschlechterten Zustand gemäß ihrer Bestimmung bezwecken. Zweitens vertritt er die Gemeinschaft nach außen und in den Beziehungen zwischen den Eigentümern einzelner Wohnungen — er gibt in Namen der Gemeinschaft die Willenserklärungen ab, die als Erklärungen der Gemeinschaft betrachtet werden. In den Wohnungseigentümergemeinschaften, bei denen der Verwaltungsrat aus mehreren Personen besteht, müssen mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates die Willenserklärungen in Namen der Gemeinschaft abgeben. Die Verwaltungshandlungen lassen sich in die Handlungen einer gewöhnlichen und außergewöhnlichen Immobilienverwaltung einteilen [7].

Der Verwalter oder der Eigentümer ist im Moment der Übernahme eines Gebäudes zwecks seiner Nutzung verpflichtet, ständige und möglichst störungsfreie Anschlüsse zu sichern, d.h. Strom, Wärmeenergie, Gas, Warm- und Kaltwasser, sowie Ableitung der Abwässer. Die mit den Fachunternehmen abgeschlossenen Verträge entscheiden über die Qualität ihrer Dienstleistungen. Die Nutzung der Innenanlagen

fällt in Kompetenz des Eigentümers oder Verwalters eines Gebäudes, aber der Betrieb der Netze und Anschlüsse fällt in Kompetenz des Eigentümers dieser Netze. In den Verträgen soll präzise die Grenze des Eigentums also die Stelle der Anschlüsse und gleichzeitig der Pflichtenverteilung im Bereich der Erhaltung des Außennetzes und der Empfangsanlagen festgelegt werden. Die Verordnung des Ministers für Inneres und Verwaltung vom 16. August 1999 über technische Bedingungen für die Nutzung von Wohngebäuden (Gesetzblatt Nr. 74, Position 836, in der geänderten Fassung) definiert in § 3 einzelne Arten von Anlagen.

4. Wärmeenergiewitschaft und Konzession zur Ausübung der Energietätigkeit

Das Ziel der Versorgung mit Wärme ist die Beheizung von Gebäuden und die Warmwasserbereitung. Die Wärme sollte gemäß dem zwischen Versorger und Verbraucher abgeschlossenen Vertrag zugeführt werden. In jedem anderen Fall ist die Wärmezufuhr gesetzwidrig. Der verfasste Wärmeversorgungsvertrag muss die Grundsätze berücksichtigen, die im Energiegesetz und den Konzessionen der Energieregulierungsbehörde festgelegt sind [9]. Die ausführlichen Vertragsbedingungen wurden in der Verordnung des Wirtschaftsministers vom 15. Januar 2007 über ausführliche Betriebsbedingungen für Wärmesysteme (Gesetzblatt Nr. 16, Position. 92) festgelegt.

Die terminologischen Bestimmungen betreffen die Zentralheizungsanlagen (ZH) und Warmwasseranlagen (WW). Man berücksichtigt ebenfalls Nah- und Fernwärmeanschlüsse, sowie Nah- und Fernwärmeanlagen und -netze.

Die Zentralheizungsanlagen bestehen aus Zentralheizungsleitungen im Gebäude einschließlich der Armatur und Ausstattung. Ihr Anfang ist der Verbindungspunkt der Leitung mit dem Ventil, das diese Anlagen von dem Wärmeanschluss absperrt und ihr Ende sind die Heizkörper. Die Eigentumsgrenze sollte das die Zentralheizungsanlagen von dem Wärmeanschluss absperrende Ventil sein.

Die Warmwasseranlagen bestehen aus Warmwasserleitungen im Gebäude einschließlich der Armatur und Ausstattung. Ihr Anfang ist der Verbindungspunkt der Leitung mit dem Ventil, das diese Anlagen von dem Wärmeanschluss absperrt und ihr Ende sind die Warmwasserentnahmepunkte. Solche Anlagen sind auch lokale Warmwasseranlagen. Die Eigentumsgrenze ist das die Warmwasseranlagen von dem Wärmeanschluss absperrende Ventil.

