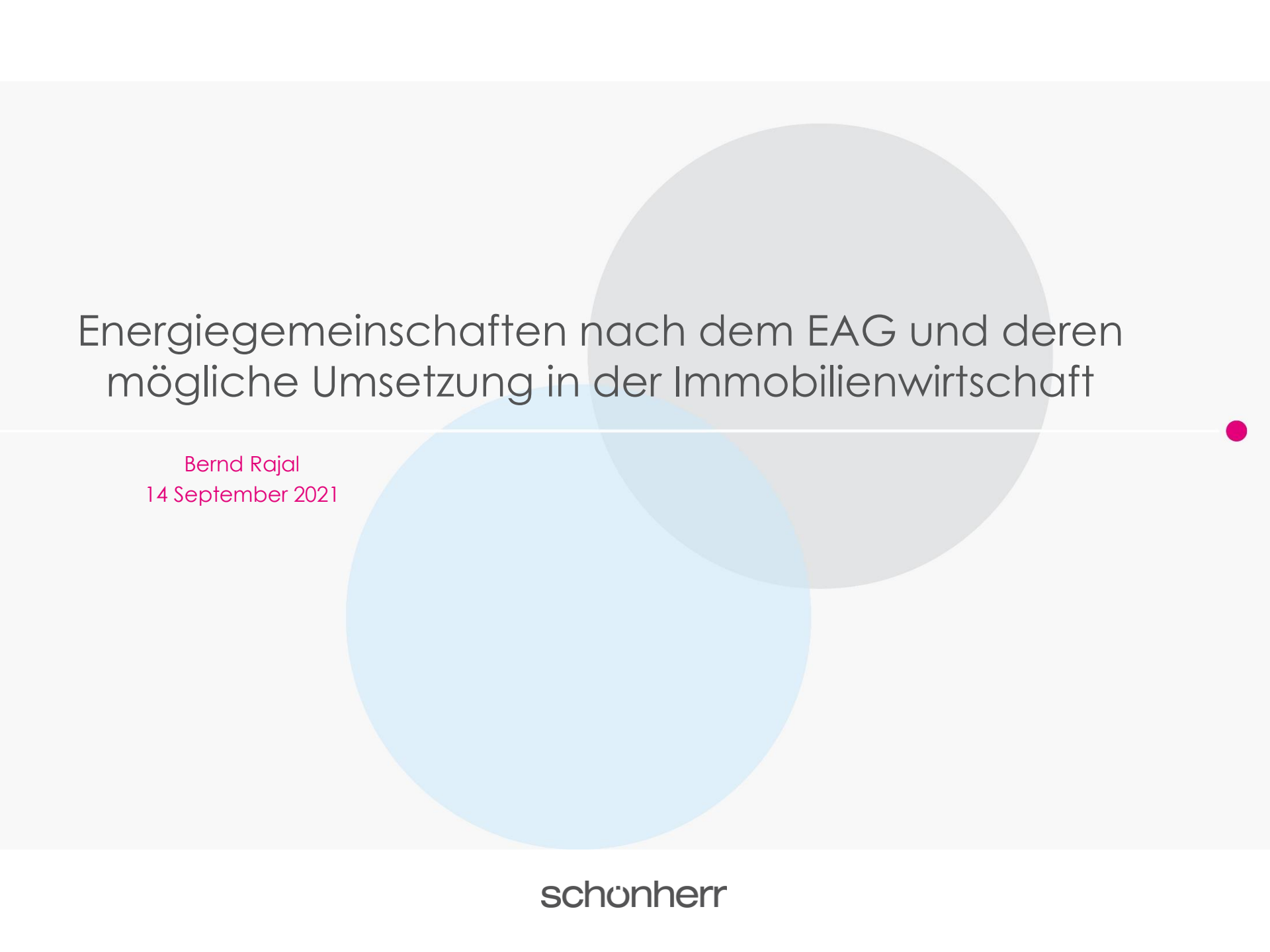




Energiegemeinschaften nach dem EAG und deren mögliche Umsetzung in der Immobilienwirtschaft

