



KWR WEBINAR

FIT FÜR NACHHALTIGKEIT

FIT FÜR DEN NACHHALTIGEN WOHNBAU

Organisatorisches

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet und wird über die Webseite von KWR abrufbar sein.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Webinar zur Verfügung gestellt.
- Bitte nutzen Sie die Chatfunktion für Fragen und Kommentare.
- Die Teilnehmer:innen werden stumm geschaltet.
- Dieses Webinar wird ca. 1 Stunde dauern.

FIT FÜR DEN NACHHALTIGEN WOHNBAU

Die eigene grüne Energieerzeugung aus
immobilienrechtlicher Sicht

FIT FÜR DEN NACHHALTIGEN WOHNBAU

Die grüne Energieerzeugung aus immobilienrechtlicher Sicht

Übersicht

1. GEMEINSCHAFTLICHE ERZEUGUNGSANLAGE
2. NACHHALTIGKEITSMABNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM
3. ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IM MIETRECHT
4. GREEN LEASE
5. BESONDERHEITEN BAUTRÄGERVERTRAG
6. MÖGLICHKEITEN VON CONTRACTING-VERTRÄGEN
7. ZUSAMMENFASSUNG

DIE GEMEINSCHAFTLICHE ERZEUGUNGSANLAGE

1. BEISPIEL

Die PV-Anlage auf einem städtischen Wohn- und Bürogebäude

- Die Alpha GmbH ist Wohnungseigentümerin eines Wohn- und Bürogebäudes. Die Wohnungseigentümer wollen das Gebäude mit einer Dach-Photovoltaikanlage ausstatten.
- VARIANTE: Die Beta GmbH ist Alleineigentümerin des Wohn- und Bürogebäudes und vermietet die im Gebäude befindlichen Wohnungen und Geschäftslokale. Die Beta GmbH möchte ihre Mieter mit Strom aus der PV-Anlage versorgen.



1. DIE GEMEINSCHAFTLICHE ERZEUGUNGSANLAGE

Die gemeinschaftliche Erzeugungsanlage nach § 16a EIWOG

- Betrieb von PV-Anlagen bei mehrere Verbrauchsanlagen innerhalb eines Mehrparteienhauses
- Hausgemeinschaft ist Produzentin und Verbraucherin (Prosumer)
- Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage = Überschusseinspeiseanlage
- Berechtigter Teilnehmerkreis nicht beschränkt (Mieter, Wohnungseigentümer, etc.)
- Versorgung von Wohnung und Geschäftslokal möglich
- Grds. Begrenzung des gemeinschaftliche Betriebs auf das Mehrparteienhaus bzw. die Liegenschaft
 - Verbot „Durchleitung durch das öffentliche Netz“



1. DIE GEMEINSCHAFTLICHE ERZEUGUNGSANLAGE

Betriebsmodell / Gründung

- Betriebsmodell:
 - Teilnehmer (z.B. Hausgemeinschaft) betreiben PV-Anlage
 - Dritter (z.B. Contractor) betreibt die PV-Anlage
- Abschluss eines Errichtungs- und Betriebsvertrages (§ 16a Abs. 4 EIWOG)
 - Mindestinhalt in § 16a Abs. 4 EIWOG
- Beispiel:
 - Alpha GmbH und die anderen WE betreiben PV-Anlage selbst -> Teilnehmende Wohnungseigentümer schließen den Errichtungs- und Betriebsvertrag ab
 - Beta GmbH betreibt die Anlage für die Mieter -> Teilnehmende Mieter schließen gemeinsam mit der Beta GmbH den Errichtungs- und Betriebsvertrag ab
 - ✓ Konzept des § 16a EIWOG: Beta GmbH kein Lieferantin i.S. § 7 Abs. 1 Z 45 EIWOG