Die Fernwärmenetze und -anschlüsse fallen in Kompetenz der Energieversorgungsunternehmen. Die Fernwärmenetze bestehen aus den miteinander verbundenen Einrichtungen und Anlagen, die der Wärmeübertragung und -verteilung dienen. Diese Einrichtungen und Anlagen gehören den Energieversorgungsunternehmen. Die Anschlüsse sind die Strecken von Fernwärmenetzen, die die Wärmequellen mit diesen Netzen verbinden. Die Anschlüsse sind ebenfalls die Strecken von Fernwärmenetzen, die Wärme ausschließlich an eine Wärmeübergabestation liefern [10].

Der Präsident der Energieregulierungsbehörde erteilt den Energieversorgungsunternehmen die Konzessionen zwecks Ausübung der Energietätigkeit auf dem Markt. Die Erteilung solcher Konzession erfordert die

Ausübung der gewerblichen Tätigkeiten von der Firma, die sich um die Konzession bewirbt.

Der Tätigkeitenbereich muss die Produktion von Kraftstoffen oder Energie, die Lagerung von gasförmlichen Kraftstoffen in den Lageranlagen und die Übertragung oder Verteilung von Kraftstoffen oder Energie, sowie den Verkehr von Kraftstoffen oder Energie umfassen. Die erteilte Konzession, bezüglich des obigen Tätigkeitenbereiches, berücksichtigt bestimmte Ausschlüsse. Es sind unter anderem [9]:

- Übertragung oder Verteilung der von den Verbrauchern bestellten Wärme mit einer Gesamtleistung von nicht mehr als 5MW;
- Verteilung von gasförmlichen Kraftstoffen im Netz mit einer Kapazität unter 1 MJ/s;
- Produktion von Wärme in den Quellen mit einer Gesamtleistung von nicht mehr als 5MW;
- Produktion von elektrischer Energie in den Quellen, ausgenommen erneuerbare Energiequellen, mit einer Gesamtleistung von nicht mehr als 50 MW.

5. Prinzip des Zugangs der Dritten zum Netz und die Übertragung und Verteilung von Energie

Das Energieversorgungsunternehmen, das sich mit der Übertragung oder Verteilung von gasförmlichen Kraftstoffen oder Energie beschäftigt, ist verpflichtet im gesetzlichen Bereich allen Verbrauchern oder Unternehmen, die sich mit dem Verkauf von gasförmlichen Kraftstoffen befassen, den Zugang zu sichern. Die die Übertragung oder Verteilung von gasförmlichen Kraftstoffen oder Energie betreffenden Dienstleistungen werden auf Grund des Vertrages ausgeführt [2, 11]. Das obige Prinzip des Zugangs der Dritten zum Netz bedeutet, dass die Verbraucher die Energie direkt von den Produzenten kaufen können. Jeder Verbraucher hat das Recht die Industrie- und Verteilungsnetze anderer Energieversorgungsunternehmen zu benutzen. Das eingeführte Konkurrenzfähigkeitsprinzip ermöglicht einen billigeren Versorger von Energie auszuwählen und dadurch Ersparnisse zu erreichen. Die Energieversorgungsunternehmen können ihr industrelles Kraftstoff- oder Energienetz den anderen Subjekten zur Verfügung stellen. Die Rechtsgrundlage für die Bildung der Konkurrenzfähigkeit in der polnischen Energiewirtschaft ist das Gesetz vom 10. April 1997 — Energiegesetz (Gesetzblatt von 2012, Position 1059, in der geänderten Fassung) [12, 13].

