

Heat and the City Rechtsrahmen der Wärmewende

VERUM Fachtagung, 27.9.2023

Mag. Gregor Biley

Vorstellung

Gregor Biley

- Rechtsanwaltsanwärter bei Niederhuber & Partner
 - Am Grazer Kanzleistandort
- **Fokus: Zivil- und Immobilienrecht**
 - Vertragsgestaltung (Flächennutzung, Contracting, PPAs)
 - Mietrecht und Wohnungseigentum
 - BTVG
 - Litigation



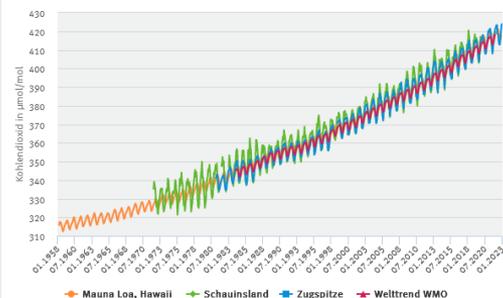
Übersicht

- Wärmewende und Energiesparen: Gebot der Stunde
- Erneuerbare Wärme als Zukunftsmodell: Von ganzheitlichen Ansätzen und deren rechtlichen Herausforderungen
- Green lease & ESG: Neue Schwergewichte im Immobiliensektor
- Fazit

Wärmewende und Energiesparen: Gebot der Stunde

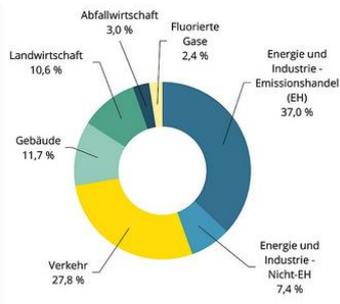
Akuter Handlungsbedarf

Kohlendioxid-Konzentration in der Atmosphäre (Monatsmittelwerte)



Kohlendioxid-Konzentration in der Atmosphäre (Monatsmittelwerte)

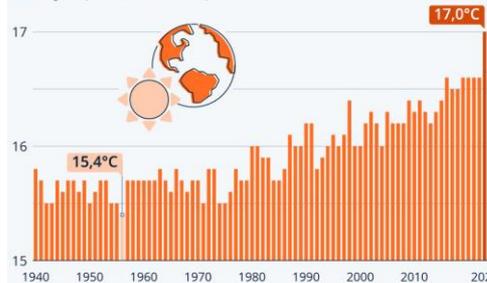
Quelle: Umweltbundesamt / NOAA Global Monitoring Division and Scripps Institution of Oceanography / World Meteorological Organization



Quelle: Umweltbundesamt

Der heißeste Juli seit Beginn der Aufzeichnungen

Durchschnittliche weltweite Oberflächenlufttemperatur im Juli (in Grad Celsius)



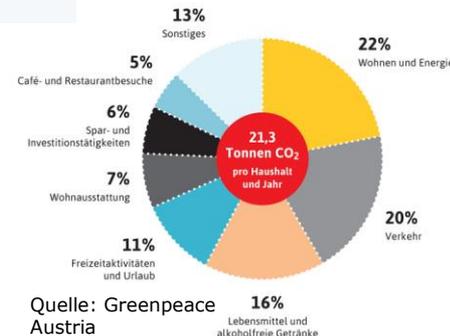
Quelle: Copernicus Climate Change Service

Gesamtjährliche Schäden in Österreich durch Klimawandel, in Mrd.€



1) Nur große Naturkatastrophen der Kategorie 5 und 6 auf 6-teiliger Skala der Münchner Rück aus den Jahren 2001-2010 berücksichtigt
2) Mögl. Bandbreite ökonom. Schäden globaler Erwärmung von 2°C bis 2050