1. DIE GEMEINSCHAFTLICHE ERZEUGUNGSANLAGE

Innenverhältnis / Errichtungs- und Betriebsvertrag

- Freie Lieferantwahl (§ 16a EIWOG)
- Errichtungs- und Betriebsvertrages
 - Mindestinhalt in § 16a Abs. 4 EIWOG, z.B.:
 - ✓ Teilnehmende Berechtigten und ihre Verbrauchsanlagen (Zählpunktnummern)
 - ✓ Aufteilung der erzeugten Energie (dynamisch oder statisch)
 - Statisch: A: 1/2 B: 1/2 -> unabhängig vom „tatsächlichen Bedarf“
 - Dynamisch: Aufteilung zwischen A und B je nach Bedarf -> Quote ändert sich
 - ✓ Betrieb, Erhaltung und Wartung der PV-Anlage sowie die Kostentragung
 - ✓ Beendigung des Vertragsverhältnisses und Demontage der Gemeinschaftsanlage
- Achtung: MRG, WEG, WGG, ABGB etc. bleibt beachtlich

1. DIE GEMEINSCHAFTLICHE ERZEUGUNGSANLAGE

Außenverhältnis / Rechte gegenüber dem Verteilernetzbetreiber

- Netzzugang
 - Rechtsanspruch gegenüber Netzbetreibern, gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen zu betreiben.
- Neben PV-Anlagen: auch KWK-Anlagen
- Verbindung der Erzeugungsanlage mit einem Stromspeicher ist zulässig

2. NACHHALTIGKEITSMABNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

- Abgrenzung von Allgemeinen Teilen und Wohnungseigentumsobjekt
- Umsetzung einer Nachhaltigkeitsmaßnahme → Vorfrage:
 - Kreis der Nutzungsberechtigten
 - Inanspruchnahme welcher Flächen
- “Einzelanlage” – Änderungsrecht des Einzelnen nach § 16 Abs 2 WEG
- Gemeinschaftsanlagen – Verwaltung durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft nach § 24 WEG

2. NACHHALTIGKEITSMABNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

„Einzelanlagen“

- Willensbildung: § 16 Abs 2 Z 2 WEG:
 - Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer
 - Ersatzweise Genehmigung durch Gericht:
 - keine Schädigung des Hauses
 - keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen Anderer
 - Bei Inanspruchnahme allgemeinen Teilen zusätzlich: Verkehrsübung oder wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers
- WEG Novelle 2022 Erleichterungen:
 - Zustimmungsfiktion: E-Ladestationen und Solaranlagen auf Reihenhäusern
 - Privilegierte Maßnahmen: E-Ladestation
- Kostentragung: Errichtung, Wartung- und Instandhaltung einzelne Wohnungseigentümer

2. NACHHALTIGKEITSMABNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Gemeinschaftsanlagen / Maßnahmen im Gemeinschaftsinteresse

- Objektive Nutzungsmöglichkeit sämtlicher Wohnungseigentümer und Gemeinschaftsinteresse
- Willensbildung: Maßnahme der Verwaltung

Art der Verwaltung	Zustimmungserfordernis	Beispiele
ordentlich	Keines, Verwalter darf auch ohne Beschluss der WEG	Thermische Sanierung bei Mangelhaftigkeit der Fassade Baumaßnahmen bei Mangelhaftigkeit
außerordentlich	<ul style="list-style-type: none"> • 50% der Anteile • Konsens: 2/3 + Präsenz: 1/3 	<ul style="list-style-type: none"> • Austausch zentraler Heizung • PV-Anlage, Ladestationen • Außerordentliche Kostenverursachung

2. BEISPIEL

PV-Anlage und E-Ladestationen für Wohngebäude

- Die Wohnungseigentumsgemeinschaft plant die Errichtung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage.
- Weiters sollen gemeinschaftliche E-Ladestationen errichtet werden.