Bernd Rajal
14 September 2021

Übersicht



- Hintergrund und Motivation
- Rechtliche Grundlagen
- Überblick EEG / BEG
- EEG im Detail
- Anforderungen an Erzeugungsanlagen
- Regulatorische Vorteile
- Pflichten des Netzbetreibers
- Fördermöglichkeiten
- Rechtsformwahl
- Vertragsbeziehungen - Leasingmodell

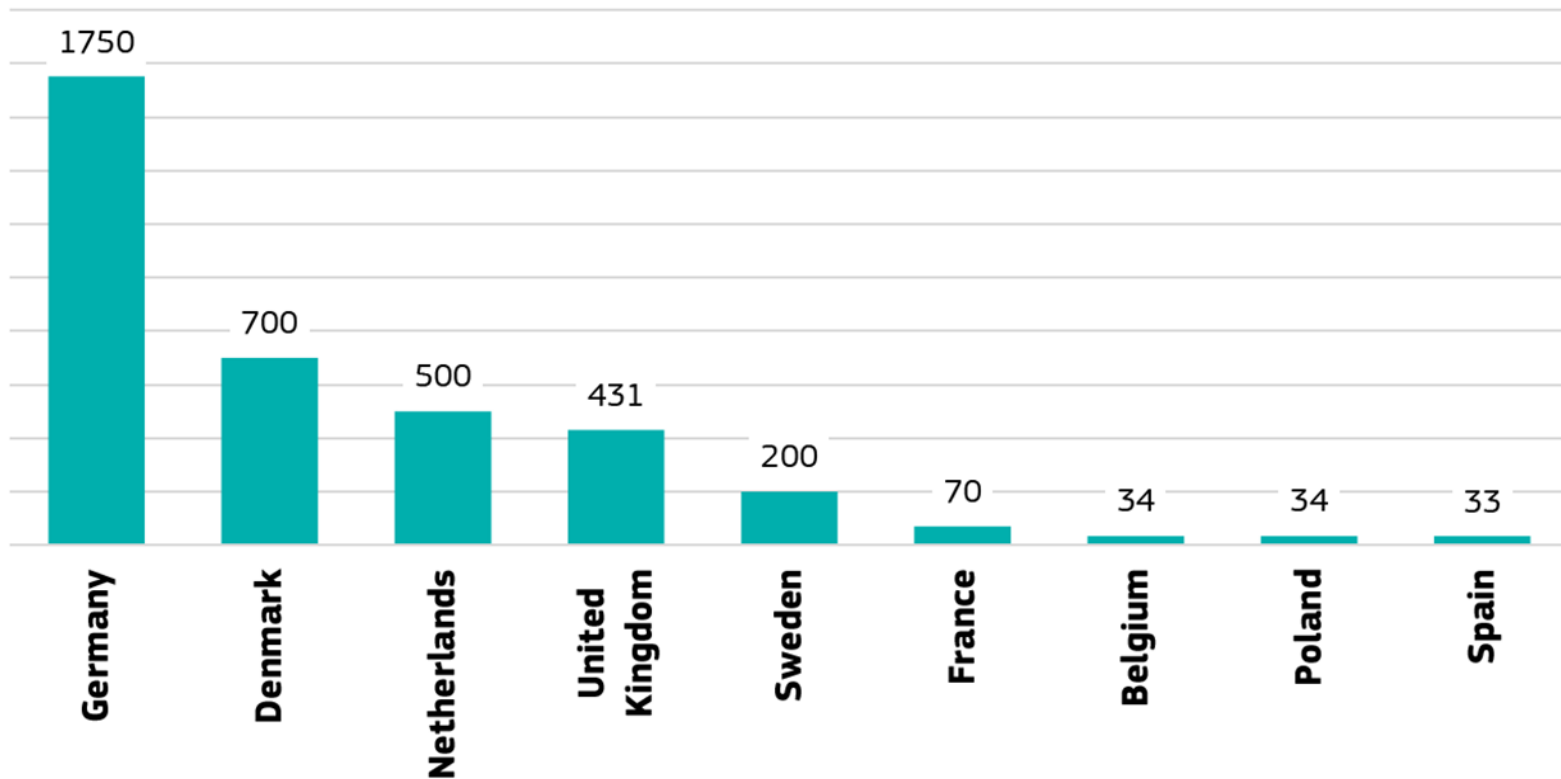
Hintergrund und Motivation



- Ausbau der dezentralen Energieversorgung / Eigenversorgung
- Zusammenschluss von Personen zur gemeinschaftlichen Erzeugung, Nutzung, Speicherung und Versorgung mit Energie
- Ausweitung des „Prosumer“-Konzepts und erleichterter Marktzutritt
- (Bürger-)Beteiligung anhand der gesamten Wertschöpfungskette
- Förderung privater Investitionen in EE
- Beitrag zur Energiewende durch neue Erzeugungskapazitäten
- Steigerung der öffentlichen Akzeptanz
- Höhere Energie- und Kosteneffizienz (demand-response)

Energiegemeinschaften in der EU / UK

Figure 1 • Approximate number of community energy initiatives from the nine countries of the 24 case studies



© Joint Research Center, 2020

Rechtliche Grundlage

- Clean Energy Package der Europäischen Kommission
 - Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (**RED II**) und
 - Elektrizitätsbinnenmarktrichtlinie 2019/944 (**E-RL**)
- Einführung der **Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEGs)** und der Bürgerenergiegemeinschaften (BEGs)
- Umsetzung der EEG in §§ 79 und 80 EAG; §§ 16c, 16d und 16e ElWOG.



Ziele

- Ausbau der Bürgerbeteiligung und Eigenversorgung
- Energy Sharing
- Lokale Beteiligung
- Förderung der Akzeptanz von erneuerbaren Energien

Wesentliche Merkmale von EGs

- ❖ Eigene Rechtsperson
- ❖ Gemeinsame Nutzung der Energie
- ❖ Hauptzweck nicht im finanziellen Gewinn
- ❖ Offene und freiwillige Mitgliedschaft
- ❖ [Autonomie]?

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft
(EEG)

Bürgerenergiegemeinschaft
(BEG)

erneuerbare Energie

elektrische Energie
(einschließlich non-RES)

Nahebereich zur
Erzeugungsanlage

Geographisch
eingeschränkter
Teilnehmerkreis
(Netzebene 5-7)

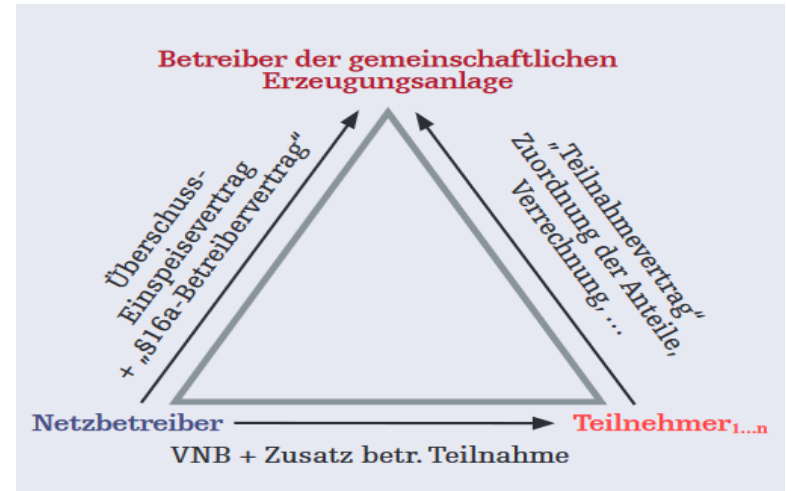
Wesentliche Unterschiede zu § 16a-EIWOOG („gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“)

- Keine eigene Rechtspersönlichkeit
- Keine Nutzung des öffentlichen Netzes

§ 16a(2) EIWOG 2010:

„Der Anschluss [...] ist nur an gemeinschaftliche Leitungsanlagen, über die auch die teilnehmenden Berechtigten angeschlossen sind (Hauptleitungen), im Nahebereich der Anlagen der teilnehmenden Berechtigten (Verbrauchsanlage) zulässig.“

„Der direkte Anschluss [...] an Anlagen im Eigentum des Netzbetreibers oder die Durchleitung von eigenerzeugter Energie durch Anlagen des Netzbetreibers an teilnehmende Berechtigte ist unzulässig.“



© smart technologies Management- Beratungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.



Source: Netz OÖ

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft im Detail

Tätigkeitsfelder

- EEGs dürfen erneuerbare Energie **erzeugen**
- Eigenerzeugte Energie **verbrauchen, speichern oder verkaufen**
- Aggregation

Regulierung

- Im Innenverhältnis: Zahlreiche Erleichterungen
- Im Außenverhältnis: Grundsätzlich uneingeschränkte Anwendbarkeit des ElWOG
- Rechte und Pflichten der Netzbutzer bleiben „unberührt“ – freie Lieferantenwahl

Mitglieder

- Mitgliedschaft an einer EEG ist auf folgenden Personenkreis beschränkt:
 - **Natürliche Personen**
 - **Gemeinden** / Rechtsträger von Behörden in Bezug auf lokale Stellen
 - kleine und mittlere Unternehmen ("KMUs")
- Teilnahme darf nicht gewerbliche/berufliche Haupttätigkeit sein (**Ausschluss von E-Unternehmen**)
- 16c ElWOG: **Erzeuger** dürfen nicht von einem Versorger, Lieferanten oder Stromhändler iSd ElWOG kontrolliert werden (→ Ausschluss von EVUs)
- Mitglieder müssen sich im „**Nahebereich**“ der Erzeugungsanlage befinden

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft im Detail

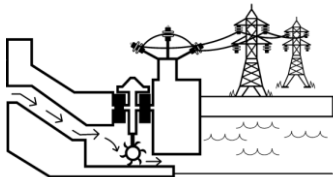
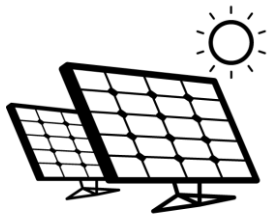
Rechte

- **Netzbenutzer** haben einen **Rechtsanspruch** gegenüber dem Netzbetreiber auf Teilnahme an EEG
- (kostenfreies und unbürokratisches) **Recht auf Auskunft** darüber, an welchem Teil des Verteilernetzes die Anlage des Netzbenutzers angeschlossen ist

Pflichten

- **Informationspflicht** an den zuständigen Netzbetreiber bei Gründung
- Informationspflicht an den zuständigen Netzbetreiber über **wesentliche Inhalte** (ZPs, Anteile, Zuordnung, Entry/Exit)
- **ErlRV**: EEG schließt für jede Erzeugungsanlage einen eigenen Netzzugangsvertrag mit dem Netzbetreiber ab bzw. „kann“ bei bestehendem Vertrag anstelle des Eigentümers in den Vertrag eintreten.

Anforderungen an EEG-Erzeugungsanlagen



- EAG enthält **keine Vorgaben** für die Erzeugungsanlagen
- Energie aus erneuerbaren Quellen
- Grundsätzlich keine Einschränkung auf bestimmte erneuerbare Quellen – aber Einschränkung bei Stromerzeugung durch Nahebereich (16c ElWOG)
- Betriebs- und Verfügungsgewalt bei EG. Technische Betriebsführung und Wartung kann Dritter übernehmen (Vgl VwGH 2002/05/0011; EG bleibt „Erzeugerin“).
- ErlRV: **Leasing und „Contracting“ zulässig.**
- Eine Erzeugungsanlage bzw. Verbrauchsanlage kann nur einer EG angehören. Ab 2022 Doppel- oder Mehrfachmitgliedschaft möglich.