Die Versorgung mit gasförmlichen Kraftstoffen oder Energie findet nach dem vorherigen Netzanschluss statt. Nach der Erfüllung bestimmter Bedingungen wird die Versorgung mit gasförmlichen Kraftstoffen oder Energie auf Grund eines Kaufvertrages und eines Vertrages über Übertragungs- oder Verteilungsdienstleistungen realisiert. Die Verträge müssen die im Energiegesetz festgelegten Grundsätze und die Konzessionsbedingungen berücksichtigen. Die Versorgung mit gasförmlichen Kraftstoffen oder Energie kann aufgrund umfassender Verträge erfolgen. Solche Verträge beinhalten Bestimmungen eines Kaufvertrages und eines Vertrages über Übertragungs- oder Verteilungsdienstleistungen [6]. Das Energieversorgungsunternehmen kann die Versorgung mit gasförmlichen Kraftstoffen, elektrischer Energie oder Wärme aussetzen, wenn es infolge einer durchgeführten Kontrolle festgestellt wurde, dass

die Verbrauchersanlagen eine direkte Bedrohung für Leben, Gesundheit und Umwelt darstellen. Besonders wenn es zu einer illegalen Entnahme von gasförmlichen Kraftstoffen, elektrischer Energie oder Wärme gekommen ist. Die Versorgung kann ausgesetzt werden, wenn der Verbraucher mindestens einen Monat nach dem Zahlungstermin mit der Bezahlung für die zugeführten Kraftstoffe, elektrische Energie oder Wärme zögert und nach der Bestimmung einer zusätzlichen, zweiwöchigen Frist für die Zahlung ausstehender und laufender Rückstände [14].

Die angewandten Tarife für gasförmliche Kraftstoffe, elektrische Energie oder Wärme können die zur Verringerung des Verbrauchs von Kraftstoffen und Energie bei den Verbrauchern führenden Mitfinanzierungskosten der durch Energieversorgungsunternehmen realisierten Unternehmungen und Dienstleistungen berücksichtigen. Diese Kosten müssen wirtschaftliche Begründung der Vermeidung des Baus neuer Energiequellen und Netze darstellen. Sie sollten ebenfalls zur Verbesserung des Umweltschutzes und der Effizienz der Erzeugung von Energie führen. Eines der Hauptkriterien, ob die Kosten berechtigt sind, ist ihre Unentbehrlichkeit für die Ausführung der Verpflichtungen der Energieversorgungsunternehmen [15].

Die Energieversorgungsunternehmen berechnen die Gebühren für die Versorgung des Verbrauchers mit gasförmlichen Kraftstoffen, elektrischer Energie oder Wärme aufgrund der auf dem Konkurrenzmarkt festgesetzten Tarife oder Preise und Gebührensätze. Bei der Gebührenberechnung berücksichtigt man gewährte Preisnachlässe und Rabatte für die Nichteinhaltung von Qualitätsstandards der Versorgung der Verbraucher. In der Folge sind diese Gebühren Bestandteil der Anschaffungskosten von gasförmlichen Kraftstoffen, elektrischer Energie oder Wärme [9].

Der Wärmebedarf für beheizte Räume wird nach bearbeiteten Rechenalgorithmen festgelegt [16]. Die Wärmeleistung, die für Beheizung der Räume nötig ist, wird gemäß Anforderungen der geltenden Norm festgelegt. In den Wärmeleistungsberechnungsbedarf werden die Wärmeverluste aus dem Durchdringen durch die Trennflächen und der Beheizung der in die Räume hereinströmmenden Außenluft einbezogen. Die Festsetzung der Luftauslegungstemperatur innerhalb und außerhalb eines Gebäudes bildet die Anfangsphase für Berechnungen. Die Innenauslegungstemperaturen werden gemäß der polnischen Norm nach der Bestimmung der Räume festgelegt [17, 18]. Die Festsetzung der Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) für Trennflächen stellt die weitere Etappe dar. Anschließen werden die Durchflussvolumen der in die beheizten Räume hereinströmmenden Luft und ihr Wärmeleistungsberechnungsbedarf festgelegt.

Den Wärmeleistungsberechnungsbedarf für die beheizten Räume bestimmt die Gleichung:

$$Q_{obl} = Q_p \left(1 + d_1 + d_z\right) + Q_w \tag{1}$$

Q_{obl} — Wärmeleistungsberechnungsbedarf, [W];
Q_p — Wärmedurchgangsverluste, [W];
Q_w — Lüftungswärmeverluste, [W];
d_1 — Zusatz für die Ausgleichung der niedrigen Temperaturen der Trennwändeflächen, Tabelle 1;

d_z — Zusatz aufgrund der Sonneneinstrahlungsfolgen, Tabelle 2.