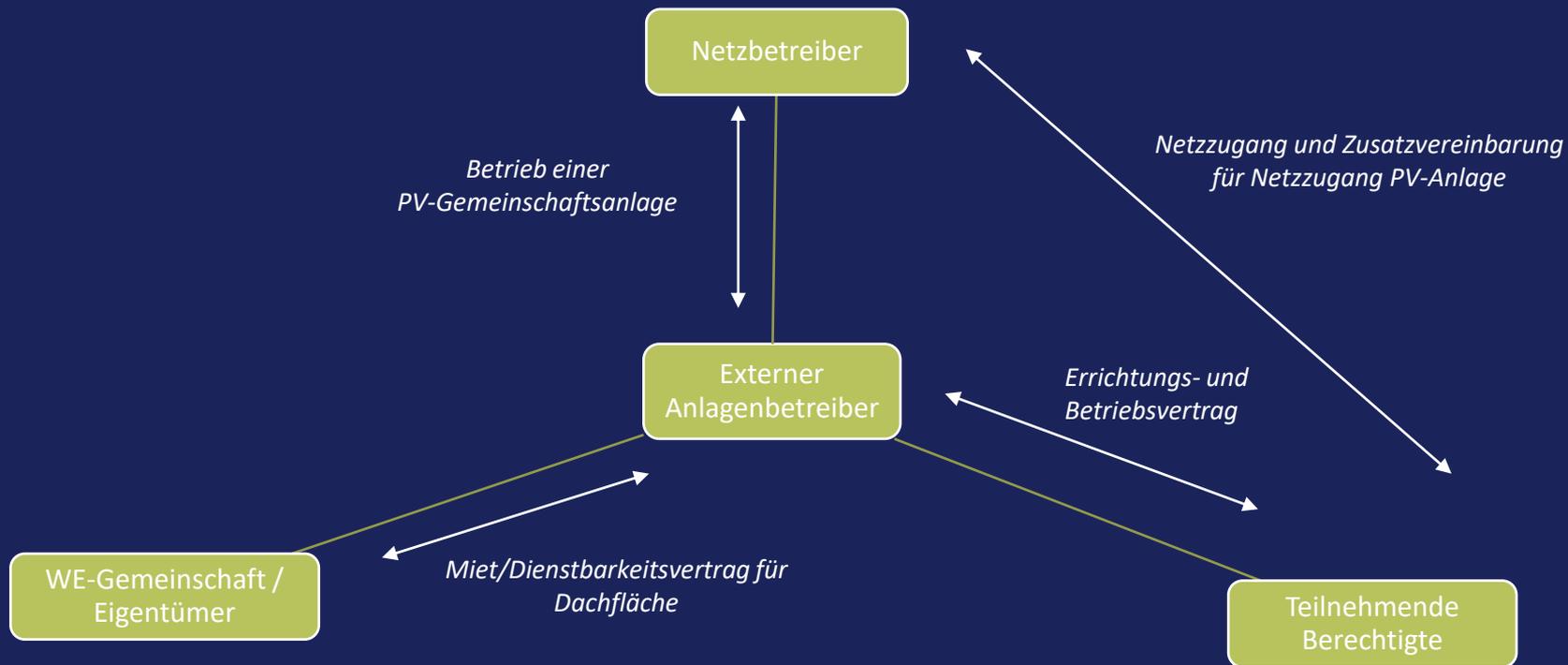


2. BEISPIEL

Lösung – PV-Anlage und E-Ladestationen

- Gemeinschaftsanlagen
 - Außerordentliche Verwaltung - Mehrheitsbeschluss
- E-Ladestationen
 - Betriebsmodell und Eigentumsverhältnis
 - Betreiber: extern/ WE-Gemeinschaft
 - Teilnehmer Nutzungsvertrag
 - Regelung über Entgelt, Wartung, Betrieb, Lastmanagement und Verrechnung
- PV-Anlage
 - Nutzung Allgemeinstrom oder für WE-Objekte
 - Betriebsmodell und Eigentumsverhältnisse
 - Betreiber: extern/ WE-Gemeinschaft
 - Vertragsverhältnisse diffizil, je nach Modell

