

Liegenschafts- übergreifende Wärme und Kälte aus nicht-fossilen Anlagen

Leitfaden zum Gutachten der Niederhuber &
Partner Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der
Abteilung Energieplanung der Stadt Wien

Veröffentlichung im Sinne des § 4 IFG



Warum dieses Rechtsgutachten?

Die Dekarbonisierung des städtischen Gebäudebestands in dicht bebauten Gebieten mit hohem Wärmebedarf braucht Lösungen, die über einzelne Gebäude hinausgehen. In diesem Kontext können liegenschaftsübergreifende Wärme- und Kältelösungen einerseits technisch-wirtschaftliche Vorteile bieten, andererseits werden durch gemeinsame technische Infrastruktur neue Abhängigkeiten zwischen benachbarten Liegenschaften geschaffen. Damit solche Kooperationen langfristig funktionieren, sind rechtssichere Organisationsmodelle nötig, die unterschiedliche Eigentümer*innen-Strukturen einbinden und die Versorgung mit Wärme und Kälte aus nicht-fossilen Anlagen absichern.

Mit der Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ sollen innovative, übertragbare Wege zur Dekarbonisierung umgesetzt werden. Liegenschaftsübergreifende Lösungen sind in Wien besonders relevant und können dort helfen, wo Einzelumstellungen technisch oder wirtschaftlich schwer möglich sind. Der Leitfaden zum Rechtsgutachten „Liegenschaftsübergreifende Wärme und Kälte aus nicht-fossilen Anlagen“ der Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH zeigt Lösungen für die Bestandsstadt auf. Anhand eines fiktiven Gebäudeblocks werden im Rechtsgutachten praxisnahe Fragestellungen erörtert. Die Antworten und dieser Leitfaden sollen dazu beitragen, dass Projekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen in Wien und auf Basis des österreichischen Rechtsrahmens, insbesondere Wohnrecht und Heizkostenabrechnungsgesetz, rechtssicher geplant und umgesetzt werden können.

Der Leitfaden richtet sich an Liegenschaftseigentümer*innen, Verwalter*innen und potenzielle Errichter*innen und Betreiber*innen lokaler Netze. Er macht deutlich, dass es um einen großen Hebel geht: In Wiener Gebieten, die für lokale Netze geeignet sind, liegen rund 300.000 Wohnungen, deren Umstellung erhebliche Emissionseinsparungen ermöglichen und wichtige Investitionen und Beschäftigung auslösen kann. So unterstützt der Leitfaden die strategische Weiterentwicklung der Wiener Klimapolitik auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Zur raschen Orientierung werden hilfreiche Antworten und rechtskonforme Möglichkeiten in einer Kurzfassung vorgestellt und anhand der häufigsten technischen und wohnrechtlichen Konstellationen zur besseren Verständlichkeit grafisch gezeigt. Für ein möglichst umfassendes Bild der geltenden Rechtslage und Absicherung der hier gebotenen Antworten wird jedenfalls die Lektüre der Langfassung des Rechtsgutachtens empfohlen.

Inhalt

Warum dieses Rechtsgutachten?	2
Inhalt	3
1. Einleitung	4
2. Allgemeine rechtliche Themen	5
2.1. Begriff von Nah- und Fernwärme im österreichischen Recht	5
2.2. Die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Organisationsformen	5
2.2.1 Organisationsformen – mehr als nur die Wahl der Rechtsform	5
2.2.2 Was jedenfalls geregelt werden muss	5
2.2.3 Der „einfache“ Vertrag	6
2.2.4 Die Eigentumsgemeinschaft	7
2.2.5 Die Wärme- und Strom-Erneuerbare Energiegemeinschaften	7
2.2.6 Gemeinnützige Bauvereinigung	7
2.3. Externe Errichter und Betreiber	8
2.4. Gewerberecht	9
3. Beispielkonstellationen im Musterblock	10
3.1. Liegenschaften A und G	10
3.1.1 Entscheidung der Eigentümer*innen	11
3.2. Liegenschaft G	12
3.2.1 Entscheidung der Eigentümer*innen	12
3.3. Liegenschaften E und F	13
3.3.1 Sinngemäße Anwendung des zur Liegenschaft A Gesagten	13
3.3.2 Bereitstellung von Strom durch die Liegenschaft F	13
3.4. Liegenschaften E – D – C – B	15
3.4.1 Liegenschaft D	15
3.4.2 Liegenschaft B	16
3.5. Leitungen am öffentlichen Gut - Gebrauchsabgabe	16
Abbildungsverzeichnis	17
Impressum	18

1. Einleitung

Dieser anwendungsorientierte Leitfaden basiert auf einem von Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH erarbeiteten Rechtsgutachten, welches die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen für die liegenschaftsübergreifende Wärme- und Kälteversorgung in lokalen Netzen für zwei oder mehr Liegenschaften aufzeigt. Für dieses Rechtsgutachten wird von einem sog. „Musterblock“ ausgegangen, damit ist ein typischer Wiener Häuserblock gemeint, innerhalb dessen unterschiedliche wohnrechtliche Konstellationen vorliegen und in dem unterschiedliche Varianten der Energieversorgung umgesetzt werden. Die technisch-rechtlichen Gegebenheiten dieses Musterblocks stellen sich wie folgt dar:



Abbildung 1: Technisch-rechtliche Gegebenheiten des Musterblocks (Quelle: eigene Darstellung)