Finanzielle und regulatorische Vorteile

1. Innerhalb der EEG erzeugte und verbrauchte Mengen:

- vom Erneuerbaren-Förderbeitrag bzw. Grüngas-Förderbeitrags ausgenommen (§§ 75 Abs 5 und 76 Abs 5 EAG).
- **vergünstigter Netznutzungstarif** (§ 52 Abs 2a ElWOG)
- „außerhalb“ des Bilanzgruppensystems (ErlRV)
- Photovoltaik: keine Elektrizitätsabgabe (§ 2 Z 4 ElAbG).

2. Soweit Energie den Mitgliedern zur Verfügung gestellt wird, begründet dieser Vorgang **keine Lieferanteneigenschaft** (§ 7 Abs 1 Z 45 ElWOG).

3. Bestimmungen des EAG, ElWOG und GWG betreffend Herkunftsnachweise, Stromkennzeichnung und Rechnungslegung sind im Innenverhältnis **nicht anzuwenden**.

Bestandteile der Stromrechnung

Angaben in Prozent



Quelle: Österreichs Energie, E-Control 1.1.2020

Pflichten des Netzbetreibers

- Verpflichtung zur **Messung von Viertelstundenwerten** der Verbrauchsanlagen der Mitglieder sowie der Einspeisung und des Bezugs der Erzeugungsanlage mit Lastprofilzähler bzw. Smart Meter.
- **Smart Meter:** Verpflichtung zur Installation **innerhalb von zwei Monaten**
- Messwerte sind den Lieferanten gemäß Marktregeln und der EEG über ein kundenfreundliches Web-Portal zur Verfügung zu stellen.
- Verpflichtung der **Zuordnung** der statischen und dynamischen Anteile der erzeugten Energie innerhalb der EEG
- Verpflichtung zur Ermittlung der statischen und dynamischen Anteile pro Viertelstunde
- Verpflichtung der gesonderten Erfassung der dem jeweiligen Zählpunkt zugeordneten Anteile und gesonderte Ausweisung auf der Rechnung



Fördermöglichkeiten

1. Investitionszuschüsse:

Photovoltaikanlagen inkl. Stromspeicher	Windkraftanlagen	Wasserkraft	Biomasse
EUR 60m	EUR 1m	EUR 5m	EUR 4m
Neuanlagen und Erweiterungen	Neuanlagen	Neuerrichtung und Revitalisierung	Neuerrichtung
bis 1000 kWpeak / bis 50 kWh Speicher	20 kW bis 1 MW	bis 2 MW	Bis 50 kWel

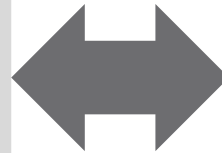
2. Marktprämie für nicht verbrauchte Strommengen bis zu maximal 50% der insgesamt erzeugten Strommenge:

Photovoltaikanlagen	Windkraftanlagen	Wasserkraft	Biomasse	Biogas
700.000 kW	400.000 kW	100.000 kW	7.500 kW / 7.500 kW (Kleinanlagen)	1.500 kW
Neubauten und Erweiterungen	Neubauten und Erweiterungen	Neubauten, Erweiterungen und Revitalisierungen	Neuanlagen, Repowering, Altanlagen	Neuanlagen, Altanlagen
mehr als 10 kWp	-	für die ersten 25 MW	für die ersten 5 Mwel	bis 250 kWel

Ausgestaltung - Rechtsformwahl

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Zweck
 - ökologische, wirtschaftliche oder sozialgemeinschaftliche Vorteile
- Organisation
 - Gründung, Mitgliederwechsel, Organstruktur
- Haftung
 - beschränkte oder persönliche
- Kosten
 - Gründung, Steuern, etc.



Faktische Rahmenbedingungen

- Wer gründet die EEG?
 - Gemeinde, KMU, Bürger, Energieversorger
- Welche Tätigkeit soll die EEG ausüben?
 - Erzeugung, Versorgung, Verbrauch, Informationsdienste, Energieberatung, etc.
- Wie soll die EEG finanziert werden?
 - Mitgliedsbeiträge, Gesellschaftskapital, Kreditfinanzierung etc.