Die Wärmedurchgangsverluste (Q_p) bestimmt die Formel:

$$Q_p = \sum_{i=1}^{n} Q_{pi} \tag{2}$$

Q_p — Wärmedurchgangsverluste, [W];
Q_{pi} — Wärmedurchgangsverluste (Gewinne) für *i*-Trennfläche, [W];
n — Zahl der Trennflächen.

Die Wärmedurchgangsverluste (Gewinne) für *i*- Trennfläche (Q_{pi}) werden mit der folgenden Formel ausgedrückt:

$$Q_{pi} = k_i \cdot \left(T_1 - T_{ei}\right) A_i \tag{3}$$

Q_{pi} — Wärmedurchgangsverluste (Gewinne) für *i*-Trennfläche, [W];
k_i — Wärmedurchgangskoeffizient für *i*-Trennfläche, [W/(m^2·K)];
T_i — Luftauslegungstemperatur im Raum, [°C];
T_{ei} — Luftauslegungstemperatur außerhalb der *i*-Trennfläche, [m^2];
A_i — Gesamtfläche der *i*-Trennfläche, [m^2].

Die Wärmedurchgangsverluste (Gewinne) für die Trennfläche werden berechnet, wenn: $T_i - T_{ei} \geq 4K$. Anhand der Trennflächeachsabmessungen werden die Flächen dieser Trennflächen, d.h. Wände, Decken u. dgl. festgelegt. Bei Türen, Fenstern und Oberlichtern werden die Außenabmessungen der Rahmen angenommen.

Der Wärmebedarf für die Erwärmung der Ventilationsluft Q_w wird mit den Formeln ausgedrückt [16]:

– für Wohngebäude, d.h. Nutzflächen von mehr als 12 Stunden innerhalb von 24 Stunden:

$$Q_w = \left[0,34\left(T_i - T_e\right) - 9\right] \cdot V \tag{4}$$

– für öffentliche Gebäude, d.h. Nutzflächen bis 12 Stunden innerhalb von 24 Stunden:

$$T_1 - T_{ei} \geq 18K \tag{5}$$

Q_w — Wärmebedarf für die Erwärmung der Ventilationsluft, [W];
V — Rechendurchflussvolumen der in den Raum hereinströmmenden Luft (ein Wechsel pro Stunde), [m^3/h];
T_i — Luftauslegungstemperatur im Raum, [°C];
T_e — Ventilationsluftauslegungstemperatur, [°C].

Die Gemeinde bearbeitet einen Entwurf für den Plan der Versorgung mit Wärme, elektrischer Energie oder gasförmlichen Kraftstoffen. Die Energieversorgungsunternehmen erarbeiten die Entwicklungspläne. Die Entwicklungspläne sollten die Minimierung der von Energieversorgungsunternehmen getragenen Ausgaben und Kosten sicherstellen. Außerdem sollten die Kontinuität und Qualität der Versorgung mit Wärme, elektrischer Energie oder Gas ohne übermäßigen Anstieg der Preise und Verbrauchergebühren sichergestellt werden [9].

6. Abschluss

Die Problematik der Immobilien- und Energiewirtschaft insbesondere in Bezug auf Wohnimmobilien ist eines der vorrangigen Themen beim Betrieb von Wohngebäuden. Der Gebäudeverwalter ist verpflichtet, eine kontinuierliche und möglichst störungsfreie Versorgung mit allen Medien, d.h. unter anderem mit Wärmeenergie (Wärme) und Kalt- und Warmwasser sicherzustellen.

Die Unterschiede bei der Wohnimmobilienverwaltung im Vergleich zur Verwaltung von anderen Immobilienarten resultieren aus zwei Fällen. Der erste bezieht sich auf unterschiedliche Rechtsvorschriften, denen sowohl eine Wohnimmobilie als auch bezüglich des Eigentums verschiedene Wohnimmobilienarten unterliegen. Der zweite resultiert aus der Funktion der Wohnung, die mit der ununterbrochenen Nutzung der Immobilie verbunden ist und die Sicherstellung der kontinuierlichen Versorgung mit bestimmten Dienstleistungen erfordert.