Nachfolgend werden zunächst einige allgemeingültige Aussagen zum Musterblock dargestellt, die für alle darin befindlichen Liegenschaften (A bis G) gleichermaßen gelten. Anschließend werden die verschiedenen rechtlichen Problemstellungen aus der Perspektive der einzelnen Liegenschaften des Musterblocks sowie unter Berücksichtigung unterschiedlicher wohnrechtlicher Ausgangslagen im Überblick ausgeführt. Die einzelnen Rechtsfragen in diesem Zusammenhang sind teilweise äußerst komplex und durch eine Vielzahl von rechtlich und technisch möglichen Variationen gekennzeichnet. Der vorliegende Leitfaden versucht, einen Überblick und Einstieg in das Thema anzubieten. Für ein detailliertes Verständnis der wechselseitigen rechtlichen Aspekte ist die Lektüre der Langfassung des Rechtsgutachtens unerlässlich.

Weiterführende Informationen finden Sie im gleichnamigen Rechtsgutachten (siehe [Veröffentlichungswebsite](#)).

2. Allgemeine rechtliche Themen

2.1. Begriff von Nah- und Fernwärme im österreichischen Recht

Die österreichische Rechtsordnung kennt keinen Unterschied zwischen Nah- und Fernwärme bzw. Nah- und Fernkälte; beide Begriffe werden rechtlich gleich behandelt. Nahwärme wird in der österreichischen Rechtsordnung daher nicht anders oder differenzierter geregelt als Fernwärme.

Im Unterschied zur Rechtsordnung wird im technisch-energiewirtschaftlichen Sprachgebrauch sehr wohl zwischen Nah- und Fernwärme unterschieden - Fernwärme bezeichnet die Versorgung über ein weit verzweigtes Leitungsnetz mit Energie, die in einigen zentralen Erzeugungsanlagen gewonnen wurde, wobei Nahwärme eher kleinräumige, lokal eng zusammenhängende Lösungen meint, die sich im Umkreis von wenigen hundert Metern befinden und in denen Energie nur an einen sehr begrenzten Kund*innenkreis (zB die Nutzer*innen eines Gebäudeblocks) abgegeben wird.

2.2. Die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Organisationsformen

2.2.1 ORGANISATIONSFORMEN – MEHR ALS NUR DIE WAHL DER RECHTSFORM

So zahlreich und vielschichtig die Konstellationen innerhalb des Musterblocks sein mögen, haben sie doch eine Sache gemeinsam: Es braucht eine bestimmte Mindest-Organisation für die gemeinsame Nutzung von lokal erzeugter Wärme und Kälte. Der Begriff „Organisationsform“ ist dabei bewusst weit gewählt und geht über die Frage, welcher Rechtsträger (zB GmbH, Verein, Genossenschaft) für die Abwicklung der lokalen Wärme- und Kältenetze gewählt wird, hinaus.

2.2.2 WAS JEDENFALLS GEREGLT WERDEN MUSS

Über die nachstehenden Punkte **müssen** sich an der Umsetzung von solchen Modellen interessierte Personen daher jedenfalls Gedanken machen und eine Lösung finden:

- In welcher Rechtsform soll das lokale Wärme- und Kältenetz organisiert sein? Zur Verfügung stehen zB Energiegemeinschaften als Vereine, Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften oder auch rein vertragliche Regelungen.
- Soll ein externer Errichter und Betreiber an Bord geholt werden, der Verträge mit den jeweiligen Liegenschaftseigentümer*innen abschließt?
- Wer trägt die Kosten der Errichtung?
- Wer trägt die Kosten des laufenden Betriebes und der Wärmelieferung?
- Ist die Verrechnung eines vertraglichen vereinbarten Preises zulässig, oder dürfen nur die reinen Gestehungskosten der Wärmeerzeugung (die in den meisten Varianten sehr gering sein werden) verrechnet werden?

- Wie ist die Erhaltungspflicht für die verschiedenen Teile des Leitungsnetzes geregelt?
- Welche technische Lösung wird angestrebt und welche Anforderungen ergeben sich daraus in rechtlicher Hinsicht für die bestandsichere Umsetzung? Handelt es sich um Wärme- und Kältebereitstellung oder wird „kaltes Wasser“ als Quelle für dezentrale Wärmepumpen in den einzelnen Wohnungen bereitgestellt?
- Im Vorfeld der Errichtung müssen die Zustimmungen aller Eigentümer*innen der betroffenen Liegenschaften eingeholt werden. Wer kümmert sich um die Einholung dieser Zustimmungen und was passiert, wenn diese nicht erteilt werden?
- Wie erfolgt die Absicherung der jeweiligen Leitungsführungen? Empfohlen wird die Absicherung über wechselbezügliche Dienstbarkeiten, auch diese müssen mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer*innen sichergestellt werden.
- Wer kümmert sich um die laufende Abrechnung und Finanzgebarung? Wer fungiert als Ansprechperson bei Rückfragen von Eigentümer*innen?
- Wer übernimmt die Betriebsführung? Soll ein externer Betreiber für die technischen Angelegenheiten verantwortlich sein? Diese Person muss auch die rechtlichen Anforderungen für den Betrieb eines Wärme- und Kältenetzes erfüllen, etwa das Vorliegen der notwendigen Gewerbeberechtigung.
- Welche Vertragsdauern und Ausstiegsszenarien sind vorgesehen – aus der Perspektive der Wärme- und Kälte-Abnehmer*innen aber auch aus der Perspektive der Wärme- und Kälte-Abgeber*innen?
- Welche Alternativszenarien gilt es für den Fall von bspw. Insolvenzen und Vertragsstreitigkeiten zu berücksichtigen?

