



ERRICHTUNG UND BETRIEB EINER PV-ANLAGE IN SALZBURG

Version: September 2023



© OpticalDesign - stock.adobe.com

Die notwendige Energiewende bringt große Herausforderungen mit sich. Der Ausbau von erneuerbarer Energie spielt dabei eine entscheidende Rolle. Die Sparte Industrie unterstützt ihre Mitglieder mit einer Checkliste zur Errichtung einer PV-Anlage in Salzburg.

Inhalt

ZIVILRECHTLICHE - FLÄCHENSICHERUNG.....	3
ENERGIERECHT - Begründung von Marktrollen bei PV-Projekten in Salzburg	5
RAUMORDNUNGSRECHT - Widmungsrechtliche Erfordernisse für PV-Projekte in Salzburg.....	6
ANLAGENRECHTLICHE ERFORDERNISSE bei PV-Projekten in Salzburg	8
STROMLIEFERVERTRAG / Power Purchase Agreement (PPA)	12
FÖRDERUNGEN.....	14

Disclaimer: Die bereitgestellten Inhalte dienen dem Zweck der Information und Diskussion. Sie sind nicht als verbindliche Rechtsauskünfte aufzufassen und ersetzen nicht eine individuelle Rechtsberatung im Einzelfall. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Verfügbarkeit und Aktualität der Inhalte wird keinerlei Haftung übernommen.

ZIVILRECHTLICHE - FLÄCHENSICHERUNG

Genauerer zur Nutzungsberechtigung an der Projektfläche

WAS?	TIPPS UND HINWEISE	
Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none">➤ Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über Errichtung der PV-Anlage bzw zur Weitergabe von Allgemenflächen an Projektwerber zur Nutzung von Flächen für Errichtung einer PV-Anlage (Genehmigungsfiktion gemäß § 16 Abs 5 WEG bei Reihenhaus/Einzelgebäuden)➤ Einfache Mehrheit	<input type="checkbox"/>
Schlichtes Miteigentum	<ul style="list-style-type: none">➤ Beschluss der Miteigentümer über Errichtung der PV-Anlage bzw zur Weitergabe von Flächen an Projektwerber zur Nutzung von Flächen für Errichtung einer PV-Anlage➤ Einstimmigkeit, sofern Flächen nicht zur Sondernutzung an einzelnen Eigentümer weitergeben	<input type="checkbox"/>
Errichtung PV-Anlage durch Vermieter	<ul style="list-style-type: none">➤ Anwendungsbereich MRG: Keine Zustimmung der Mieter zu Errichtung einer PV-Anlage auf allgemeinen Flächen notwendig (nützliche Verbesserungen an den allgemeinen Teilen des Hauses)➤ Überwälzbarkeit aufgewendeter Investitionskosten eingeschränkt!	<input type="checkbox"/>
Errichtung auf Fremdfäche	<ul style="list-style-type: none">➤ Vereinbarung zur Nutzung abschließen zB Bestandvertrag / Dienstbarkeitsvertrag➤ Rechte für Zufahrt sichern	<input type="checkbox"/>
Option ¹	<ul style="list-style-type: none">➤ Gestaltungsrecht -> vorausbestimmtes Schuldverhältnis (Hauptvertrag) wird durch einseitige Erklärung (zB ein eingeschriebener Brief) in Gang gebracht➤ Alternativ zu Vorvertrag➤ Inhalte des Hauptvertrages möglichst genau festlegen➤ Gebührenpflicht!	<input type="checkbox"/>
Vorvertrag	<ul style="list-style-type: none">➤ Recht auf Abschluss eines Hauptvertrages➤ Alternativ zu Option➤ Mindestvertragsinhalte des Hauptvertrages➤ Abschlusszeitpunkt / Abschlusszeitraum➤ Abschluss Hauptvertrag binnen 1 Jahr ab dem/Ende des vereinbarten Abschlusszeitpunkt/Abschlusszeitraum -> Klage innerhalb der Frist➤ Keine Gebührenpflicht	<input type="checkbox"/>

¹ Vertiefend zu Vorvertrag/Option siehe die Kommentarliteratur zu § 936 ABGB.