Die Einkünfte aus den Wohnimmobilien werden erst dann erreicht, wenn die Einnahmen die mit dem Immobilienbetrieb verbundenen Kosten übersteigen. Die Höhe der Einnahmen aus Wohnimmobilien beeinflussen: die Bestimmung der ganzen Immobilie oder ihrer Teile, sowie die Lage der Immobilie, die Qualität der Wohnungen und ihr Zustand, die das Erzielen möglichst hoher Mieterträge ermöglichen. Von Bedeutung sind die Auswahl entsprechender Mieter und Pächter, die in der Lage sind, erforderliche Kosten zu tragen und die Einziehung von Mieterträgen und anderen Gebühren, die mit der Immobiliennutzung verbunden sind. Einen Einfluss hat ebenfalls die systematische Durchführung der Pläne, die zur Nutzungsänderung oder zum Ausbau (Investitionen, Umbau) führen und somit das Erzielen zusätzlicher Einkünfte aus den Immobilien bezwecken. Wichtig ist die Nutzung bestimmter Teile und Räume sowie Bestandteile (Wände, Dächer, Grundstück, Zäune) der Immobilie zur Gewinnerzielung (Werbung, Installation von Einrichtungen, Parkplätze, Vermietung und Verpachtung des Grundstücks).

Im Bereich der Wärmeenergiewirtschaft wurde der Algorithmus zwecks Berechnung eines Wärmedurchgangskoeffizienten analysiert. Zu diesem Zweck finden tabellarische Werte des Zusatzes d_1 und Zusatzes d_2 Anwendung. Sie treten je nach der Zahl der Kühltrennflächen und der Stockwerke eines Gebäudes und der Lage der Außentrennflächen eines Raumes im Verhältnis zu Himmelsrichtungen auf.

Den Einfluss der niedrigen Temperaturen von Trennflächen berücksichtigt der Zusatz d_1. Eine Kühltrennfläche ist die Trennfläche, für die der Temperaturenunterschied an ihren beiden Seiten beträgt:

$$T_1 - T_{ei} \geq 18K \tag{6}$$

Die Folgen der Sonneneinstrahlung berücksichtigt der Zusatz d_2. Für die Räume mit in verschiedene Himmelsrichtungen ausgerichteten Trennflächen wird der Zusatz d_2 als arithmetisches Mittel der Zusätze für bestimmte Trennflächen bezeichnet. Die Berechnung des Wertes eines Wärmedurchgangskoeffizienten k für Trennflächen reguliert die Norm [19]. Für Wände, Decken und Kaltdächer wird die Größe eines Wärmedurchgangskoeffizienten k mit der Formel berechnet:

$$k = \frac{1}{R_i + R + R_e} \tag{7}$$

k — Wärmedurchgangskoeffizient, [W/(m^2·K)];
R — Einzelwiderstand des Wärmedurchgangs durch eine Trennfläche, [(m^2·K)/W];
R_i, R_e — Einzelwärmewiderstände der Wärmeübernahme, [(m^2·K)/W].

Der Wärmedurchgangskoeffizient k für Glattrohre und beriptte Rohre mit flacher Wand wird mit der Formel berechnet:

$$\frac{1}{k} = \frac{1}{\alpha_c} + \frac{\delta_r}{\lambda} + \frac{1}{\alpha_{zr}} \tag{8}$$

k — Wärmedurchgangskoeffizient, [W/(m^{2}K)];
δ_r — Wanddicke, [m];
λ — Wärmeleitfähigkeitskoeffizient, [W/(m^{2}K)];
α_c — Koeffizient für Wärmeeindringen auf Innenflächen von Rohren (von Seite der Flüssigkeit), [W/(m^{2}K)];
α_{zr} — reduzierter Koeffizient für Wärmeeindringen von Seite der Luft in Bezug auf die Außenfläche eines Glattrohres, [W/(m^{2}K)].

