

Präsentation Rechtsgutachten „Liegenschaftsübergreifende Wärme und Kälte aus nicht- fossilen Anlagen“

Montag, 23. Februar 2026, 16:30 Uhr, *das forum*

Stadt
Wien



Klima- & Innovationsagentur Wien



Agenda

- | | |
|------------------------|---|
| 16:30 Uhr | Begrüßung und Eröffnung
Erika Senkowsky (Klima- und Innovationsagentur Wien) |
| 16:35 Uhr | Einblick in die Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“
Stefan Sattler (Stadt Wien – Energieplanung) |
| 16:40-17:20 Uhr | Rechtsgutachten Liegenschaftsübergreifende Wärme und Kälte aus nicht-fossilen Anlagen
Gregor Biley (Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH) |
| 17:20-18:20 Uhr | Fragen aus dem Publikum |
| 18:20 Uhr | Abschlussworte und Ausblicke |
| Im Anschluss: | Vernetzung und Ausklang bei Snacks und Getränken |

Einführende Worte

Initiative

„100 Projekte Raus aus Gas“

Fachvortrag

Stefan Sattler (Stadt Wien – Energieplanung)

Stadt
Wien



Klima- & Innovationsagentur Wien



Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“

Initiieren, informieren, begleiten, lernen, darüber sprechen, zum Nachmachen anregen

- **Breite Machbarkeit der Dekarbonisierung** des Wiener Gebäudebestands aufzeigen
- **Bis Ende 2025 mindestens 100 Raus-aus-Gas-Projekte in Wien** erheben, aufbereiten und (breiten-)wirksam verbreiten
- Primärer Fokus auf **Mehrgeschoßwohnbau ohne Fernwärmeanschlussmöglichkeit**
- Möglichst **große Bandbreite** an **unterschiedlichen Ausgangssituationen** und **Energielösungen** aufzeigen
- **Broschüre:** Projektdarstellungen, Informationen zu Fördermöglichkeiten und Beratungsstellen, Verzeichnis beteiligter Unternehmen sowie Übersicht technischer Studien und rechtlicher Gutachten
- Raum für **gemeinsames Lernen** schaffen; **Vorbereitung einer breiten Ausrollung ab 2026**
- **Hohe Übertragbarkeit** der entwickelten Lösungsansätze sicherstellen
- **Ab März 2026: Weiterführung der Initiative** mit ausgeweitetem Fokus auf **Betriebe**, Bürogebäude, Schulen und andere Nicht-Wohngebäude



Hier geht's zur Broschüre:



Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“

Details zur Initiative
und zu den
einzelnen Projekten:



**Stadt
Wien**



Klima- & Innovationsagentur Wien

© Architekt Markus Giselbrecht, BFW/Florian Winter, Bogenfeld Architektur/Violetta Wakolbinger, Caritas, Caritas der Erzdiözese Wien, Europäische Union, GESIBA, Gheorghe ZT GmbH, Hufnagl Architekten ZT GmbH, Kolarik, KunstHausWien/Paul Bauer, Kurt Kuball, livingpool architektur zt gmbh, MA 20/Alexandra Kromus, MA 20/Christian Fürthner, MA 51 – Sport Wien, Marion Rusa, Matt Observer, Mika-Nikolas Mahringer, new_ages, NPC Consulting & Engineering, OBENAUF / , Pluskota Immobilien GmbH, Privat, Roots Energy GmbH, RSI Square GmbH, Schöberl & Pöll GmbH, SOZIALBAU AG, Stift Schotten, t-hoch-n ARCHITEKTUR ZT GmbH, UIV Urban Innovation Vienna, Ulreich Bauträger GmbH, VLA Project Development GmbH, Vogus



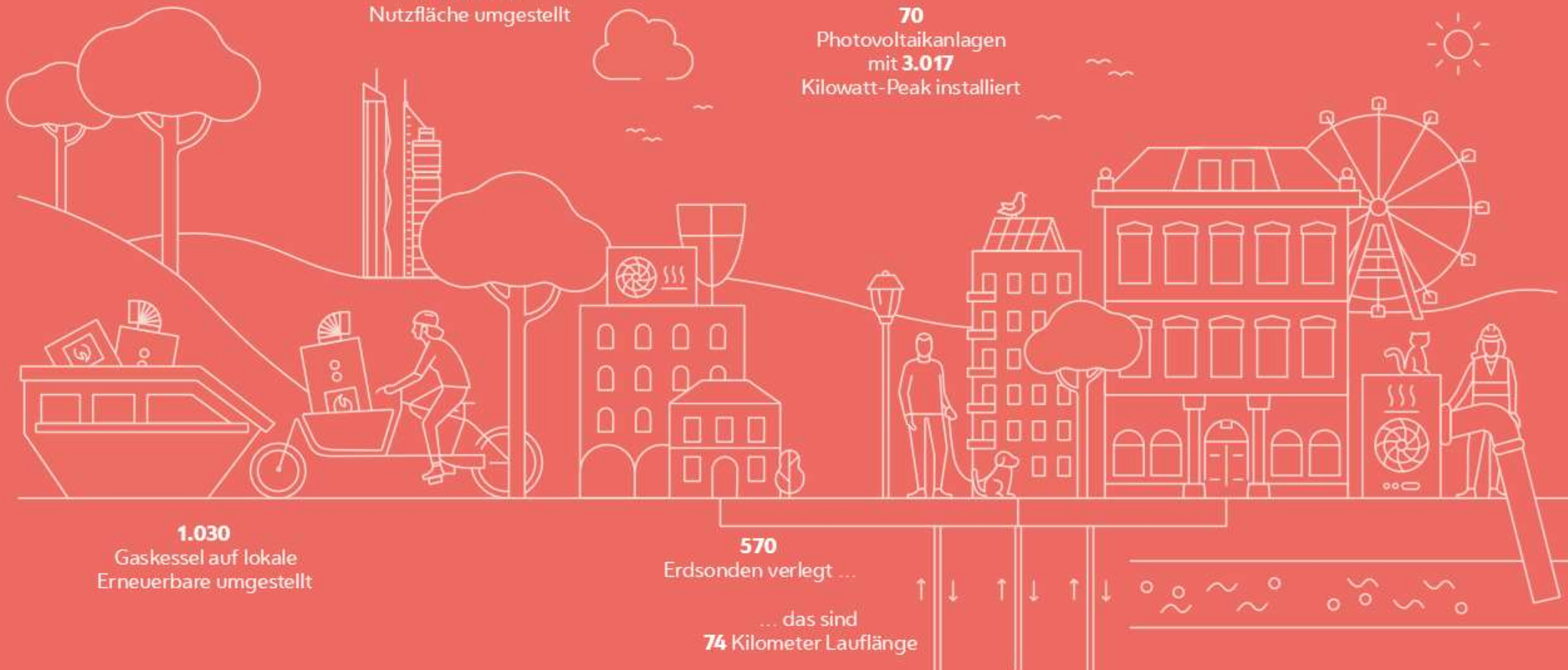
Das hat die „100 Projekte Raus aus Gas“-Community geschafft