2.2.3 DER „EINFACHE“ VERTRAG

Die einfachste Organisationsform ist der **Vertrag**. Durch diesen verpflichten sich die Eigentümer*innen aller versorgten Liegenschaften bzw. Nutzungsobjekte,

- (1) Energie abzunehmen,
- (2) die Errichtung und den Bestand der Versorgungsanlage einschließlich der zugehörigen Versorgungsleitungen zu dulden und
- (3) sich im vertraglich festgelegten Ausmaß an den Kosten zu beteiligen.

Nachteil dieser Abwicklungsform ist, dass sehr viele verschiedene Vertragsverhältnisse zwischen den einzelnen teilnehmenden Personen erforderlich sind. Das wird schnell unübersichtlich. Außerdem kann die Übersicht über den Inhalt der einzelnen Vereinbarungen schnell verloren gehen. Schließlich existiert kein eigener Rechtsträger für die Abwicklung der Zahlungen aus dem Vertrag.

Einzelpersonen übernehmen die finanzielle Gebarung. Das führt zu Problemen bei Transparenz der Rechnungsführung und Haftungsfragen. Daher eignet sich ein „einfacher“ Vertrag nur zur Abwicklung sehr kleiner Wärme- und Kältenetze. Mehr als zwei Vertragspartner können in dieser Organisationsform selten erfolgreich zusammenarbeiten.

2.2.4 DIE EIGENTUMSGEMEINSCHAFT

Steht eine Liegenschaft im Wohnungseigentum, existiert dort automatisch eine eigene juristische Person, die Eigentumsgemeinschaft. Diese ist beschränkt rechtsfähig, d.h. sie kann selbst – allerdings nur in Bezug auf die eigene Liegenschaft – Verträge abschließen und andere Rechte und Pflichten begründen. Die Rechtsfähigkeit der Eigentumsgemeinschaft endet aber an der Grenze der eigenen Liegenschaft. Sie kann keine Vereinbarung mit einer anderen Liegenschaft über deren Mitversorgung aus der eigenen Heizzentrale schließen – dafür sind die Wohnungseigentümer*innen **persönlich** (und zwar einstimmig) zuständig. Sehr wohl kann eine Eigentumsgemeinschaft aber beschließen, sich an einer Heizzentrale einer anderen Liegenschaft anzuschließen.

Gleiches gilt auch für die Stromversorgung: Die Eigentumsgemeinschaft kann als eine juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit nicht an einer Energiegemeinschaft teilnehmen oder eine solche selbst gründen, weil das ihre rechtliche Zuständigkeit übersteigt. Es ist jedoch jeder Eigentümer*in möglich für sich - und in einer Gemeinschaft mit anderen - eine Energiegemeinschaft zu gründen, bzw. sich einer Energiegemeinschaft anzuschließen.

2.2.5 DIE WÄRME- UND STROM-ERNEUERBARE ENERGIEGEMEINSCHAFTEN

Erneuerbare Energiegemeinschaften (EEGs) sind Modelle, bei denen erneuerbarer Strom und/oder erneuerbare Wärme zwischen den Mitgliedern ausgetauscht werden kann. Für die EEG ist ein eigener Rechtsträger erforderlich, das könnte zB ein Verein oder eine Genossenschaft sein. Die Gründung ist relativ einfach und mit der EEG gelingt es, eine rechtssichere Lösung zu schaffen, die eine gute Alternative zu den Unsicherheiten des „einfachen“ Vertrages darstellt.

An der EEG können sich alle Personen beteiligen, die innerhalb des lokalen Versorgungsgebiets leben. Für einen möglichen Wechsel der Eigentümer*innen oder Mieter*innenwechsel sind entsprechende Regelungen zu treffen bezüglich Ausstieg bzw. Neueinstieg sowie hinsichtlich der Verteilung eventuell geleisteter bzw. zu leistenden Investitionskosten. Der Vorstand des Rechtsträgers kann ehrenamtlich tätig werden und übernimmt die Abwicklung aller Vertragsbeziehungen in einem rechtssicheren und transparenten Rahmen.

2.2.6 GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG

Eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ist eine gemeinnützige Organisation, die hauptsächlich Tätigkeiten zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses ihrer Nutzungsberechtigten bzw. der allgemeinen Wohnbevölkerung zu entwickeln hat. Innerhalb dieses Geschäftskreises genießt die GBV steuerliche Begünstigungen.

Gerade wegen dieser Begünstigungen hat die GBV jedoch darauf zu achten, die Grenzen ihres Geschäftskreises nicht zu überschreiten. Die Errichtung von Nahwärme- und Nahkältenetzen, die zumindest auch der Mitversorgung von Personen dienen, die zur GBV in keinem Nutzungsverhältnis stehen, also zB Mieter*innen einer Nachbarliegenschaft sind, gehört nicht mehr ohne weiters zu diesem Geschäftskreis. Für GBVs ist es daher keineswegs selbstverständlich, an einem

Nahwärmemodell gemeinsam mit anderen Personen mitwirken zu können. Die Gründung einer eigenen rechtlichen Organisationsform, bspw als Tochterunternehmen der GBV ist in den meisten Fällen zwingend notwendig.