Die obige Formel kann ebenfalls für zylindrische und elliptische Rohre, oder auch Rohre in anderen Formen mit sehr dünnen Wänden δ_r oder mit sehr hohem Wärmeleitfähigkeitskoeffizienten λ verwendet werden [20].

Die Energiewirtschaft hat einen bedeutenden Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Optimierung der Nutzung von Wärmeenergie in Wohnimmobilien. Die Durchführung von Sparprogrammen in der Energiewirtschaft wird sich positiv auf die Umwelt auswirken. Die Zielrichtungen für Entwicklungen und Veränderungen in der Energiewirtschaft unter Berücksichtigung der Gegebenheiten bezüglich des Funktionierens großer Energiversorgungsunternehmen sind konsequent und unumkehrbar. Die Energiversorgungsunternehmen müssen sich der steigenden Anforderungen in der Wohnimmobilienwirtschaft und Wärmeversorgung bewusst sein.

Literatur

1. Kucharska-Stasiak E., *Teoretyczne podstawy zarządzania nieruchomościami*, (w:) E. Kucharska-Stasiak (red.), *Zarządzanie nieruchomościami*, Wyd. I.N. Walor, Łódź 2000.
2. Noch T., *Energetyka cieplna w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi*, „Zeszyty Naukowe Gdańskiej Wyższej Szkoły Administracji", nr 4, 2006.
3. Bończak-Kucharczyk E., *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, (w:) E. Kucharska-Stasiak (red.), *Zarządzanie nieruchomościami*, Wyd. I.N. Walor, Łódź 2000.
4. Stefańczyk M., Węglowski M., *Wspólnoty mieszkaniowe*, Wyd. I.R.M., Kraków 2004.
5. Bieniek G., Marmaj Z., *Własność lokali. Komentarz*, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2006.
6. Starkiewicz S., *Wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Wyd. Branta, Bydgoszcz 2002.
7. *Poradnik zarządcy nieruchomościami. Aktualności*, I. Bęcławska, R. Kosmalski (red.), Wyd. Verlag Dashofer, Warszawa 2000.
8. *Poradnik zarządcy nieruchomościami. Aktualności*, I. Bęcławska, R. Kosmalski (red.), Wyd. Verlag Dashofer, Warszawa 2002.

9. *Uwarunkowania ochrony środowiska*, E.K. Czech (red.), Wyd. CDiJ Difin, Warszawa 2006.
10. Noch T., *Zagadnienia energetyki cieplnej z ewidencją nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Gdańskiej Wyższej Szkoły Administracji", nr 7, 2008.
11. Palarz H., *Prawo energetyczne. Odbiorca ma wybór*, „Gazeta Prawna" Nr 145/2001.
12. Cherubin W., *Zasady ustalania taryf i rozliczeń z odbiorcami ciepła*, Warszawa 2000.
13. Cherubin W., *Warunki korzystania z usług przemysłowych przez odbiorców ciepła*, „Biuletyn URE" Nr 2/2001.
14. Palarz H., *Dostawa paliw lub energii. Przyczyny wstrzymania i warunki wzmocnienia*, „Gazeta Prawna" Nr 60/2002.
15. Baehr J., Stawiński E., Antczak J., *Prawo energetyczne*, Kraków 2003.
16. Noch T., *Metodyka obliczeń hydraulicznych instalacji centralnego ogrzewania i zapotrzebowania na ciepło*, „Zeszyty Naukowe Gdańskiej Szkoły Wyższej", nr 13, 2013.
17. PN-82/B-02402. Ogrzewnictwo. Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.
18. PN-B-03406:1994. Obliczanie zapotrzebowania na ciepło pomieszczeń o kubaturze do 600 m^3.
19. PN-91/B-02020. Ochrona cieplna budynków. Wymagania i obliczenia.
20. Taler D., *Współczynnik przenikania ciepła dla rur gładkich i ożebrowanych*, (w:) J. Taler (red.), *Procesy cieplne i przepływowe w dużych kotłach energetycznych. Modelowanie i monitoring*, Wyd. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011.