1.861
Wohnungen und
243.000 m²
Nutzfläche umgestellt

70
Photovoltaikanlagen
mit **3.017**
Kilowatt-Peak installiert

1.030
Gaskessel auf lokale
Erneuerbare umgestellt

570
Erdsonden verlegt ...
... das sind
74 Kilometer Lauflänge



Vielen Dank!

Stefan Sattler

Stadt Wien – Energieplanung

1120 Wien, Wilhelmstraße 68

Telefon: +43 1 4000 88337

E-Mail: post@ma20.wien.gv.at

Web: www.energie.wien.at



Präsentation Rechtsgutachten „Liegenschaftsübergreifende Wärme und Kälte aus nicht- fossilen Anlagen“

Gregor Biley (Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH)



Liegenschaftsübergreifende Wärme und Kälte aus nicht-fossilen Anlagen

Präsentation des Rechtsgutachtens

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

RA Mag. Gregor Biley

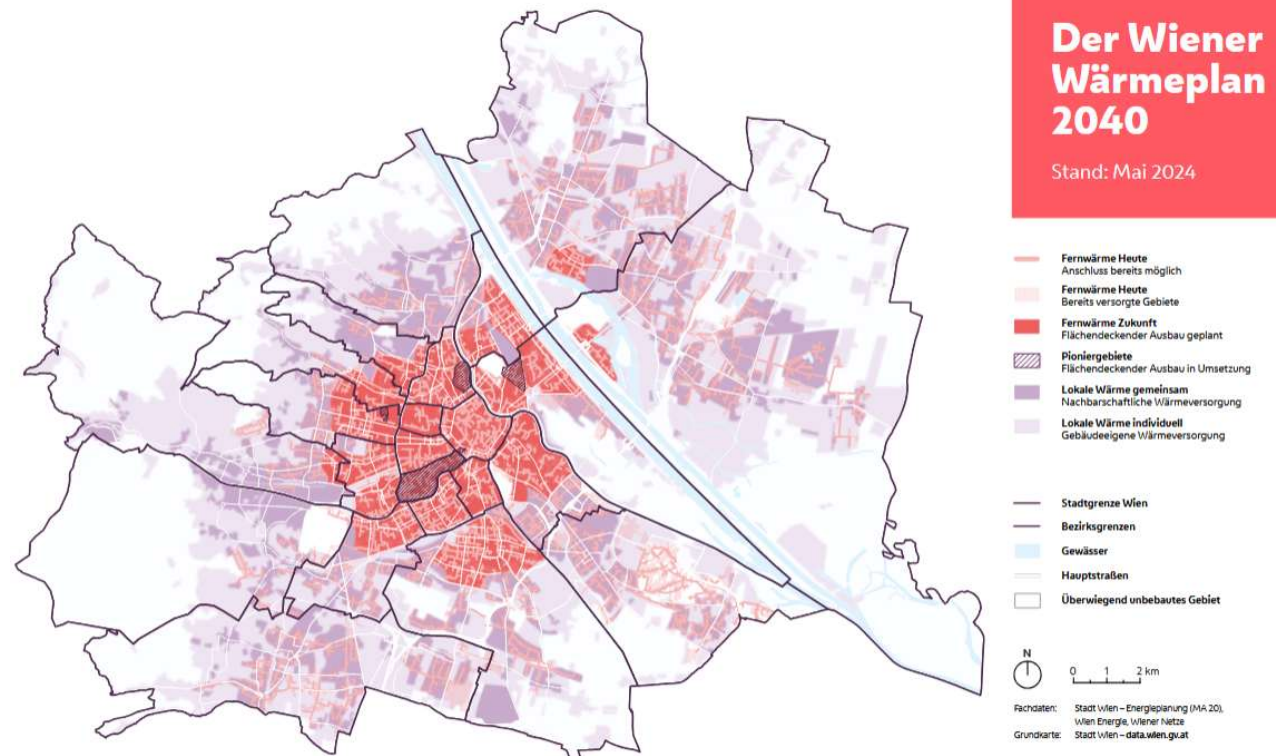
Inhalt

- Auftrag und Ausgangslage
- Kurzzusammenfassung des Rechtsgutachtens
- Kernaussagen des Rechtsgutachtens
- Praxisbeispiel – der „Musterblock“
- Fazit, Fragen und Diskussion

Auftrag und Ausgangslage

Auftrag (I)

- Stadt Wien strebt die Klimaneutralität bis 2040 an
- Raumwärme → zentrale Stellschraube
- Neben dem Ausbau der Fernwärme → Ergänzung durch lokale Wärmenetze und Einzellösungen
- Problem für Stakeholder*innen: teils viele rechtliche Fragezeichen



Auftrag (II)