2.3. Externe Errichter und Betreiber

Die jeweilige Organisationsform beeinflusst auch, wer Errichter*in und in weiterer Folge Betreiber*in eines Nahwärme- und Nahkältenetzes bzw. einer Wärme- bzw. Kältezentrale ist. In der Regel wird der*die Betreiber*in eines Nahwärme- bzw Nahkältenetzes eine gewerbliche Tätigkeit entfalten. Es handelt sich um ein freies Gewerbe, d.h. eine einfache Anzeige an die Gewerbebehörde genügt normalerweise. Unter gewissen – engen – Voraussetzungen könnte eine Befreiung vorliegen, grundsätzlich sollte aber im Zweifel eher eine Anzeige an die Gewerbebehörde erfolgen.

Im Hinblick auf den technisch einwandfreien und möglichst effizienten Betrieb einer komplexen energietechnischen Anlage empfiehlt sich jedenfalls für den Betrieb die Einbindung spezialisierter und kompetenter externer Unternehmen, die ein definiertes Leistungspaket für den Betrieb der Anlage übernehmen. Dies kann neben dem laufenden Betrieb beispielsweise auch Service und Wartung, 24/7-Störungsdienst, Monitoring, die Verpflichtung zur Anlagenoptimierung sowie Abrechnung umfassen.

Solche dritten Personen können einerseits im eigenen Namen als Betreibende eines Nahwärme- und Nahkältenetzes auftreten und sind damit selbst für alle rechtlichen Anforderungen (Einhaltung gewerberechtlicher Voraussetzungen, allfällige Bau- und Betriebsbestimmungen) verantwortlich. In diesem Fall wird üblicherweise Wärme und/oder Kälte verkauft und es erfolgt die Verrechnung eines vertraglich vereinbarten Preises. Dieser Preis dient der betreibenden Person zur Refinanzierung der eigenen Investition und zur Kostendeckung für den laufenden Aufwand. In diesem Vollversorgungsmodell spricht man auch vom klassischen „Anlagencontracting“.

Alternativ dazu sind Betriebsmodelle denkbar und zulässig, in denen externe Personen nicht selbst als (rechtliche) Betreibende des Nahwärme- und Nahkältenetzes auftreten. Die Stellung des Betreibenden (und damit auch die rechtliche Verantwortlichkeit) verbleibt vielmehr bei den Eigentümer*innen des Nahwärmenetzes oder einer anderen natürlichen oder juristischen Person, die im Zuge der Wahl der jeweiligen Organisationsform (siehe 2.2) bestimmt wurde. Der*die Dienstleister*in tritt in diesem Fall lediglich als Erfüllungsgehilf*in des*der eigentlichen Anlagenbetreibers*in auf. In diesem Zusammenhang hat die vertragliche Vereinbarung zwischen Dienstleister*in und dem*der rechtlichen Anlagenbetreiber*in festzulegen, welche Inhalte konkret durch den*die Dienstleister*in für den*die Anlagenbetreiber*in zu erbringen sind (zB Abrechnung, Entstörungsdienst, regelmäßige technische Überprüfung). Die Letztverantwortung im Außenverhältnis für diese Aufgaben verbleibt bei dem*der Anlagenbetreiber*in.

2.4. Gewerberecht

Die Ausführungen aus diesem Kapitel gelten unabhängig von der Organisationsform und der etwaigen Beiziehung von Contractor*innen oder Dienstleister*innen zur Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Betrieb eines Nahwärme- und Nahkältenetzes.

In den allermeisten Fällen wird der Betrieb eines Nahwärme- und Nahkältenetzes eine gewerbliche Tätigkeit darstellen. Unabhängig von der jeweils konkret gewählten Organisationsform ist daher eine Anzeige der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit an die zuständige Gewerbebehörde, das ist in Wien das jeweilige magistratische Bezirksamt, in dessen Sprengel die gewerbliche Tätigkeit entfaltet werden soll.

Es handelt sich beim Betrieb eines Nahwärme- und Nahkältenetzes um ein sog. freies Gewerbe, d.h. ein Befähigungsnachweis ist nicht erforderlich. Es müssen aber die allgemeinen Gewerbevoraussetzungen (z.B. Volljährigkeit, Wohnsitz/Aufenthalt in Österreich oder einem EU/EWR-Mitgliedstaat, Unbescholtenheit, Eigenberechtigung) vorliegen.

In einer möglichen Organisationsform wäre es denkbar, auf die Anzeige der Gewerbeausübung zu verzichten: Sind alle versorgten Personen aus dem Nahwärme-/Nahkältenetz gleichzeitig Mitglied des versorgenden Netzbetreibers (zB einer Wärme-EEG oder einer Wärme-Genossenschaft) könnte ein Fall der Eigenversorgung vorliegen. In diesem Fall wird keine Tätigkeit (entgeltlich) auf einem Markt an Dritte angeboten. Es besteht jedoch aktuell keine Judikatur zu dieser Frage, sodass die Rechtslage insoweit nicht gänzlich abgesichert ist.

3.1.1 ENTSCHEIDUNG DER EIGENTÜMER*INNEN

Die Anforderungen an die Willensbildung, d.h. die Entscheidung der Eigentümer*innen der Liegenschaften A und G, ein Nahwärme- und Nahkältenetz (neu) zu errichten und sich an dieses Netz anzuschließen, hängt maßgeblich von der jeweiligen Wohnrechtsmaterie sowie der technischen Ausgestaltung der jeweiligen Bereitstellungsvariante ab. Für die Zwecke dieser Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Wärmebereitstellung auf den fraglichen Liegenschaften jeweils zentral im Gebäude erfolgt.