Konsumbedingte CO₂-Emissionen eines österreichischen Durchschnittshaushalts



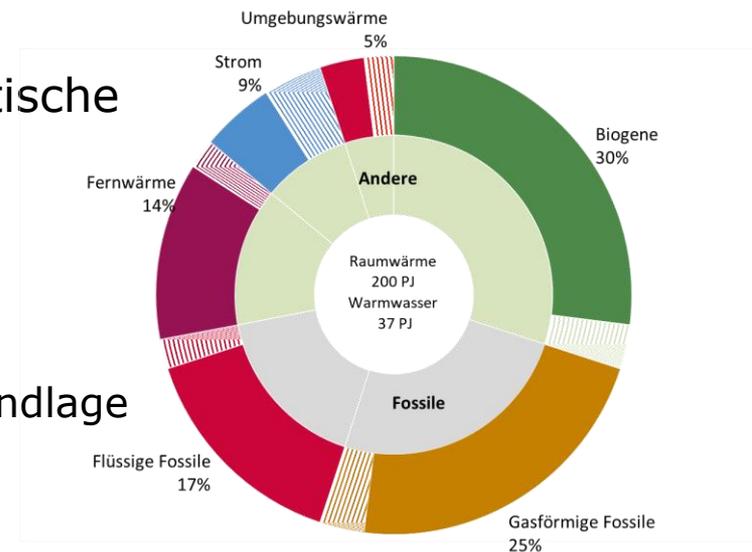
Quelle: Greenpeace Austria



Quelle: Scientists for Future Österreich

Wärmewende

- Ausstieg aus Kohle, Öl und Gas im Heizungssektor eine energie- und klimapolitische Notwendigkeit
- Aber: leichter gesagt, als getan!
 - In Österreich ca. 1,9 Mio fossil betriebene Heizsysteme
 - Erneuerbare-Wärme-Gesetz soll rechtliche Grundlage für die Wärmewende bieten
 - Status: (immer noch) Regierungsvorlage



Quelle: BMK

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG)

- Ab **2023** (?) in Neubauten keine **fossilen Heizsysteme** mehr
- **Allgemeines Stilllegungsgebot:**
 - Ersatz von Kohle- und Ölheizungen durch moderne, erneuerbare Heizsysteme bis 2035
 - ab **2025** Stilllegung aller Ölheizungen älter als **BJ 1980**
 - bis **2035** müssen alle Öl- und Kohleheizungen stillgelegt sein
 - Ersatz von Gasheizungen durch moderne, erneuerbare Heizsysteme oder Betrieb mit erneuerbarem Gas bis 2040

Flankiert von staatlichen
Förderungen zum
Heizungstausch

Bundes-Energieeffizienzgesetz 2023

■ Kerninhalte

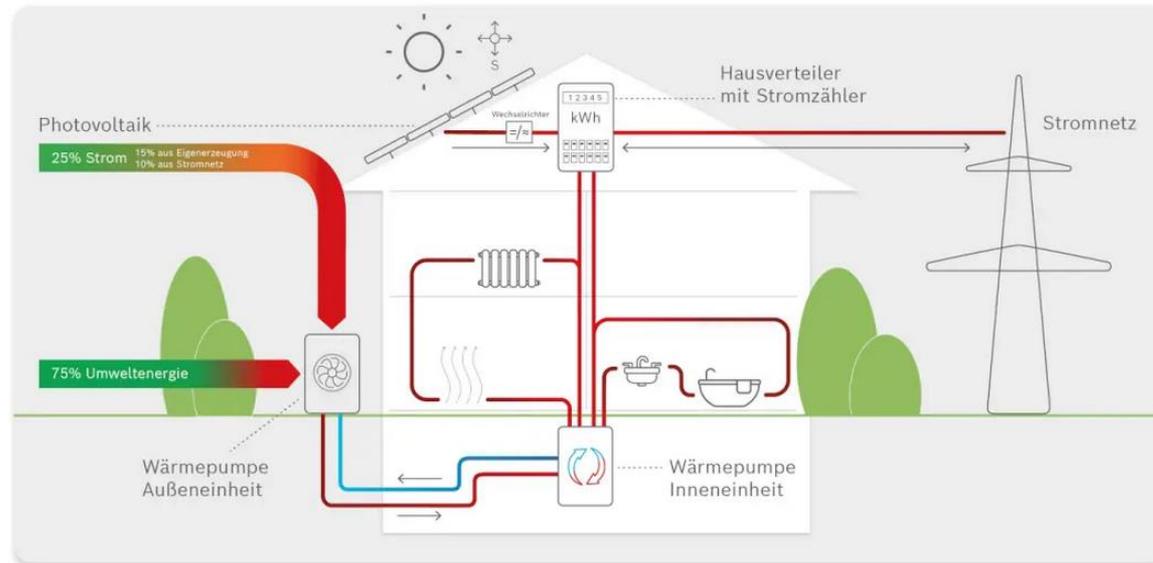
- Gesamtstaatliche Ziele (absoluter Endenergieverbrauch 2030: max. 920 PJ)
 - Keine Lieferantenverpflichtung mehr!
 - Einzig: Anbieten von Energieberatung durch Lieferanten
 - Bundesförderungen (140 Mio/Jahr!) + strategische Maßnahmen
- Einschränkung Energieeffizienzmaßnahmenkatalogs
- E-Control wird neue EEffG-Behörde (löst Monitoringstelle ab)
- Vereinfachung bei Energieaudits und anerkannten Managementsystemen
- individuelle Verbrauchserfassung und Fernablesbarkeit