Rechtsformwahl – Verein, Genossenschaft, GmbH



Verein

- Freier und unkomplizierter Mitgliederwechsel
- Keine Haftung der Mitglieder
- Geringere Kosten im Vergleich zu Kapitalgesellschaften
- Vereinfachte Rechnungslegungsvorschriften

ABER:

- Rechtsform nicht auf wirtschaftlichen Betrieb ausgelegt
- Gewinnausschüttung nicht möglich
- weniger attraktiv für Investoren als zB GmbH



Genossenschaft

- Entspricht der Konzeption des EAG (insb. Zweck)
- Freier und unkomplizierter Mitgliederwechsel
- Gewinnerzielung möglich
- Haftungsbeschränkung
- Vereinfachte Rechnungslegungsvorschriften
- Geringere Kosten im Vergleich zu Kapitalgesellschaften

ABER:

- Haftung kann nicht völlig auf die Einlage beschränkt werden

Rechtsformwahl – Verein, Genossenschaft, GmbH



GmbH

- Ideelle/Gemeinnützige GmbH
- Gewohnte Struktur (Rechtsform genießt großes Vertrauen)
- Haftungsbeschränkung

ABER:

- Mitgliederwechsel formal, kompliziert & teuer (zB Notariatsakt)
- Strengere Rechnungslegungsvorschriften
- Höhere Kosten im Vergleich zu anderen Rechtsformen