Steht die Liegenschaft A im **Wohnungseigentum**, ist die Neuerrichtung einer **zentralen** Heizanlage zur Beheizung der eigenen Liegenschaft grundsätzlich eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung und kann daher mehrheitlich beschlossen werden. Die Errichtung eines Nahwärme- und Nahkältenetzes, das nicht mehr nur der Versorgung der eigenen Liegenschaft, sondern auch der Mitversorgung einer „fremden“ Liegenschaft – hier: G – dient, gehört jedoch nicht mehr zum (außerordentlichen) Verwaltungshandeln. Daher ist für die **Errichtung einer Heizzentrale mit angeschlossenem Nahwärme- und Nahkältenetz** und die Mitversorgung der Liegenschaft G die Einstimmigkeit aller Wohnungseigentümer*innen erforderlich. Diese Einstimmigkeit ist nicht nur für die bauliche Errichtung selbst, sondern auch für den Abschluss des Versorgungsvertrages mit den extern versorgten Liegenschaften (hier: G) notwendig.

Steht die Liegenschaft A hingegen im **Alleineigentum einer einzelnen (juristischen oder natürlichen) Person**, obliegt dieser grundsätzlich die alleinige Entscheidung darüber, ob und wie ein gemeinsames Nahwärme- und Nahkältenetz errichtet wird. Sind jedoch die einzelnen Wohnungen vermietet und sind zur Neuherstellung des Netzes bzw. zur Gewährleistung der Versorgung der einzelnen Wohnobjekte auch wohnungsseitige Maßnahmen erforderlich, bestehen grundsätzlich Zustimmungsrechte der Mieter*innen zu dieser Umstellung. Unterliegt die Vermietung dieser Wohnungen dem Vollanwendungsbereich des MRG, so können diese Zustimmungen weder vorab erteilt werden, noch können sie von Vermieter*innen einseitig (zB gerichtlich) erzwungen werden.

Ist eine **gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)** Eigentümerin der Liegenschaft A, entscheidet sie grundsätzlich selbst über Errichtung und Betrieb eines Nahwärme- und Nahkältenetzes für die Liegenschaft A. Aufgrund von Spezialbestimmungen im Recht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist die GBV zwar berechtigt, Nahwärme- und Nahkältenetze zu errichten bzw. zu erwerben, für den laufenden Betrieb solcher Netze durch eine GBV existieren jedoch rechtliche Sonderbestimmungen. Für die Mitversorgung von Gebäuden, die nicht überwiegend von Personen bewohnt werden, die ihr Nutzungsrecht von der GBV ableiten, kann uU eine Sondergenehmigung erforderlich sein.

3.2. Liegenschaft G

Auf der **Liegenschaft G** befinden sich zwei separate Gebäude. Es wird sowohl der Fall betrachtet, dass beide Gebäude auf der Liegenschaft G durch die Energiezentrale auf der Liegenschaft A mitversorgt werden, als auch der Fall, dass nur eines der beiden Gebäude der Liegenschaft G durch A versorgt wird, während das zweite Gebäude auf der Liegenschaft G eigenständig versorgt wird. Die Regelungen der Mitversorgung beider Gebäude auf der Liegenschaft G durch A wurden bereits oben erläutert, sodass zur Vermeidung von Wiederholungen darauf verwiesen werden darf. Nachfolgend wird nur der Fall behandelt, dass lediglich eines der beiden Gebäude aus der Energiezentrale mitversorgt wird.

3.2.1 ENTSCHEIDUNG DER EIGENTÜMER*INNEN

Steht die gesamte Liegenschaft G im **Wohnungseigentum**, soll aber nur eines von mehreren Gebäuden an das Nahwärme- und Nahkältenetz angeschlossen werden (ohne dass eine Neuerrichtung unmittelbar durch G erfolgt), liegt eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Abs 1 WEG vor. Die Wohnungseigentümer*innen, d.h. auch jene, deren Objekte nicht an das Nahwärme- und Nahkältenetz angebunden werden sollen, haben der Maßnahme mehrheitlich zuzustimmen. Würde die Maßnahme hingegen auch die Errichtung von (Teilen) der Energiezentrale bzw des Leitungsnetzes umfassen, wäre nicht mehr die mehrheitliche, sondern die einstimmige Beschlussfassung erforderlich, da in diesem Fall keine Verwaltungsmaßnahme, die ausschließlich auf die Liegenschaft G beschränkt ist, mehr vorliegt.

Kurz gesagt: Auch wenn nur eines der beiden Objekte auf der Liegenschaft G an das Nahwärme- und Nahkältenetz angeschlossen werden soll bzw. sich an dessen Errichtung beteiligen soll, ist die **Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer*innen** der Liegenschaft G – also auch jener, die im nicht mitversorgten Gebäude leben – rechtlich erforderlich.

Für die Konstellationen **Alleineigentum** und **Eigentum einer GBV** an einer Liegenschaft gelten keine Abweichungen zum oben (Punkt 3.1.1) Gesagten.

