

# **Energiegemeinschaften im Mehrparteienhaus**

## **Rechtliche Rahmenbedingungen und Stolperfallen**

**Attensam Seminar, 27.4.2023**

**RA Dr. Florian Stangl, LL.M.**

# Vorstellung

## Dr. Florian Stangl, LL.M.

- Rechtsanwalt bei Niederhuber & Partner
  - Kanzlei für öffentliches Wirtschaftsrecht
  - Standorte in Wien, Salzburg und Graz
- **Fokus: Energie- und Klimarecht**
  - Energierecht an den Schnittstellen zum Immobilienrecht
  - Vertragsgestaltung
  - Energieeffizienzrecht
  - Anlagengenehmigung und Gewerberecht
  - Förderungsrecht
  - Datenschutzrecht



# Übersicht

- Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen
- Wohnungsrechtliche Aspekte von PV
- Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft & Bürgerenergiegemeinschaft
- Exkurs: Contracting

## Ausgangslage

- Für die bilanzielle „**Ökostrom-Autarkie**“ Österreichs im Jahr 2030 braucht es massiven Ausbau (auch) der Photovoltaik
  - EAG: 11 TWh zusätzliche PV-Erzeugung
- Klares Bekenntnis des **Bundes** zu Solarenergie
  - „1-Million-Dächer“-Ziel
  - Förderregelungen
- Auch **Bundesländer** forcieren den Ausbau von PV – insbesondere auf Dächern
  - Teilweise PV-Pflicht in den Bauordnungen



## Eingangsimpuls

- **Energiegemeinschaften** als Instrument zur Erreichung der Energie- und Klimaziele und Bekämpfung von Energiearmut
- Das Teilen von grünem Strom ist **attraktiv** – in finanzieller und regulatorischer Hinsicht
- Energiegemeinschaften treffen auf **großes Interesse**
- Aufgrund technischer, wirtschaftliche und rechtlicher Komplexität braucht es „**Ermöglicher**“



EEG Goritschach, Kärnten  
(EEG organisiert von enixi; Foto: Matthias Nadrag)

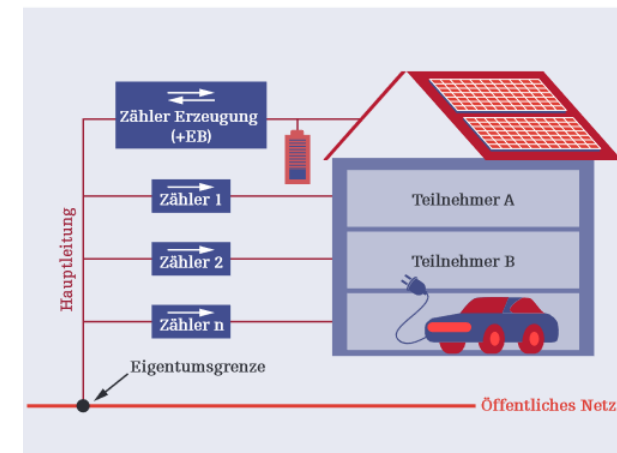
# Energiegemeinschaftsformen

- **Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen** (§ 16a ElWOG)
- **EAG-Paket:** Energiegemeinschaften als neue Akteure am Energiemarkt
  - **Bürgerenergiegemeinschaften (BEG)**
    - Elektrizitätsbinnenmarkt-RL (EU) 2019/944
    - § 16b iVm §§ 16d und 16e ElWOG
  - **Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEG)**
    - Erneuerbare-Energien-RL (EU) 2018/2001
    - § 79 f EAG
    - Für Strom-EEGs § 7 Abs 1 Z 15a, § 16c iVm §§ 16d und 16e ElWOG

Erzeugung und Verbrauch  
von Strom, Speicherung,  
Verwertung von  
Überschüssen,  
Aggregation, sonstige  
Energiedienstleistungen

# Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen

- Erste Energiegemeinschaftsform (seit 2017)
  - Geregelt in § 16a ElWOG
- Paradefall: Versorgung von Wohnungen in einem Mehrparteienhaus mittels PV am Dach
  - Erzeugungsanlagen müssen am Hauptleitungen „im Nahebereich“ der Verbrauchsanlagen angeschlossen werden
  - Verbot der Durchleitung der von gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen erzeugten Energie zu teilnehmenden Berechtigten durch das öffentliche Netz



Zitierte Quelle:  
[https://oesterreichsenergie.at/fileadmin/user\\_upload/Oesterreichs\\_Energie/publikationsdatenbank/Factsheets/Factsheet\\_Gemeinschaftliche\\_Erzeugungsanlagen.pdf](https://oesterreichsenergie.at/fileadmin/user_upload/Oesterreichs_Energie/publikationsdatenbank/Factsheets/Factsheet_Gemeinschaftliche_Erzeugungsanlagen.pdf)

# Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen

- Zuweisung eines dynamischen oder statischen Anteils an Abnehmer:innen
  - Teilnehmende Berechtigte: natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften
  - In Theorie kein Smart Meter erforderlich (in der Praxis schon)
- Bezug der Energie aus der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage zusätzlich zur Energieversorgung aus dem öffentlichen Netz
- Überschüsse können verwertet werden
- Bis vor kurzem vergleichsweise wenig Interesse an § 16a-Anlagen
  - Relevanz aber im Steigen begriffen



## Errichtung von PV-Anlagen auf WE-Objekten

### ■ Gemeinschaftsanlagen

- Beschluss der WEG erforderlich = u.E. außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG)
- Beschluss mit einfacher Mehrheit (vor WEG-Nov 2022)
- Stromversorgung für die Allgmeinflächen (Licht im Stiegenhaus, Aufzug)

### ■ Anlagen einzelner Wohnungseigentümer

- Zustimmung sämtlicher übriger Wohnungseigentümer:innen erforderlich, wenn schutzwürdige Interessen der Miteigentümer:innen beeinträchtigt werden
- Sind allgemeine Teile des WE-Objekts betroffen, muss die Änderung der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse dienen

### ■ Vorwegzustimmung im WEG-Vertrag

# WEG-Novelle 2022

## ■ **Zustimmungsfiktion**

- Bei der Anbringung einer PV-Anlage auf/an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude ausgestalteten Wohnungseigentumsobjekt
- Abschwächung bei wesentlicher oder dauernder Beeinträchtigung

## ■ **Geänderte Mehrheitsverhältnisse** bei Beschlüssen der WEG

- Willensbildung mit einfacher Mehrheit, berechnet wie bisher oder 1/3 + 2/3 Mehrheit

# **Energiegemeinschaften über das Mehrparteienhaus hinaus: EEG und BEG**

# Energiegemeinschaften

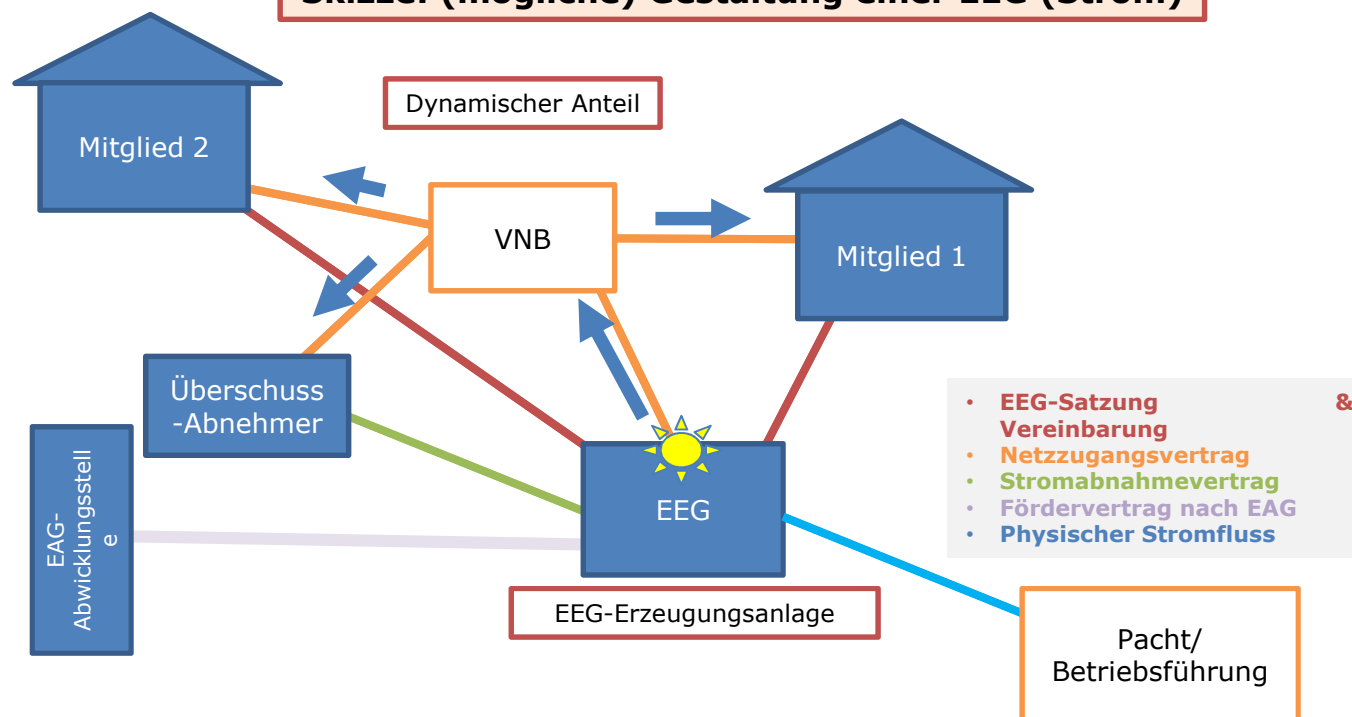
- **Grundgedanke:** Gemeinsamer Betrieb von Erzeugungsanlagen („energy sharing“) und Vermarktung des Überschusses
  - „ökologische, wirtschaftliche und sozialgemeinschaftliche Vorteile“
  - **Kein legitimer Hauptzweck:** Erwirtschaften von finanziellem Gewinn
- **Teilnahme ist offen und freiwillig**
- **Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit**
  - Mindestens zwei Personen
  - Insb. Verein, Genossenschaft, Personen- oder Kapitalgesellschaft
  - Gewisse Inhalte sind mit den Mitgliedern durch Vereinbarung zu regeln (Kostentragung, Haftung, Datenverarbeitung und dergl.)