Zusammenfassung

In der Abhandlung wurden die ausgewählten Aspekte der Immobilien- und Energiewirtschaft charakterisiert. Es wurde der Begriff der Immobilie unter Berücksichtigung der einzelnen Arten definiert. Man hat die Problematik der Wohnimmobilienverwaltung dargestellt. Es wurden die Wohnungseigentümergemeinschaft und das Gemeinschaftseigentum (Gemeinschaftsimmobilie) beschrieben. Es wurde die Wärmeenergiewitschaft bezüglich der Wärmeversorgung und der Konzession zur Ausübung der Energietätigkeit analysiert. Im Besonderen wurden die in der Heizungsindustrie verwendeten terminologischen Bestimmungen erforscht. Es wurden die das Prinzip des Zugangs der Dritten zum Netz, der Übertragung und Verteilung von Energie bestimmenden Bedingungen dargestellt. Man hat die Zuständigkeiten und Pflichten des Energieversorgungsunternehmens in der Energieversorgungsdienstleistung sowie die Rolle und die Verantwortung der Gemeinden in diesem Bereich beschrieben. Es wurde die Bedeutung der Befolgung des Energiegesetzes dargestellt. Man konzentrierte sich auf den Prozess des Wärmebedarfs für beheizte Räume. Man hat auf den Algorithmus des rechnerischen Wärmeleistungsbedarfs für den beheizten Raum aufmerksam gemacht.

Schlüsselwörter

Immobilie, Wohnimmobilienverwaltung, Wohnungseigentümergemeinschaft, Gemeinschaftseigentum (Gemeinschaftsimmobilie), Energiewirtschaft, Wärmeversorgung, Netz, Übertragung, Verteilung, Energie, Wärmeenergiewirtschaft

Selected aspects of real estate management and energetics

Abstract

The article characterises selected aspects of real estate management and energetics. It defines the notion of real estate with its individual types. The issue of residential real estate management is raised, with detailed descriptions of a residential community and common real estate. An analysis of heating energetics in relation to heat supply and energetics activity licencing is provided, with special attention paid to the terminology of heat engineering. Conditions of the third party's access to the heat delivery network are described, as well as rules of heat distribution and transmission. Competences and duties of a heat energy provider in the provision of energetics services are described, together with the role and the responsibility of the community in this respect. The importance of obeying the Energetics Law is raised. The article also focuses on the process of heat requisition for the heated rooms, with focus on the calculation algorithm for the heat energy requirements of the heated rooms.

Keywords

real estate, residential real estate management, residential community, common real estate, energetics, heat supply, network, transmission, distribution, energy, heating energetics

Wybrane zagadnienia gospodarki nieruchomościami i energetyki

Streszczenie

W opracowaniu scharakteryzowano wybrane zagadnienia gospodarki nieruchomościami i energetyki. Zdefiniowano pojęcie nieruchomości z uwzględnieniem poszczególnych jej rodzajów. Przedstawiono problematykę zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. Omówiona została wspólnota mieszkaniowa oraz nieruchomość wspólna. Przeprowadzono analizę energetyki cieplnej w odniesieniu do dostawy ciepła oraz koncesji na wykonywanie działalności energetycznej. W szczególności badaniem objęto ustalenia terminologiczne stosowane w ciepłownictwie. Pokazano warunki określające zasadę dostępu trzeciej strony do sieci oraz przesyłania i dystrybucji energii. Opisano kompetencje i obowiązki przedsiębiorstwa energetycznego w świadczeniu usług energetycznych oraz rolę i odpowiedzialność gmin w tym zakresie. Wykazano istotę przestrzegania Prawa energetycznego. Skupiono się nad procesem zapotrzebowania na ciepło dla ogrzewanych pomieszczeń. Zwrócono uwagę na algorytm obliczeniowego zapotrzebowania na moc cieplną dla ogrzewanego pomieszczenia.

Słowa kluczowe

nieruchomość, zarządzanie nieruchomością mieszkaniową, wspólnota mieszkaniowa, nieruchomość wspólna, energetyka, dostawa ciepła, sieć, przesyłanie, dystrybucja, energia, energetyka cieplna