3.3. Liegenschaften E und F

Die relevanten **Liegenschaften E und F** stehen zueinander in folgender Beziehung, die auch im Bild „Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-F“ grafisch dargestellt ist:

Auf der Liegenschaft E wird eine Wärme- und Kältebereitstellungsanlage errichtet, aus dieser Anlage soll das Gebäude auf der Liegenschaft E als auch das Gebäude auf der Liegenschaft F mit Wärme und Kälte versorgt werden. Auf der Liegenschaft F wird hingegen eine PV-Anlage errichtet, die die eigene Liegenschaft und die Liegenschaft E versorgt.

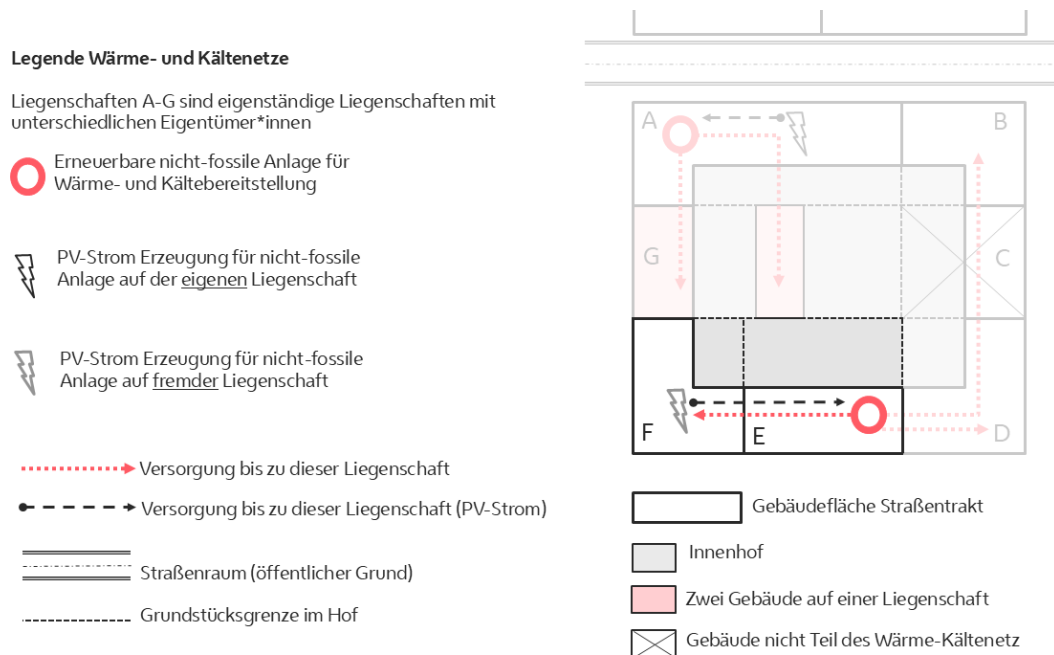


Abbildung 3: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-F (Quelle: eigene Darstellung)

3.3.1 SINNGEMÄSSE ANWENDUNG DES ZUR LIEGENSCHAFT A GESAGTEN

Die Liegenschaft E ist die zweite der beiden Liegenschaften innerhalb des Musterblocks, auf der sich eine Heizzentrale befindet. Im betrachteten Beispiel wird die **Liegenschaft F** mitversorgt. Für die Grundsätze der **Willensbildung**, der **Kostentragung**, der **Leitungsführung** und der **Absicherung** gelten grundsätzlich die zur Liegenschaft A bereits getätigten Ausführungen sinngemäß.

3.3.2 BEREITSTELLUNG VON STROM DURCH DIE LIEGENSCHAFT F

Der Liegenschaft E wird von der Liegenschaft F Strom bereitgestellt. Eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage nach § 16a ElWOG 2010 bzw. eine gemeinsame Energienutzung im Standortbereich nach § 70 Abs 6 Z 2 ElWG wird hierfür nicht in Betracht kommen, da für die Mitversorgung der Liegenschaft E auch Teile des öffentlichen Verteilernetzes außerhalb der jeweiligen Sammelschienen in Anspruch genommen werden müssten. Auch die Weitergabe des Stroms mittels Direktleitung wird in der Regel wirtschaftlich nicht in Betracht kommen. Eine mögliche

Option wäre die Gründung einer **Energiegemeinschaft**, theoretisch wäre auch eine gemeinsame Energienutzung auf vertraglicher Basis („Peer-to-Peer“) denkbar.¹

Die Energiegemeinschaft benötigt zwingend eine eigene rechtsfähige Person, die als Trägerin der Energiegemeinschaft auftritt. In Betracht kommen meist **Vereine oder Genossenschaften**. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft kann dagegen nicht Träger*in einer Energiegemeinschaft sein, da ihre Rechtsfähigkeit „an der Liegenschaftsgrenze“ endet. Dieser Rechtsträger könnte neben der Abwicklung des Stromaustausches zwischen den Liegenschaften E und F auch gleichzeitig zur Verrechnung und zum Austausch der Wärme und Kälte zwischen allen weiteren beteiligten Liegenschaften herangezogen werden. Der Vorteil des eigenständigen Rechtsträgers ist der höhere Grad an Professionalität und Institutionalisierung der Abwicklung, der erforderlich ist, um zahlreiche wechselseitige Bezugsverhältnisse rechtskonform abzubilden.