2. BEISPIEL - Lösung - PV-Anlage externer Betreiber



2. BEISPIEL - PV-Anlage ohne externer Betreiber



3. BEISPIEL

Austausch veralteter Heizkessel

- Die Beta GmbH ist Alleineigentümer eines Miethaus. Das Gebäude wird über einen Gaskesselanlage mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Anlage ist funktionstüchtig, entspricht aber nicht dem zeitgemäßen Standard (hoher Energieverbrauch weil Heizungsrohre mangelhaft isoliert, etc.)
- Können die Mieter wg den hohen Heizkosten die Modernisierung durchsetzen?



3. ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IM MIETRECHT

Erhaltungspflicht des Vermieters

- Vollanwendungsbereich Mietrechtsgesetz
 - § 3 MRG regelt die Erhaltungspflicht des Vermieters
 - abweichende vertragliche Regelung zu Lasten des Mieters unzulässig
- Teilanwendungsbereich / Vollaussnahme Mietrechtsgesetz
 - § 1096 ABGB
 - dispositive Regelung = abweichende vertragliche Regelung zu Lasten des Mieters zulässig
 - aber: i.d.R. Mietvertrag = Vertragsformblatt (AGB) -> Klauselkontrolle (Inhalt: § 879 Abs. 3 ABGB, § 6 KSchG)

3. ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IM MIETRECHT

Muss die Beta GmbH modernisieren?

- Miethaus ist Altbau und fällt in den Vollanwendungsbereich des MRG:
 - § 3 Abs. 2 Z 3 MRG: „Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt: [...] die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, [...]“
 - „Erhaltung“ i.S.d. § 3 Abs. 1 MRG führt zur „Verbesserung“ (Austausch): i.d.R. eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit oder zumindest eine Schadensgeneigtheit erforderlich
- Miethaus ist (freifinanzierter) Neubau und fällt in den Teilanwendungsbereich des MRG
 - Keine generelle „Modernisierungspflicht“, wenn Anlage funktionsfähig
- Erhaltungspflicht \neq Verpflichtung der Vermieterin zur permanenten Modernisierung

3. ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IM MIETRECHT

Energiesenkende Maßnahmen (§ 3 Abs. 2 Z 5 MRG)

- Vollanwendungsbereich des MRG:
 - § 3 Abs. 2 Z 5 MRG: Mieter kann unter engen Voraussetzungen energiesenkende Maßnahmen erzwingen („fiktive Erhaltungsarbeit“)
 - z.B. Wärmedämmung der Fassade, Einbau wärmedämmender Fenster
 - Kosten wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und der zu erwartenden Ersparungen
 - Vermieter u.U. zur Mietzinserhöhung berechtigt (§ 18 MRG)
- Teilanwendungsbereich des MRG / Vollaussnahme MRG
 - Keine analoge Durchsetzungsmöglichkeit von energiesparenden Maßnahmen für die Mieter

4. GREEN LEASE

Zweck und Umsetzung

- Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes und Gebäudes sicherstellen
- In der Praxis: Mietverträge werden um „Nachhaltigkeitsklauseln“ ergänzt
 - Einsparung von Ressourcen (Wasser, Energie)
 - Reduktion von Emission und Abfall
 - Nutzung von erneuerbarer Energien od. umweltfreundlicher Materialien
 - Maßnahmen im Zusammenhang mit der (Aufrechterhaltung der) Gebäudezertifizierung
 - Energie-Monitoring / Energie-Audits
- Regelungen zu beachten:
 - Betriebskostenregelung im Vollenwendungsbereich MRG: Betriebskostenpositionen abschließend (§§ 21 ff MRG)
 - Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich MRG zwingend geregelt (§ 3 MRG)
 - Mietvertragsklauseln nicht im Einzelnen ausverhandelt: AGB-Klauselkontrolle
 - Sanktionen: Kündigungsschutz des MRG