- Auftrag der MA20 über die UIV als Auftraggeberin an NHP Rechtsanwälte
 - Darstellung des aktuellen Rechtsrahmens für Nahwärmelösungen
 - Differenzierung nach „gesicherter“ und „ungesicherter“ Rechtslage
 - Bearbeitung eines umfassenden Fragenkatalogs der Auftraggeberin zu konkreten Sachverhalten aus der Praxis
 - Beantwortung anhand folgender Kriterien:
 - Wohnrechtsrahmen (MRG, WEG, WGG, Nebengesetze)
 - Technische Gestaltungsvariante (Lieferung von Wärme/Kälte, Lieferung von „kaltem Wasser“)
 - Auswirkung des Anlagenbetriebes durch unterschiedliche Personen (Eigentümer*in, Contractor*in, etc)
- Darstellung der Ergebnisse anhand des „Musterblocks“ 

Legende Wärme- und Kältenetz

 Erneuerbare nicht-fossile Anlage für Wärme- und Kältebereitstellung

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

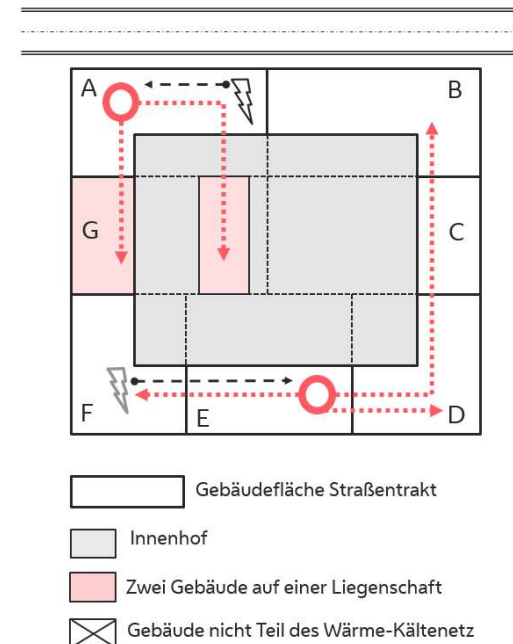
 PV-Strom Erzeugung für nicht-fossile Anlage auf fremder Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft (PV-Strom)

 Straßenraum (öffentlicher Grund)

 Grundstücksgrenze im Hof



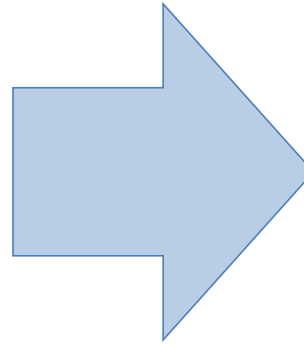
Ausgangslage: Vielzahl an wohnrechtlichen Konstellationen

- **Alleineigentum – (gewerbliche) Vermietung**
- **Wohnungseigentum – Eigennutzung**
- **Gemeinnützige Bauvereinigung – entgeltliche Gebrauchsüberlassung**
- **Alleineigentum – Eigennutzung**
- **Wohnungseigentum – Vermietung**
 - Rechtslage sehr ähnlich der (gewerblichen) Vermietung aus dem Alleineigentum

häufigste Konstellationen in der Praxis → zumeist Kombinationen dieser Varianten im liegenschaftsübergreifenden Kontext

Ausgangslage: Betreiberstellung

- Betrieb durch eine*n Eigentümer*in und Belieferung der umliegenden Liegenschaften
- Gemeinsamer Betrieb durch alle mit versorgten Eigentümer*innen (zB EEG)
- Externer Betrieb durch einen Dritten („Contracting“)



- Analyse der jeweils optimalen „**Organisationsform**“
- Über rein gesellschaftsrechtliche Begriffe hinausgehend
- Fragen der Abrechnung, Refinanzierung, Erhaltungs- und Betriebspflicht



Kernaussagen des Rechtsgutachtens

In aller Kürze

- **Die Umsetzung von Nahwärmelösungen ist in allen Sachverhaltskonstellationen grundsätzlich rechtssicher möglich**
 - In Einzelbereichen bestehen Unsicherheiten. Das betrifft vor allem
 - die Verrechenbarkeit von Kosten an Mieter*innen
 - die Betriebsführung an liegenschaftsübergreifenden Wärmezentralen durch GBV
 - die gewerberechtlichen Aspekte der Lieferung von „kaltem Wasser“
 - Die langfristige Absicherung des Bestandes von Versorgungsanlagen und Bezugsverträgen (>25 Jahre) ist herausfordernd
 - Die Lieferung von Wärme/Kälte könnte potentiell der GewO unterliegen
 - Ausnahme für reine Eigenversorgung
 - Die Gründung eines eigenen Rechtsträgers (zB GmbH) zur gemeinsamen Wärmeversorgung ist nicht erforderlich

Begriff: Fernwärme vs. Nahwärme

- Keine einheitliche, rechtsverbindliche Begriffsdefinition in Österreich / EU
- Folge: Undifferenzierte Anwendung von Regeln zur Fernwärme auch auf Nahwärme
 - keine allgemeinen „Bagatellgrenzen“
 - Aber einzelne Anhaltspunkte, zB § 88 EAG: Meldepflicht zur Ausweisung des Energieträgermix ab Belieferung von 250 Kund*innen oder einem Wärmeabsatz von mehr als 3 GWh / Jahr
 - § 89 EAG: Verpflichtung zur Preistransparenz erst ab faktischer Belieferung von 20 Endverbraucher*innen
 - PreisG unterschiedslos auf Nahwärme anwendbar
- Im GA: „Nahwärme“ → lokale Wärme gemeinsam
„Fernwärme“ → große Fernwärmenetze, zB Wien Energie

Errichtung & Eigentum (I)

- Errichtung übernehmen idR die **Eigentümer*innen** der einbezogenen Liegenschaften
 - Die WEG selbst kann uU Errichter*in des Anlagenteils auf der „eigenen“ Liegenschaft sein
 - § 18 WEG beschränkt aber die Rechtsfähigkeit der WEG auf die Verwaltung der eigenen Liegenschaft
 - Zumeist erfolgt die Errichtung daher durch die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer*innen, nicht durch die WEG als juristische Person
- Besonderheiten bestehen für **gemeinnützige Bauvereinigungen**
 - Diese unterliegen einem strengen Sondergewerberecht
 - „Geschäftskreisthematik“: Haupt- und Nebengeschäfte sowie begünstigungsschädliche Geschäfte
 - § 7 Abs 3 Z 4 WGG: Errichtung, Erwerbung und Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie (Gemeinschaftseinrichtungen Typ 1) [...] sowie Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der GewO unterliegt (Gemeinschaftseinrichtungen Typ 2)
 - Daraus resultiert unmittelbar die Frage, ob der Betrieb des Nahwärmenetzes der GewO unterliegt