Rechtsformwahl – Praktische Aspekte

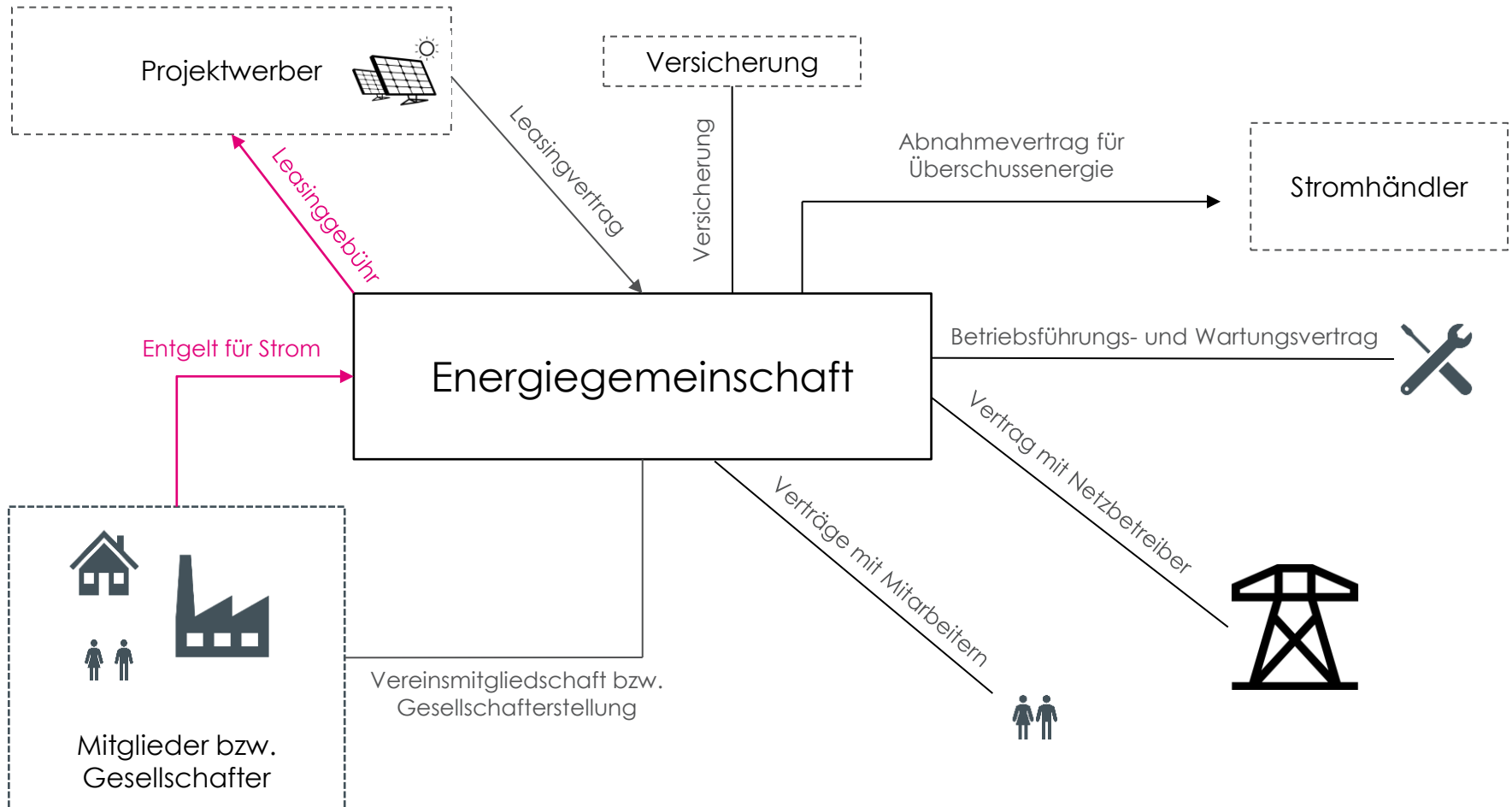


- Hoher Standardisierungsgrad von Vorteil
- Flexibler Teilnehmerkreis und bewegliches Kapital
- Haftungsbegrenzung
- Niedrige Kosten (Gründung und laufende Kosten)

Immobilien und Energiegemeinschaft

- Zusammenschluss von WE und/oder Mietern (natürliche Personen und KMU)
- Gemeinschaftliche Nutzung eigenerzeugter Energie
 - Allgemeinflächen
 - WE- und Mietobjekte
 - Hausinterne E-Tankstellen
 - Energieaustausch mit Nachbar-Liegenschaften („Nahebereich“)
 - Gemeinschaft mit KMUs mit größeren Erzeugungs- oder Verbrauchskapazitäten
- Wichtig: Je unterschiedlicher die Lastprofile der Teilnehmer desto besser!
- Speicherlösungen

Leasingmodell



WEG und Energiegemeinschaften



Wohnungseigentümergeinschaft
(WEG) als Energiegemeinschaft?

„Freiwillige und offene
Mitgliedschaft“ (kein
Teilnahmezwang)

WEG als Gründerin und/oder
Teilnehmerin einer
Energiegemeinschaft?