Unsere These:

- Um die hochgesteckten Ziele im Bereich erneuerbare Wärme, Ökostrom und Energieeffizienz zu erreichen, braucht es
 - „Ermöglicher“, die die Projekte umsetzen und
 - solide rechtliche Rahmenbedingungen, die eine rechts- und investitionssichere Wärme- und Energiewende tragen
- Der Immobiliensektor wird hier besonders gefordert sein – auch weil nachhaltiges Bauen & Wohnen das Gebot der Stunde ist (vgl. Taxonomie & ESG)

Erneuerbare Wärme als Zukunftsmodell: Ganzheitliche Ansätze und deren rechtliche Herausforderungen

Technische Grundlagen



Quelle: bosch.com

Energiewende-Ermöglicher

- **Sog. „Contracting-Modell“** als Möglichkeit, eine energiebezogene Leistung zu beziehen, ohne für die dafür nötigen Investitionen in finanzielle Vorleistung treten zu müssen
 - Schließt eine Investitionslücke und führt (idealerweise) zu einer Win-Win-Situation
- **Im Rahmen der Privatautonomie haben sich verschiedene Gestaltungsformen entwickelt:**
 - Wärmeliefer-Contracting
 - Energiespar-Contracting
 - Stromversorgungs-Contracting („Ökostrom-Contracting“)
 - Liefer-Modell
 - Pacht-Modell

Contracting-Modelle

Wärmeliefer- Contracting

- Contractor finanziert/errichtet/erneuert Heizungsanlage
- stellt Kunden über die Vertragslaufzeit Wärme zur Verfügung und übernimmt effiziente Betriebsführung
- Kunde entrichtet Bezugspreis („Kauf von Wärme“)

Einspar- Contracting

- Contractor finanziert Energieeinsparmaßnahmen (z.B. Gebäudesanierung, Austausch Beleuchtungskörper)
- setzt diese an der Liegenschaft des Kunden um
- Entgelt des Contractor = Energieeinsparung

Wärme-Contracting in der Judikatur

- Bisher – soweit ersichtlich – **drei Judikate** zu diesem Thema
- Stets **negativer Ausgang** für den **Contractor**
- OGH 23.12.2014, [1 Ob 220/14f](#)
 - Vertragslaufzeit 15 Jahre; Heizungsanlage im Eigentum des Contractors; Buchwertklausel mit Abschlagszahlung von 10 %; keine Offenlegung der Verträge an Käufer;
 - Rechtliche Beurteilung: Unbillige Beschränkung der Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers → unwirksam nach § 38 WEG
- OGH 18.1.2018, [5 Ob 197/17g](#)
 - Haftung des Vertragserrichters für unterlassene Aufklärung über Contracting-Vertrag
- OGH 3.10.2018, [5 Ob 74/18w](#)
 - Heizraum und Hackschnitzelbunker sind notwendig **allgemeine Teile** der Liegenschaft
 - Rechtliche Beurteilung: Wohnungseigentum zugunsten des Contractors kann **nicht eingeräumt werden**

Trendwende in der Judikatur?