# Unterschiede

| Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bürgerenergiegemeinschaft                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alle erneuerbaren Energien</b> (Strom, Wärme etc.)                                                                                                                                                                                                                                                  | Nur für <b>Strom</b> ; dieser muss aber nicht erneuerbar sein                                                                                                    |
| <b>Örtliche Nahebeziehung</b> (Netzebenen 4-7 eines VNB)                                                                                                                                                                                                                                               | Kann auch <b>bundesländerübergreifend</b> sein                                                                                                                   |
| Einschränkung bei der <b>Teilnahme</b> , nicht bei der Kontrolle über die EEG<br><b>Private, KMUs, Gemeinden</b> , Gebietskörperschaften für ihre lokalen Dienststellen, öffentliche Unternehmen<br>Grds. keine berufliche/gewerbliche Teilnahme, außer im Strombereich: „unabhängige“ <b>Erzeuger</b> | Keine Einschränkung bei der Teilnahme, aber bei der <b>Kontrolle</b> über die BEG (nur durch natürliche Personen, Gebietskörperschaften oder kleine Unternehmen) |
| <b>Mehrere Privilegierungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduziertes Netznutzungsentgelt</li> <li>• Entfall der Elektrizitätsabgabe</li> <li>• kein Erneuerbaren-Förderbeitrag</li> </ul>                                                                                             | Keine vergleichbaren Vergünstigungen                                                                                                                             |

➔ EEG wird aktuell (deutlich) häufiger nachgefragt

**Skizze: (mögliche) Gestaltung einer EEG (Strom)**



# Mit „Contracting“ zur PV-Anlage

## Ökostrom-Contracting am Beispiel PV

- **Contracting-Modell** als Möglichkeit, Solarstrom zu beziehen, ohne die Anlage vorfinanzieren zu müssen
  - Contractor plant die Anlage, sorgt für Genehmigungen und Förderungen, errichtet sie, stellt sie dem Contracting-Nehmer bereit und übernimmt die Betriebsführung
  - **Eigentum** an der PV-Anlage bleibt beim Contractor
  - Contracting-Nehmer bezieht in langfristigen Verträgen „eigenen“ Ökostrom zu einem **günstigeren Strompreis**
  - Der nicht abgenommene Strom wird in das Netz eingespeist und verwertet
- **Klingt simpel, aber rechtliche Besonderheiten sind zu beachten**



# Fazit

## Fazit

- Der **umgehende und umfassende Ausbau** von erneuerbaren Energien ist das klima- wie sicherheitspolitische Gebot der Stunde
- **Dezentrale Modelle** der Gebäudeversorgung (Energiegemeinschaften, Erneuerbare-Wärme-Contracting, PV am Dach) sind „Gamechanger“ (auch) im Immo-Bereich und führen dazu, dass wir lokale Energieversorgung neu denken
- Auf Basis der geltenden Rechtslage sind **rechtssichere Modelle** bei Beachtung gewisser „Spielregeln“ möglich
  - Wichtig: Verbraucher- und wohnungseigentumsrechtliche Sonderregeln beachten

# Kontakt

**RA Dr. Florian Stangl, LL.M.**

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

florian.stangl@nhp.eu

Twitter: @klimarecht

+43 650 4949044

www.nhp.eu



**nhp**law

 **3MinutenUmweltrecht**

 **NHP** Rechtsanwälte



**nhp**rechtsanwaelte

 **Willkommen**Umweltrecht

 **@NHP\_RA**



# Jetzt anmelden für den NHP News Alert!

Sechs Mal im Jahr berichten wir über  
rechtliche Neuerungen im Bereich  
Umwelt & erneuerbaren Energien!

Anmeldung unter [nhp.eu](http://nhp.eu)