Gewerberecht I

- Nahwärmeversorgung ist in der Regel eine gewerbliche Tätigkeit
 - ✓ Selbständigkeit (die Tätigkeit erfolgt auf eigene Rechnung und Gefahr)
 - ✓ Regelmäßigkeit (auf Dauer angelegt)
 - ✓ Gewinn-/Ertragserzielungsabsicht → nach der Judikatur genügt bereits Kostendeckungsabsicht
 - ✓ Zumindest teilweise Anbieten gegenüber einer beschränkten Öffentlichkeit
- Rechtsfolge
 - In der Regel wird es sich um ein freies Gewerbe handeln → Anmeldung erforderlich
 - Anmeldung ist aber keine hohe Hürde – für freies Gewerbe ist kein Befähigungsnachweis erforderlich
 - Erfüllung der allgemeinen Gewerbevoraussetzungen genügt
 - Unbescholtenheit
 - Aufenthalt/Zustellanschrift im Inland
 - Volljährigkeit
 - EU/EWR-Staatsbürgerschaft

Gewerberecht II

■ Mögliche Ausnahme für Fälle der **Eigenversorgung**

- kein Anbieten auf einem Markt, sondern nur Deckung der eigenen Bedürfnisse, zB Betreiber*innen von dezentralen Wärmepumpen oder PV-Balkonkraftwerken
- Schwierigkeit bei Nahwärmenetzen: Versorgung mehrerer Liegenschaften durch (zumeist) mehrere Eigentümer*innen → jede*r versorgt neben sich selbst auch andere Eigentümer*innen/Nutzer*innen mit
- Nach der strengen Judikatur könnte dies bereits genügen, um ein öffentliches Anbieten zu begründen und damit eine gewerbliche Tätigkeit zu entfalten
- (mögliche) Lösung mit unsicherem Rechtsrahmen: Schaffung eines eigenen Rechtsträgers zur Eigenversorgung → alle versorgten Personen sind Mitglieder/Gesellschafter dieses Rechtsträgers, wodurch die Eigenversorgungsausnahme in Anspruch genommen werden kann

■ **Betriebsanlagenrecht** - Nahwärmeversorgungsanlage

- Anlagen, in denen eine gewerbliche Tätigkeit entfaltet wird, sind regelmäßig genehmigungspflichtig (Sicherheit, Emissionen)
- Durchaus handfeste Auswirkungen: Schallmessungen bei Betriebsanlagen → nachteiligster Emissionspunkt; baurechtlich wäre etwa „nur“ der Durchschnittswert heranzuziehen

Errichtung & Eigentum (II)

- Lösung für GBV: Eigenversorgung?
 - „Eigenversorgung“ bei der GBV würde bedeuten, dass alle Personen, die mit Wärme versorgt werden, im Nutzungsverhältnis zur GBV stehen
 - Abnahme durch externe Personen so untergeordnet, dass sie wirtschaftlich nicht ins Gewicht fällt?
 - Gründung einer Tochtergesellschaft oder einer Wärme-EEG und Verpachtung der Anlage an diese EEG?
 - Immerhin ist die Errichtung/Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen Typ 2 nicht begünstigungsschädlich, nur der Betrieb
 - Aus Sicherheitsgründen → wohl Einholung einer Genehmigung der zuständigen LReg
- alternativ: externe Dritte (Contractoren)
 - Können die Anlage sowohl errichten, als auch betreiben, oder nur eines davon

Wärme-EEG: Altbekanntes neu bezeichnet

- Gemeinsame genossenschaftliche Wärmeversorgung existiert seit vielen Jahren (zB Biomasseheizwerke in ländlichen Regionen)
- Seit 2021: Rechtsform der EEG möglich
 - ökologische, wirtschaftliche oder sozialgemeinschaftliche Vorteile für die Mitglieder
 - Gewinnerzielung ist kein vorrangiges Ziel der EEG
- Tätigkeit der EEG unterliegt grundsätzlich nicht der GewO
 - Mögliche Ausnahme: EEG außerhalb des gesetzlichen Betätigungsfeldes
- Bei Nahwärmenetzen: Versorgung der Mitglieder → jede*r Nutzer*in muss EEG-Mitglied werden
 - Wohnrechtliche Schwierigkeiten

Betreiber*innen & Verträge

■ Betreiber*innenrolle:

- Betreiber*in kann Eigentümer*in, WEG, Genossenschaft (v.a. für Eigennutzer*innen) oder externer Dritter sein
 - Achtung bei WEG: immer nur, soweit die Verwaltungszuständigkeit reicht
- Gewerberecht: regelmäßig als **freies** Gewerbe einzustufen
 - Ausnahme für bloße Eigenversorgung möglich und denkbar

■ Vertragsbeziehungen:

- Abnehmer*innenverträge möglich:
 - direkt mit Endnutzer*innen (Fernwärme-Modell)
 - über Eigentümer*innen / WEG als Abnehmer mit separaten Einzellieferverträgen zur Direktverrechnung
- klare Regelungen zu Zuständigkeiten für Wartung & Instandhaltung

Die Gretchenfrage: Wie steht es mit der Verrechnung?

- grundsätzliche Anwendbarkeit des HeizKG

- Details zum Gesetz finden Sie in diesem [Rechtsgutachten](#)

- Ausnahmen wenn Verbrauchserfassung technisch/wirtschaftlich nicht möglich ist

- bei Anwendbarkeit des Gesetzes → mögliche Privilegierung für Fernwärme und „fernwärmeähnliche Versorgung“

- Verrechnung vertraglich vereinbarter Preise anstelle bloßer Kosten

§ 3. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der Versorgungskosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die

1. durch eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte versorgt werden und
2. mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach anderen Rechtsvorschriften oder auf Grund vertraglicher Verpflichtungen auszustatten sind.