- OGH 18.4.2023, 5 Ob 160/22y
 - Projektverwertung startete ohne Contracting
 - Während Verwertungsphase: Einbeziehung eines Contractors, Umstellung der Kaufverträge → unterschiedliche BAB wurde Vertragsinhalt
 - Berufungsgericht prüft Vertragsinhalt der „Neukäufer“
 - hält der Einbeziehungskontrolle stand;
 - weder intransparent noch gröblich benachteiligend;
 - Gegenüberstellung der Kaufpreise wird nicht verlangt;
 - zur Prüfung nach § 38 WEG und § 879 Abs 3 ABGB fehlten Feststellungen;
 - sachliche Rechtfertigung aber möglich, **keine per se-Unwirksamkeit**
 - OGH billigt Entscheidung des Berufungsgerichts
 - Hintertür: Einschränkung auf den **Einzelfall**, OGH vermeidet generalisierende Aussagen;

Exkurs: HeizKG

- verbrauchsabhängige Aufteilung von Heizkosten im Gebäude
- Theorie: nur formale Vorgaben und Aufteilungsschlüssel
 - Kostentragung nach Wohnzivilrecht
- Praxis: handfeste Auswirkungen auf Wärmewende
 - OGH 21.4.2022, 5 Ob 5/22d
 - Verrechnung vertraglicher Preise nur bei „fernwärmeähnlichen Sachverhalten“
 - Andernfalls lediglich Kostendeckungsgrundsatz
 - Etliche Vorschriften unpassend für grüne Wärme
 - Kostenbegriff
 - Abrechnungsinformationen: Energieträgerpreise, Energieträgermengen, bei vertraglicher Preisbildung müssen dennoch „Kosten“ ausgewiesen werden

Exkurs: Photovoltaik als Teil der Wärmewende (I)

■ **Gemeinschaftsanlagen**

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

■ **Anlagen einzelner Wohnungseigentümer**

- Bauliche Änderung einzelner Wohnungseigentümer:innen uU erlaubt
- 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**

Exkurs: Photovoltaik als Teil der Wärmewende (II)

- Häufig zur Entsprechung der **PV-Pflicht in Neubauten**
- Oft vom WE-Organisator oder verbundenen Unternehmen aufgesetzt
 - Achtung uU Thema mit §§ 20 Abs 4, 24 Abs 3 WEG (wirtschaftliches Naheverhältnis)
- **Risiken**
 - § 38 WEG
 - Aufteilung von Erträgen (§ 33 WEG)
 - Eigenständiger Abrechnungskreis?

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

■ **Erste Rückmeldungen der Praxis**

- Abweichende Privilegierungstatbestände in § 16 Abs 2 und Abs 5 WEG
- Unbestimmte Gesetzesbegriffe

Green lease & ESG: Neue Schwergewichte im Immobiliensektor

Green lease

- „Grüner Bestandvertrag“
- Bestandvertrag mit nachhaltiger Komponente
- Häufig Pflichten des Mieters, teilweise auch des Vermieters
- Derzeit noch kein einheitlicher Marktstandard
 - Von unverbindlichen Zusagen bis zu „harten“ Kündigungsgründen
- Hauptanwendungsfall: Gewerbeimmobilien im Neubau
- Standards:
 - Nachhaltige Nutzung/Bewirtschaftung des Objekts
 - Reduktion von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen
 - Ökologisch verträgliche Baumaßnahmen

ESG im Immobiliensektor

- Environmental, Social & Governance: Umwelt, Soziales & Unternehmensführung
- Schlüsselrolle bei der strategischen (Neu-)Ausrichtung von Unternehmen
- Triebfeder: EU-Rechtsetzung
 - Taxonomie-VO
 - Betrifft alle Unternehmen, die Nachhaltigkeitsberichte erstatten müssen
 - Kriterien zur Bestimmung ökologisch nachhaltiger Investitionen
 - Beitrag zur Verwirklichung eines Umweltziels und keine (erhebliche) Beeinträchtigung anderer Umweltziele
 - Gebäude-RL
 - Gesamter Gebäudebestand der EU soll bis 2050 CO₂-neutral sein
 - Zwischenziele: Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden ab 2030 bzw. 2033
 - Neubauten ab 2028 CO₂-neutral

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

Fragen?

RAA Mag. Gregor Biley

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

gregor.biley@nhp.eu | +43 316 207 383

WIEN – SALZBURG – GRAZ – www.nhp.eu



Ein Windrad?



Oder ein erfolgreiches
Projekt zur Klimawende?