5. BESONDERHEITEN BAUTRÄGERVERTRAG

aus Entwicklersicht zu berücksichtigen

- Teilnahme an gemeinschaftlicher Erzeugungsanlage ist freiwillig
- § 4 Abs. 1 Z 6 BTVG:
 - Mindestinhalt Vertrag: *vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten*
- § 38 WEG
 - rechtsunwirksam sind *Vereinbarungen, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufheben oder unbillig beschränken*
 - insbesondere
 - Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte über allgemeine Teile
 - Vereinbarungen über die Durchführung von künftigen Instandhaltungsarbeiten
 - Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder
 - Verträge die vom WE-Organisator veranlasst bzw abgeschlossen werden
 - vernünftige Interessenabwägung erforderlich

6. SONDERFALL CONTRACTING

- Contractor als externer Anlagenerrichter / Anlagenbetreiber
- Komplexes Vertragsdreieck
 - Unterschiedliche Modelle für Energie- und Wärmecontracting je nach Leistungsspektrum
 - Errichtung / Investition
 - Betrieb / Wartung / Instandhaltung
 - Energielieferung / Abrechnung
 - Grundpreis und Verbrauchspreis
- Rechtliche Hürden
 - § 38 WEG: Lange Vertragsbindung für Amortisation und Vertragsstrafe bei vorzeitiger Beendigung, Nutzungsvorbehalt an Dachflächen
 - Vertragsrecht: Wärme-Contracting - Heizung als gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft
 - Konsumentenschutz: Intransparent und gröblich benachteiligend

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die wichtigsten Take-Aways für Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Wohnbau

- Was soll ermöglicht werden? Gemeinschaftliche Nutzung einer PV-Anlage (§ 16a EIWOG) geplant? („Grundsatz der freien Lieferantenwahl“)
- In welchem rechtlichen Rahmen befinde ich mich (Alleineigentum, Wohnungseigentum, MRG)?
- PV-Anlage für Allgemeinstrom oder gemeinschaftliche Erzeugungsanlage?
- Nachhaltigkeitsmaßnahmen an einem Mietshaus: Beachte ich die zwingenden Regeln des MRG?
- Nachhaltigkeitsklauseln im Mietvertrag: Verwende ich Mietvertragsmuster?
- Neubauprojekt: Werden zukünftige Eigentümer unbillig beschränkt? Vernünftige Interessensabwägung positiv?

Haben Sie noch Fragen?



Webinar-Reihe „Fit für Nachhaltigkeit“

Weitere Termine, die Sie nicht verpassen sollten

- Mittwoch 31.5.2023, 11:00 Uhr – 12:00 Uhr
Fit für Energiegemeinschaften – Vor- und Nachteile, Gestaltung, Umsetzung
- Mittwoch 21.6.2023, 11:00 Uhr – 12:00 Uhr
Fit für die nachhaltige Beschaffung – Vergaberecht auf dem Prüfstand

Dr. Hafize Stöhr

Rechtsanwältin, Leiterin des Bereichs Sustainability

RECHTSGEBIETE

Energie-, Vertrags-, Bau- und Immobilienrecht sowie auch Vertretung vor Zivilgerichten

SPEZIALISIERUNG

Immobilienrecht (Projekt- und Transaktionsbegleitung), Miet- und Wohnrecht, Erneuerbare Energien, Schadenersatz- und Gewährleistungsrecht, Prozessführung

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2009 und Dr. iur. 2018),
Rechtsanwaltsprüfung mit sehr gutem Erfolg (2020)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch, Türkisch



+43 1 24500-3265



hafize.stoehr@kwr.at

Mag. Caroline Lessky

Rechtsanwältin

RECHTSGEBIETE

Bau- und Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Immobilienrecht (Projekt- und Transaktionsbegleitung, M&A),
Miet- und Wohnrecht, allgemeines Zivilrecht

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2017), Rechtsanwaltsprüfung mit
Auszeichnung (2021)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch



+43 1 24500-3155



Caroline.lssky@kwr.at