(2) Im Falle einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die §§ 16 bis 24a mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. die gesamten Versorgungskosten nach den vertraglich in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preisen abzurechnen sind (§ 18 Abs. 1 Z 2) und
2. sich die in § 19 vorgesehene Verpflichtung zur Einsichtsgewährung in die Abrechnung und die Belegsammlung und die in § 20 vorgesehene Durchsetzung der Abrechnung nur auf die das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit) betreffenden Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung sowie die Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) gemäß § 18 Abs. 1 beziehen.

§ 4. (1) Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die Versorgungskosten sind nur anzuwenden, soweit sie nicht mit diesem Bundesgesetz in Widerspruch stehen.

(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit)

1. mit Wärme oder Kälte versorgt, die nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder
2. mit Wärme versorgt, die von einem gewerbsmäßigen Versorger mit Zustimmung der Abnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Versorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.

Kostenverrechnung

- Verrechnung „vertraglich vereinbarter Preise“ → potentielle Rechtsgrundlage für Überwälzung von Herstellungsaufwand?
- Jedenfalls geht es nicht ohne vertraglicher Vereinbarung
- Abhängig von den Wohnrechtsgrundlagen
 - Vollanwendungsbereich MRG
 - potentiell argumentierbar, aber ungesicherte Rechtslage
 - Teilanwendungsbereich MRG
 - abhängig von der vertraglichen Vereinbarung; grundsätzlich denkbar
 - Wohnungseigentum
 - Eigentümer*innen tragen den Herstellungsaufwand
 - im liegenschaftsübergreifenden Kontext: Vereinbarung zwischen den jeweiligen Liegenschaften
 - Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht
 - Sonderbestimmungen für die Kostenverrechnung durch GBV

Absicherung & Dauerhaftigkeit

- dauerhafte Versorgung
 - Ziel: rechtssichere Absicherung für mindestens 25 Jahre
 - rein schuldrechtliche Verträge nicht ausreichend
- Grundbuchseintragungen
 - Dienstbarkeiten (Leistungsrechte, Nutzungsrechte)
 - Beschränktes dingliches Recht zugunsten einer Liegenschaft, auf einer anderen Liegenschaft bestimmte Tätigkeiten auszuüben / Einrichtungen zu unterhalten
 - Korrespondierend mit der Pflicht der „dienenden“ Liegenschaft, diese Rechtsausübung zu dulden
 - Gestaltung als Personal-/Realdienstbarkeit
 - Reallasten zur Absicherung von Versorgungs- und Betriebspflichten
 - „Pendant“ zur Dienstbarkeit, die der dienenden Liegenschaft ein aktives Tun abverlangt
 - zB Abnahmeverpflichtung für Energie; Verpflichtung zur Instandhaltung von Leitungsanlagen, ...

Öffentliches Recht & Datenschutz

■ weitere Regelungen:

- EAG (§§ 88-89) Transparenzpflichten ab bestimmter „Größe“
 - Meldepflicht zur Ausweisung des Energieträgermix ab Belieferung von 250 Kund*innen oder einem Wärmeabsatz von mehr als 3 GWh / Jahr
 - Verpflichtung zur Preistransparenz erst ab faktischer Belieferung von 20 Endverbraucher*innen
- Preisgesetz: Behörde kann Preise festsetzen
 - Festlegung „volkswirtschaftlich gerechtfertigter Preise“ für die Versorgung mit Fernwärme
 - Auch ohne Vorliegen einer Ausnahmesituation / Mangellage → jederzeit möglich
 - Regelmäßig bei großen Fernwärmeversorgern (zB Wien Energie), dem Wortlaut aber auch auf lokale Wärmenetze anwendbar
 - Bisher jedoch keine Behördenpraxis dazu bekannt

■ Datenschutz:

- Verbrauchsdaten sind personenbezogene Daten
- nur zulässig bei klarer Rechtsgrundlage & Zweckbindung (Art 6 Abs 1 lit b und lit c DSGVO)

Kernaussagen – in a nutshell

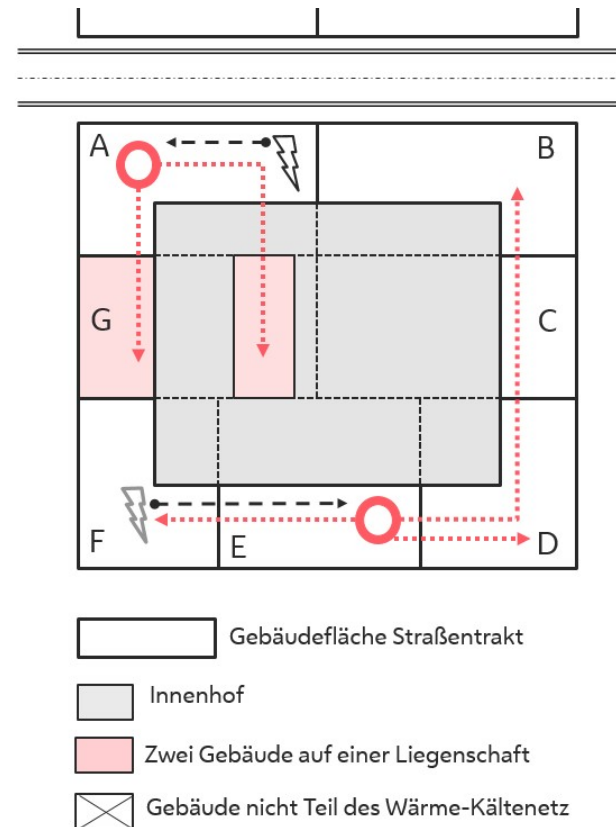
■ Gesicherter Rechtsrahmen

- Errichtung durch Eigentümer*in, Genossenschaft oder Dritte (zB Contractoren) möglich
- Finanzierung durch Eigentümer/Contractoren → Regelfall
- Refinanzierung über „vertraglich vereinbarte Preise“ potentiell denkbar (OGH 5 Ob 5/22d) → Einzelheiten teils ungesichert
- Betreiber*innenrolle
- Abnehmer*innenverträge inkl. „Fernwärmemodell“ möglich, teils gestaltbar