Theoretisch wäre auch der Peer-to-Peer-Handel auf vertraglicher Basis denkbar. Dieser ist nach ersten Erfahrungen aber für das Handling einer Vielzahl an wechselseitigen Vertragsverhältnissen nur schwer geeignet und daher aus aktueller Sicht für das gegenständliche Vorhaben nicht zu empfehlen.

¹ Die Peer-to-Peer Energienutzung wird aufgrund der Inkrafttretens- und Übergangsbestimmung des ElWG erst am 01.10.2026 anwendbar sein.

3.4. Liegenschaften E – D – C – B

Die relevanten **Liegenschaften E, C, D und B** stehen zueinander in folgender Beziehung, die auch im Bild „Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-C-D-B“ grafisch dargestellt ist:

Auf der Liegenschaft E wird eine Wärme- und Kältebereitstellungsanlage errichtet, aus dieser Anlage soll das Gebäude auf der Liegenschaft E als auch das Gebäude auf den Liegenschaften D und B mit Wärme versorgt werden. Das Gebäude auf der Liegenschaft C wird nicht mit Wärme und Kälte versorgt: hier erfolgt lediglich eine Leistungsführung durch die Liegenschaft für die Versorgung der angrenzenden Liegenschaft B.

Legende Wärme- und Kältenetze

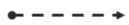
Liegenschaften A-G sind eigenständige Liegenschaften mit unterschiedlichen Eigentümer*innen

 Erneuerbare nicht-fossile Anlage für Wärme- und Kältebereitstellung

 PV-Strom Erzeugung für nicht-fossile Anlage auf der eigenen Liegenschaft

 PV-Strom Erzeugung für nicht-fossile Anlage auf fremder Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft (PV-Strom)

 Straßenraum (öffentlicher Grund)

 Grundstücksgrenze im Hof

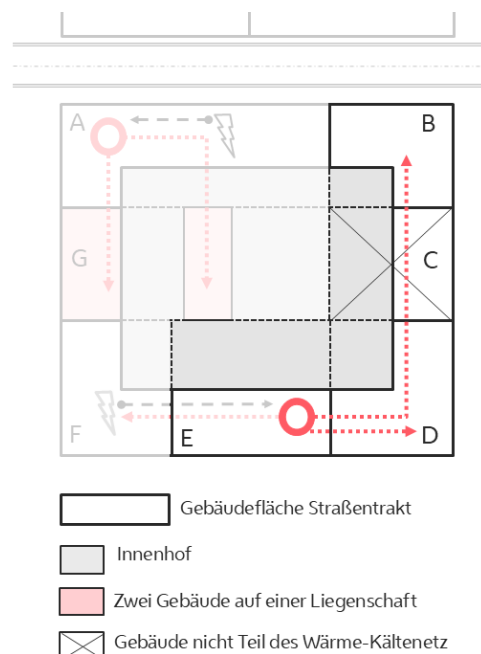


Abbildung 4: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-D-C-B_1 (Quelle: eigene Darstellung)

3.4.1 LIEGENSCHAFT D

Die Mitversorgung der **Liegenschaft D** durch die Liegenschaft E mit Wärme (und ggf. Kälte) aus dem Nahwärme- und Nahkältenetz ist zunächst nicht anders zu beurteilen, als die Versorgung der Liegenschaft G durch die Liegenschaft A. Auf die diesbezüglichen Ausführungen wird daher zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Eine weitere Besonderheit, die bisher im Rahmen des Musterblocks nicht aufgetreten ist, stellt der Umstand dar, dass die **Liegenschaft D** nicht nur eine Nahwärme- und Nahkälteleitung zu ihrer eigenen Versorgung beherbergt, sondern auch von einer (weiteren) Leitung, die der Versorgung der Liegenschaft B dient, gequert wird. Auch für diesen Sonderaspekt der Leitungsführung gelten dieselben Grundsätze wie für die eigentliche Nahwärme- und Nahkälteleitung, die der Versorgung der Liegenschaft D dient. Es werden daher auch hier wechselseitige Dienstbarkeiten einzuräumen sein.

3.4.2 LIEGENSCHAFT B

Die Mitversorgung der **Liegenschaft B** durch die Liegenschaft E mit Wärme (und ggf. Kälte) aus dem Nahwärme- und Nahkältenetz ist wohnrechtlich nicht anders zu beurteilen als die Versorgung der Liegenschaft G durch die Liegenschaft A. Auf die diesbezüglichen Ausführungen wird daher zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.²

3.5. Leitungen am öffentlichen Gut - Gebrauchsabgabe

Die relevanten **Liegenschaften E, C, D und B** stehen zueinander in folgender Beziehung, die auch im Bild „Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-C-D-B_2“ grafisch dargestellt ist:

Auf der Liegenschaft E wird eine Wärme- und Kältebereitstellungsanlage errichtet, aus dieser Anlage soll das Gebäude auf der Liegenschaft E als auch das Gebäude auf den Liegenschaften D und B mit Wärme und Kälte versorgt werden. Im Gegensatz zu den Liegenschaften E, C und D liegt Liegenschaft B gemäß dieser Darstellung nicht im selben Gebäudebaublock. Das Gebäude auf der Liegenschaft C wird nicht mit Wärme und Kälte versorgt: hier erfolgt eine Leistungsführung durch die Liegenschaft für die Versorgung der Liegenschaft B (diese wird von der Liegenschaft E versorgt).