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

Dienstbarkeit

- **Dienstbarkeit:** Dienendes Grundstück / herrschendes Grundstück bzw Berechtigte(r)
- Zu welchen Gunsten soll Dienstbarkeit bestehen? Grundstück (= Grunddienstbarkeit) od Person (= persönliche Dienstbarkeit)
- Dingliches Recht²
- Rechtsnachfolge bei persönlicher Dienstbarkeit regeln!
- Aufsandungserklärung³!
- Notarielle Beglaubigung des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages
- Rechtsgeschäftsgebühr: 2% vom Wert des vereinbarten Entgelts (kann auch vergünstigte Energielieferung umfassen); Höchstens das 9-fache des Jahresentgelts

Typische Inhalte
Nutzungsvereinbarung
(Bestandvertrag bzw
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag)

- Vertragsparteien
- **Dienstbarkeit:** Dienendes Grundstück / herrschendes Grundstück bzw Berechtigte(r)
- **Bestandvertrag:** Bestandobjekt
- Vertragszweck
- Inhalt der Dienstbarkeit / des Bestandrechts; Rechtseinräumung
- Fahrt- und Wegerechte
- Erklärung, dass PV-Anlage Superädifikat⁴
- Agri-PV: Regelung der Landwirtschaftlichen Bewirtschaftung / Regelung zu Nutzungsverfall / Regelung zu Nutzungsverfall
- Miet- bzw Pachtzins / Dienstbarkeitsentgelt
- Entgeltart, Fälligkeit, Zinsperioden
- Wertsicherung
- Vertragsdauer
- Beendigung / Kündigungsgründe
- Haftung
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten / Zustand bei Rückstellung
- „akzessorische Arbeiten“ (Ausholung etc) / Weitgehende Unterlassung (Bepflanzung, Gefährdung, Beschädigung)
- Gegenseitige Anzeigepflichten (zB Wartungsarbeiten, Bauarbeiten etc)
- Sicherheitsleistung für Entfernung PV-Anlage (zB Bankgarantie)
- Rechtsnachfolge
- Kosten und Vergebührung
- Sonstige allgemeine Bestimmungen (Vertragsänderung, Zustellung, Unwirksamkeit von Klausel, Rechtswahl, Gerichtsstand, DSGVO, etc)
- **Dienstbarkeit:** Aufsandungserklärung!
- **Bestandvertrag:** Aufsandungserklärung, wenn Verbücherung beabsichtigt
- Plan anschließen!



² **Dingliche Rechte** sind absolute Rechte, die gegenüber jedermann wirken und mit der Sache selbst verknüpft sind.

³ Die **Aufsandungserklärung** ist eine notariell oder gerichtlich beglaubigte Erklärung, womit der Grundstückseigentümer in die grundbücherliche Eintragung einwilligt.

⁴ **Superädifikate** sind Bauwerke, die auf einem fremden Grundstück errichtet und innerhalb einer vertraglich vereinbarten Dauer wieder abgetragen werden sollen.

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

**Rechtsgeschäftsgebühr
Dienstbarkeit**

- Rechtsgeschäftsgebühr: 2% vom Wert des vereinbarten Entgelts (kann auch vergünstigte Energielieferung umfassen)
- Höchstens das 9-fache des Jahresentgelts

**Rechtsgeschäftsgebühr
Bestandrecht**

- Rechtsgeschäftsgebühr: 1% vom Wert des vereinbarten Entgelts (kann auch vergünstigte Energielieferung umfassen)
- Unbestimmte Zeit: einmalige Leistung + Jahresmietzins x drei Jahre
- Bestimmte Zeit: einmalige Leistung + Jahresmietzins x Vertragsdauer (Maximum 18 Jahre)

**Miet- bzw Pachtzins /
Dienstbarkeitsentgelt**

- Pauschale
- Abhängig von Erlös durch PV-Anlage
- Kombination aus Grundpauschale und variabler Vergütung abhängig von Erlös durch PV-Anlage
- Entgeltart, Fälligkeit, Zinsperioden
- Wertsicherung

**ENERGIERECHT - Begründung von Marktrollen bei PV-Projekten in Salzburg ⁵**

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

**Erzeuger
(§ 7 Abs 1 Z 17 EIWOG 2010)**Voraussetzung:

Besteht die Möglichkeit der Einflussnahme auf den täglichen Betrieb der PV-Anlage (als Eigentümer, aber auch als [Sub-]Pächter)? Die bloße Wartung und Instandhaltung begründet keine Erzeugereigenschaft.