■ Ungesicherter Rechtsrahmen

- Errichtung durch eine WEG und Mitversorgung anderer Liegenschaften
- dauerhafte Sicherung bei Betreiber*innenwechsel oder Insolvenz
- Eigentum an der Anlage (?)
- Anlagenbetrieb durch gemeinnützige Bauvereinigungen
- Vertragsmodelle → Überlappungen zum Wohnrecht

Praxisbeispiel – der „Musterblock“



- ### Legende Wärme- und Kältenetz

Liegenschaft A – Willensbildung

■ Wohnungseigentum:

- Neuerrichtung grds als **außerordentliche Verwaltung**
 - Aber Einstimmigkeit aufgrund von Mitversorgung von G (keine Maßnahme innerhalb des § 18 WEG mehr)
 - Auch bei Wärme-EEG
 - uE Aufteilung in zwei Schritte möglich

■ Alleineigentum – Vermietung

- Zustimmungspflicht der Mieter im Vollanwendungsbereich bei wohnungsseiten Maßnahmen (§ 4 MRG)
- Teil.-MRG/außerhalb des MRG → § 1096 ABGB bzw. vertragliche Bestimmungen
- Beitritt eines Mieters zu einer Wärme-EEG (?)

■ Gemeinnützige Bauvereinigung (WGG)

- Errichtung / Erwerbung grundsätzlich möglich; bloßer Anschluss an das von einem Dritten betriebene System wäre ebenfalls zulässig
- Laufender Betrieb durch die GBV: Aufgabenkreis der GBV nur bei **überwiegender Versorgung der eigenen Bewohner**, ansonsten uU als genehmigungs- und steuerpflichtiges Zusatzgeschäft (bei liegenschaftsübergreifenden Nahwärmenetzen)
- Willensbildung ähnlich Vermietung, **Heizungsumstellung** allerdings als **fiktive Erhaltungsarbeit**

Liegenschaft A – Kostentragung

- **WEG:** Mit- und Wohnungseigentümer*innen
 - grds. im Verhältnis der Miteigentumsanteile
 - gesonderte privatrechtliche Einigung zwischen Wohnungseigentümer*innen der Liegenschaften A und G
 - zB Kostenaufteilung nach Ausmaß der beheizbaren Nutzfläche
- **Vermietung:** Kostentragung durch Vermieter*innen als Eigentümer*innen
 - Kostenüberwälzung im MRG
 - Vollanwendungsbereich stark eingeschränkt
 - Ansonsten weiterer Gestaltungsspielraum, jeweils bei Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen
- **HeizKG: fernwärmeähnliche Versorgung** → vertraglich vereinbarte Kostentragung
 - uU Differenzierung zwischen Liegenschaft A und G
 - Geht grundsätzlich allen Wohnrechtsgesetzen vor (§ 4 Abs 1 HeizKG)
- **Gemeinnützige Bauvereinigung (WGG)**
 - zumindest die Errichtung bzw der Erwerb von Nahwärmenetzen direkt durch die GBV
 - Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB)
 - Maximal zulässige Höhe gesetzlich vorgegeben (0,59€ pro Monat und m²)
 - Im Ergebnis zumindest mittelbare Möglichkeit zur Verrechnung von Investitionskosten

Liegenschaft A – Leitungsführungen

■ **Einräumung von Dienstbarkeiten**

- Leitungsführung zugunsten der versorgenden Liegenschaft (A)
- Dienstbarkeit der Versorgung durch die Energiezentrale (G)

■ **Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte**

- Eintragung im Grundbuch → gilt auch für Rechtsnachfolger
 - Bloß vertragliche Einräumung ohne Drittwirkung
- unabhängig von der Eigentumsvariante

■ **Mögliche weitergehende Absicherung**

- WEG: Aufnahme in die Wohnungseigentumsverträge
 - Bindung auch künftiger Wohnungseigentümer*innen
 - mitbedenken insolvenzrechtlicher Konsequenzen (§ 25a IO)

Liegenschaft G – beide Gebäude beziehen Energie

■ Willensbildung

- passiver Anschluss an Nahwärmenetz außerordentliche Verwaltung (WEG)
- selbstständige Entscheidungsbefugnis der GBV über Anschluss der errichteten und vermieteten Liegenschaft an das Nahwärmenetz → grundsätzlich keine „Geschäftskreisproblematik“

■ Kostentragung

- unterschiedliche Gestaltungsvarianten denkbar (zB Abschluss von Wärmelieferverträgen)
 - Vertraglich vereinbarte Preise (§ 4 Abs 2 HeizKG)
 - uU Schwierigkeiten wenn die Liegenschaft A im Wohnungseigentum steht
 - In diesem Fall ist der Abschluss von Verträgen zur Belieferung der Liegenschaft G nicht mehr Sache der WEG als juristische Person, sondern aller Eigentümer*innen gemeinsam (§ 18 WEG)
 - Folge wäre, dass alle Eigentümer*innen von A mit allen Eigentümer*innen von G gemeinsame Verträge abschließen müssten → schwerfällig und umständlich
 - Lösung über die Zwischenschaltung eines Dienstleisters möglich? Rechtsgeschäftliche Erweiterung der Befugnisse des Verwalters?
- mögliche Auswirkungen auf die Kategorieeinstufung iSd § 15a MRG, wenn die Beheizbarkeit der Liegenschaft nicht durch den*die Vermieter*in sichergestellt wird?