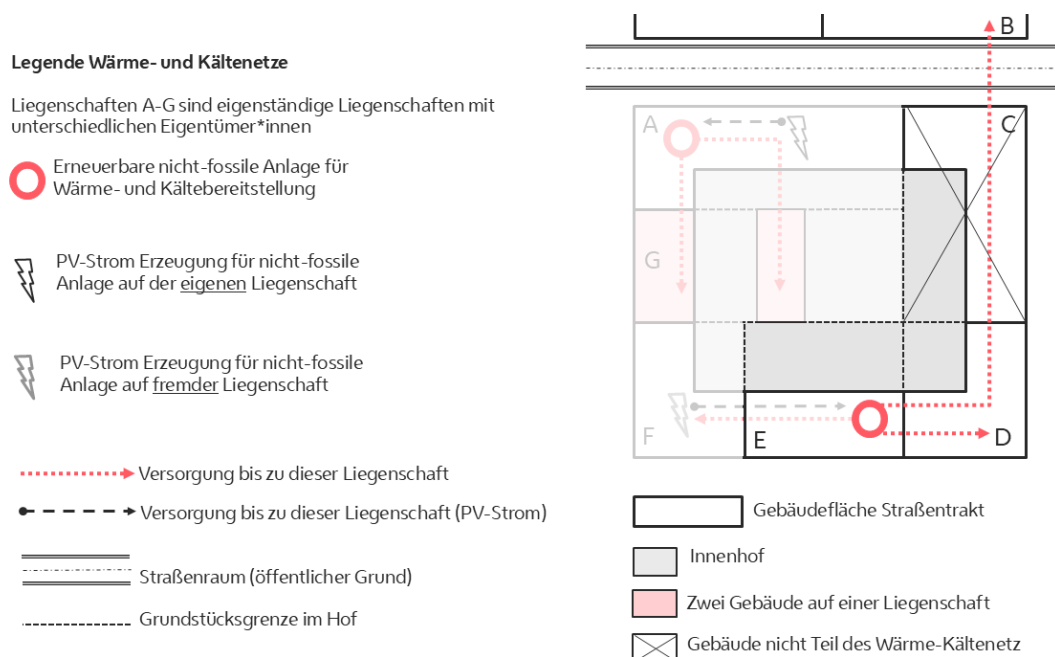


Abbildung 5: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-D-C-B_2 (Quelle: eigene Darstellung)

² Eine vollständige Beschreibung der Liegenschaften finden Sie in der Langfassung des Rechtsgutachtens „Liegenschaftsübergreifende Wärme und Kälte aus nicht-fossilen Anlagen“, siehe [Veröffentlichungswebsite](#).

Der Sachverhalt ist jedoch öffentlich-rechtlich anders zu beurteilen, wenn die **Liegenschaft B nicht bauschlüssig in den Musterblock** eingebettet ist, sondern disloziert von den übrigen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt. In dem Fall ist für die Wärme- und Kälteversorgung eine Straße im Eigentum der Stadt Wien zu queren, welche dem öffentlichen Gut zuzuordnen ist. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft B auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Gebäudeblocks liegt und unter Inanspruchnahme des öffentlichen Guts mitzuversorgen ist.

In Wien ist für diesen Sachverhalt gemäß § 1 Abs 1 WGebAbgG eine Gebrauchserlaubnis einzuholen, da die Herstellung einer unterirdischen Leitung im Bereich der Verkehrsfläche eine „Sondernutzung“ darstellt. Die Erteilung dieser Gebrauchserlaubnis durch Bescheid bildet die Rechtsgrundlage für die Leitungsverlegung, verbunden mit der Verpflichtung der Nahwärme- oder Fernwärmenetzerrichter*in zur Entrichtung der Gebrauchsabgabe. Die Gebrauchserlaubnis wird über Antrag durch Bescheid erteilt; die einmal erteilte Gebrauchserlaubnis stellt die Rechtsgrundlage für alle Fernwärmeleitungen, die auf Verkehrsflächen errichtet werden, dar.

Erfolgt die Straßenquerung hingegen über eine im Eigentum der Gemeinde stehende, aber nicht als Verkehrsfläche iSd § 1 Abs 1 WGebAbgG qualifizierte Liegenschaft, ist der Abschluss eines **Servitutsbestellungsvertrags** erforderlich, mit dem das Recht zur Leitungsverlegung eingeräumt wird.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Technisch-rechtliche Gegebenheiten des Musterblocks (Quelle: eigene Darstellung).....	4
Abbildung 2: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften A-G (Quelle: eigene Darstellung)	10
Abbildung 3: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-F (Quelle: eigene Darstellung)	13
Abbildung 4: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-D-C-B_1 (Quelle: eigene Darstellung)	15
Abbildung 5: Wärme-Kälte-Netz Liegenschaften E-D-C-B_2 (Quelle: eigene Darstellung).....	16

Impressum

Medieninhaberin und Herausgeberin:

Stadt Wien – Energieplanung

1120 Wien, Wilhelmstraße 68

Strategische Gesamtkoordination und Redaktion:

Stadt Wien – Energieplanung

Erstellung:

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

Reisnerstraße 53, 1030 Wien

Betreuung:

UIV Urban Innovation Vienna GmbH

Rechtlicher Hinweis und Haftungsausschluss:

Die enthaltenen Daten, Tabellen, Grafiken und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.

Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts. Die Verbreitung ist nur mit Quellenangabe gestattet. Um vorherige Information der Medieninhaberin wird gebeten.