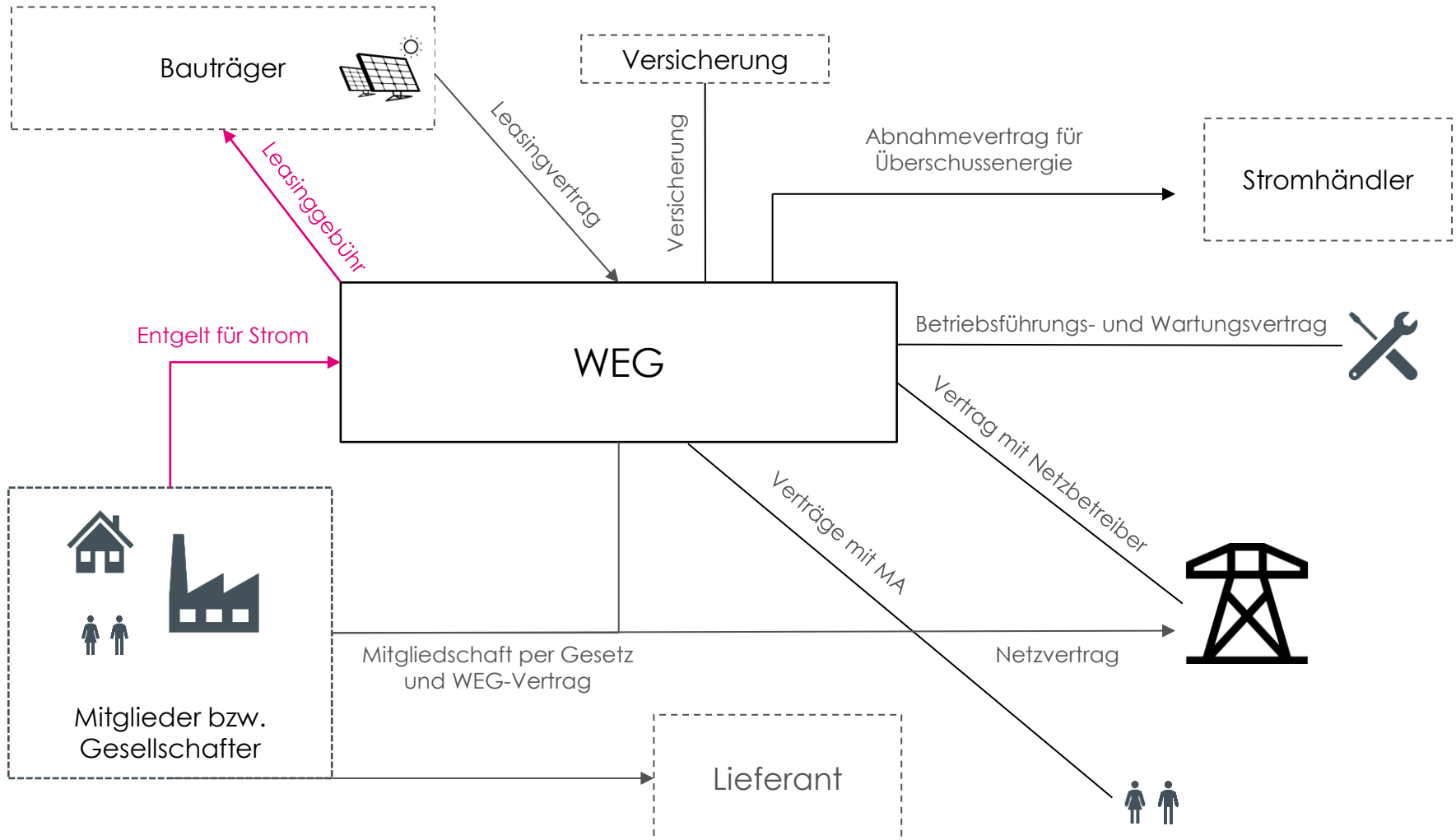
EG müsste im WEG-Vertrag
/ Mietvertrag verankert
werden

Vertragliche
Opt-out Lösungen

*§ 18 WEG: [...] in Angelegenheiten der
Verwaltung der Liegenschaft Rechte
erwerben und Verbindlichkeiten eingehen
[...]*

Kritisch: mittelbare
Bilanzgruppenmitgliedschaft
bei Überschusseinspeiser

Immobilien und Energiegemeinschaften



Bernd Rajal



Position

Partner, Schönherr Rechtsanwälte GmbH

Practice Area

Energierrecht, Öffentliches Wirtschaftsrecht

Contact

T: +43 1 534 37 50203

M: +43 664 800 60 3203

E: b.rajal@schoenherr.eu

schoenherr

ATTORNEYS AT LAW

Schoenherr is one of the top corporate law firms in central and eastern europe. With our wide-ranging network of offices throughout CEE/SEE, we offer our clients unique coverage in the region. The firm has a long tradition of advising clients in all fields of commercial law, providing seamless service that transcends national and company borders. Our teams are tailor-made, assembled from our various practice groups and across our network of offices. Such sharing of resources, local knowledge and international expertise allows us to offer the client the best possible service. www.schoenherr.eu