Liegenschaft G – nur ein Gebäude bezieht Energie (I)

■ Willensbildung

- Zustimmung aller Wohnungseigentümer*innen
 - auch der nicht versorgten WE
 - keine privilegierte Änderung, daher bei Ablehnung nur gerichtliche Ersetzung aufgrund einer Interessenabwägung möglich
- Sonderfall Baurechtswohnungseigentum
 - An der Liegenschaft G besteht ein Baurecht, am Bauwerk, das aufgrund des Baurechts aufgeführt wurde, wurde Wohnungseigentum begründet
 - Die Willensbildung liegt damit allein bei der „Baurechts-WEG“
 - Aber: Beabsichtigt der Bauwerkseigentümer Änderungen, die die restliche Liegenschaft betreffen, ist nach Maßgabe des Baurechtsvertrages die Zustimmung des Baurechtsbestellers erforderlich
 - Daher braucht es die Zustimmung der „zweiten WEG“ für die Verlegung von Leitungen, das Abkoppeln einer bisher bestehenden, gemeinsam genutzten Infrastruktur, ...

Liegenschaft G – nur ein Gebäude bezieht Energie (II)

■ **Kostentragung**

- Wohnungseigentümer*innen, deren Nutzungsobjekt angeschlossen wird
- Alleineigentum-Vermietung

■ **Leitungsführung/Absicherung**

- Wechselseitige Absicherungen/Dienstbarkeiten sind entscheidend:
 - Dienstbarkeit zugunsten der Liegenschaft A für Bestand und Erhaltung der Leitungsführung auf Liegenschaft G
 - Dienstbarkeit zugunsten der Liegenschaft G für Bestand und Erhalt der Leitungsführung und der „Energiezentrale“ auf Liegenschaft A
 - Reallast des Betriebes der Energiezentrale und Energielieferung an Liegenschaft G?
 - Reallast der Energieabnahme zugunsten der Liegenschaft A?

Liegenschaft E → D sowie E → B; Liegenschaft C wird nicht versorgt

Legende Wärme- und Kältenetz

 Erneuerbare nicht-fossile Anlage für Wärme- und Kältebereitstellung

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

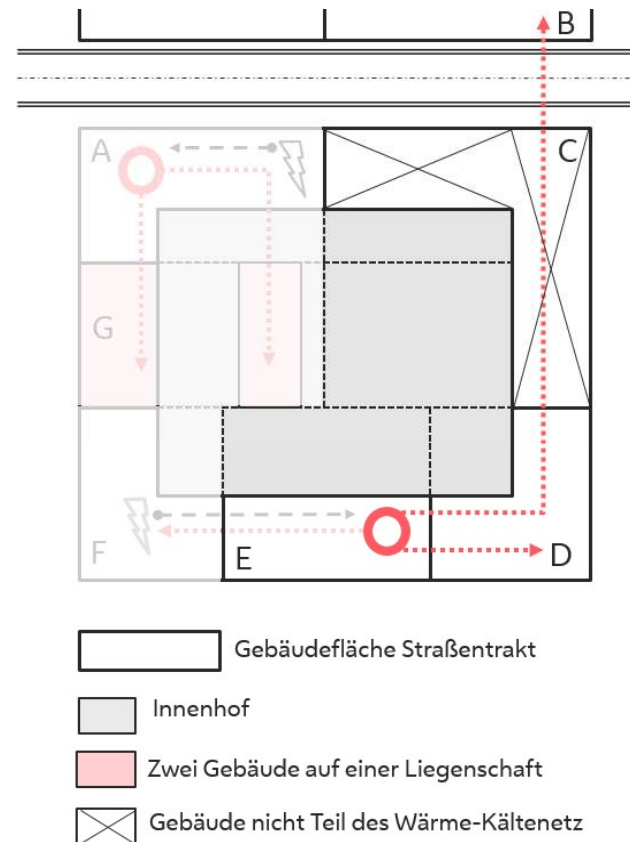
 PV-Strom Erzeugung für nicht-fossile Anlage auf fremder Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft (PV-Strom)

 Straßenraum (öffentlicher Grund)

 Grundstücksgrenze im Hof



Liegenschaft E, C & D

■ **Liegenschaft E**

- sinngemäß wie Liegenschaft A

■ **Liegenschaft C**

- nicht versorgt, aber durch Leitung gequert
 - Absicherung der Leitungsführung

■ **Liegenschaft D**

- grundsätzlich gleich wie bei Versorgung von G durch A
- Besonderheit: Querung einer weiteren Leitung über D
 - Dieselben Grundsätze wie bei eigentlicher Nahwärmeleitung

Liegenschaft B

■ Mitversorgung durch E mit Wärme

- Gleich Versorgung der Liegenschaft A

■ Gebrauchsabgabe

- Liegenschaft B auf gegenüberliegender Straßenseite und Querung einer Straße im Eigentum der Stadt Wien (Inanspruchnahme öffentlichen Grundes)
 - Gebrauchserlaubnis gemäß § 1 Abs 1 WGebAbgG
 - antragsgebundener Bescheid
 - Rechtsgrundlage für alle Fernwärmeleitung, die auf Verkehrsflächen errichtet werden
- Sofern keine Verkehrsfläche bzw kein öffentliches Gut → Servitutsbestellungsvertrag
 - diskriminierungsfreie Einräumung (Gleichheitssatz, Lauterkeitsrecht)

Liegenschaft E → F (Wärme) und F → E (Strom)

Legende Wärme- und Kältenetz

 Erneuerbare nicht-fossile Anlage für Wärme- und Kältebereitstellung

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

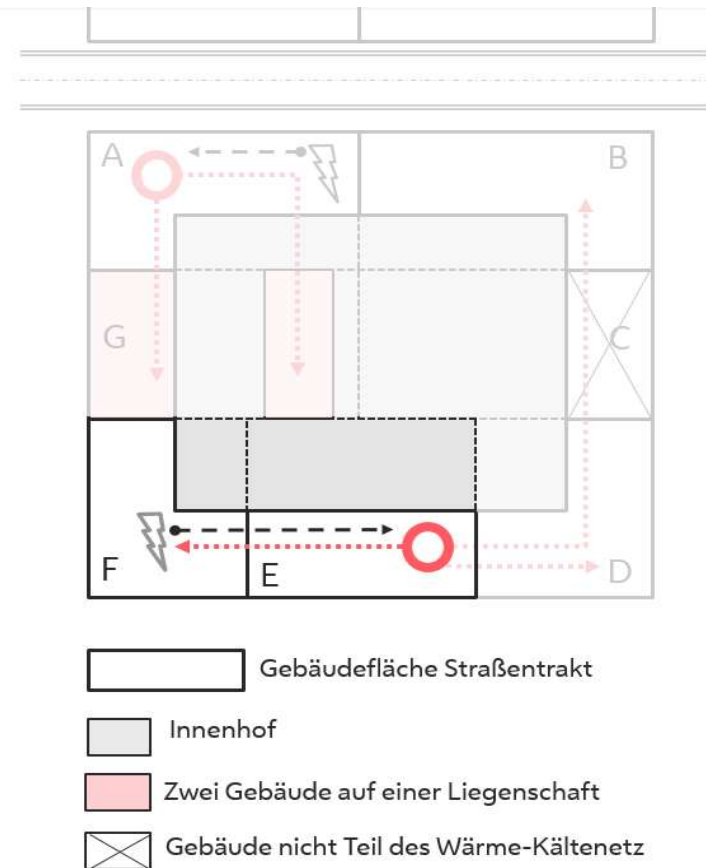
 PV-Strom Erzeugung für nicht-fossile Anlage auf fremder Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft

 Versorgung bis zu dieser Liegenschaft (PV-Strom)

 Straßenraum (öffentlicher Grund)

 Grundstücksgrenze im Hof



Versorgung Liegenschaft E → F (I)

- Wärmelieferung
 - Grundsätzlich gleich zu beurteilen wie die Wärmelieferung zwischen A → G
 - sinngemäße Anwendung des dort Gesagten
- **Fokus: Stromlieferung**
 - Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage
 - Direktleitung
 - Energiegemeinschaft
 - Neue Möglichkeiten durch das ElWG (nicht im Rechts-GA behandelt)
 - Peer-to-Peer Handel
 - Energy Sharing

Stromlieferung E → F (I)

■ Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage

- Bisher in § 16a ElWOG 2010; Durchleitungsverbot durch Anlagen des Verteilernetzbetreibers
 - hat liegenschaftsübergreifende Versorgungslösungen meist verunmöglicht
- Ab 1.10.2026 → keine eigenständige Nachfolgebestimmung im ElWG mehr
 - Dann: gemeinsame Energienutzung im Nahebereich, § 70 Abs 6 Z 1 und 2 ElWG
 - Das Durchleitungsverbot in diesem Zusammenhang fällt
 - Künftig: Durchleitung durch die Sammelschienen rechtlich zulässig, sodass die GEA für diese Modelle möglicherweise wieder interessant wird

■ Direktleitung

- rechtlich zulässig, aber teuer
- Strom teilen hinter dem Netz → keine Inanspruchnahme des öffentlichen Verteilernetzes; Überschusseinspeisung war bisher unzulässig
- ElWG: Strikte Trennung zwischen Direktleitung und Verteilernetz wird liberalisiert
 - Überschusseinspeisung wird möglich

Stromlieferung E → F (II)

■ **Energiegemeinschaft**

- gutes, verhältnismäßig unbürokratisches Modell
- Nachteil: ein eigenständiger Rechtsträger ist erforderlich (zB Verein, Genossenschaft, GmbH?)
- bietet sich auch als Wärme-EEG an → ein Rechtsträger für Strom & Wärme/Kälte

■ **Künftige Möglichkeiten**

- Energy Sharing, Peer-to-Peer

■ **Abrechnungsmodelle**

- verschiedene Varianten denkbar, abhängig von der ursprünglichen Investitionsgestaltung
 - Bei gemeinschaftlicher Investition aller Nutzer*innen: „Verschenken“ des Stroms
 - Bei Investitionsentscheidung eines/einzelner Eigentümer*innen: Refinanzierung über einen Strompreis möglich
 - In diesem Fall: Achtung bei der Willensbildung – Abgrenzung zu wohnrechtlichen Gemeinschaftsanlagen

Jetzt anmelden für den NHP News Alert!

Sechs Mal im Jahr berichten wir in unserem
Newsletter über juristische Neuerungen
und rechtliche Zusammenhänge im Umweltrecht!

Anmeldung unter **nhp.eu**



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Mag. Gregor Biley

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

gregor.biley@nhp.eu | +43 1 513 21 24

WIEN – SALZBURG – GRAZ – www.nhp.eu



Wir bitten um Ihre Fragen

**Stadt
Wien**



Klima- & Innovationsagentur Wien



Kommende Veranstaltungen

26.02.2026, 08:00 Uhr „Energiefrühstück“

Hier geht's zur
Anmeldung:



**Stadt
Wien**



Klima- & Innovationsagentur Wien



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sie haben noch Fragen? Unser Team steht Ihnen jetzt zur Verfügung!

Klima und Innovationsagentur Wien



Erika Senkowsky

Begleitung
Rechtsgutachten

Hauskunft



Gerhard Gössinger

Förderungsberatung

**Stadt
Wien**



Klima- & Innovationsagentur Wien

HAUSKUNFT
Die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft.



Hat Ihnen die
Veranstaltung
gefallen?
Wir freuen uns
über Ihr Feedback!



Website – Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“

www.wien.gv.at/umwelt/100-projekte-raus-aus-gas

Beratungsservice der Klima- und Innovationsagentur Wien

www.erneuerbare-energie.wien

UIV Urban Innovation Vienna GmbH
Klima- und Innovationsagentur Wien
1040 Wien, Operngasse 17-21
Tel.: +43 1 4000 84260
E-Mail: office@urbaninnovation.at
Web: www.urbaninnovation.at

Stadt Wien – Energieplanung (MA 20)
1120 Wien, Wilhelmstraße 68
Tel.: +43 1 4000 88305
E-Mail: post@ma20.wien.gv.at
Web: www.energie.wien.at

© Stadt Wien/Christian Fürthner | Stand: 2019

**Stadt
Wien**



Klima- & Innovationsagentur Wien