Bei Pacht-Contracting liegt Erzeugereigenschaft bei Contracting-Nehmer.

Bei Liefer-Contracting verbleibt die Erzeuger-eigenschaft beim Contractor.

Rechtsfolge:

- Nur „Erzeuger“ können sich auf allgemeine Anschlusspflicht berufen (§ 46 Abs 1 EIWOG 2010)
- Anschluss an Bilanzgruppe
- Datenbereitstellungsverpflichtungen

**Elektrizitätsunternehmen
(§ 7 Abs 1 Z 11 EIWOG 2010)**

Voraussetzung = Verkauf eigenerzeugten Stroms in Gewinnabsicht an Dritte

Ausnahme = Eigenerzeugung und (überwiegender) Eigenverbrauch (zB bei Pacht-Contracting)

Rechtsfolge: Elektrizitätsunternehmen treffen spezifische Rechnungslegung und Auskunftspflichten (§§ 8, 10 EIWOG 2010 iVm LEG).



⁵ Aktuell befindet sich ein neues Elektrizitätswirtschaftsgesetz des Bundes in Ausarbeitung. Die folgenden Elektrizitätswirtschaftsrechtlichen Ausführungen beziehen sich auf die gegenwärtig in Geltung stehende Rechtslage (Stichtag: 11.07.2023).

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

Lieferant
(§ 7 Abs 1 Z 45 EIWOG 2010)

Voraussetzung = Netzgebundene Zurverfügungstellung von Strom mit gewisser Dauerhaftigkeit und Lückenlosigkeit

Ausnahme = (Überwiegender) Eigenverbrauch (zB bei Pacht-Contracting)

Rechtsfolge: Verpflichtungen zB nach §§ 76 ff EIWOG 2010 (zB Recht auf Lieferantenwechsel; Stromkennzeichnung; Grundversorgung)

**Stromhändler**
(§ 7 Abs 1 Z 65 EIWOG 2010)

Voraussetzung = Verkauf von Strom in Gewinnabsicht (§ 7 Abs 1 Z 65 EIWOG 2010), wobei Stromhändler Untergruppe des „Lieferanten“ ist

Ausnahme = (Überwiegender) Eigenverbrauch (zB bei Pacht-Contracting)

Rechtsfolge: Verpflichtungen zB nach §§ 76 ff EIWOG 2010 (zB Recht auf Lieferantenwechsel; Stromkennzeichnung; Grundversorgung)

**Versorger**
(§§ 7 Abs 1 Z 74, 75 EIWOG 2010)

Voraussetzung = Verkauf einschließlich des Weiterverkaufs von Elektrizität an *Kunden*, wobei „Kunden“ Endverbraucher, Stromhändler sowie Elektrizitätsunternehmen, die elektrische Energie kaufen (§ 7 Abs 1 Z 40 EIWOG 2010), sind

Ausnahme = Keine Versorgungseigenschaft bei „Eigenversorgung“, sprich bei Eigenverbrauch (zB bei Pacht-Contracting)

Rechtsfolge: Verpflichtungen zB nach §§ 80 f EIWOG (AGB; einseitiges Preisänderungsrecht)



RAUMORDNUNGSRECHT - Widmungsrechtliche Erfordernisse für PV-Projekte in Salzburg

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

Grundsätzliches

Prüfung der Geeignetheit des PV-Standorts anhand des Landesentwicklungsprogrammes 2022 („LEP“) und insb. anhand der darin enthaltenen Prüflisten im Zeitpunkt des Planungsbeginns, zumal Standorteignung z.B. für Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan erforderlich ist.

Geeignetheit liegt vor bei

- Flächen mit technischer Einspeise-möglichkeit;
- vorbelastete Flächen gemäß der untenstehenden Kriterien (Kap 6.9 LEP);
- Flächen im Bereich der Pufferzone (siehe Kap 6.9 LEP).

Kriterien für vorbelastete Flächen sind z.B. Autobahnen, Landesstraßen B+L (Freilandstrecke), GIP Kat 0-3 (Autobahnen und Durchzugsstraßen), Eisenbahnen, Bauland-Industriegebiete, Gewerbe-gebiete, Betriebsgebiete, Handelsgroßbetriebe (laut Flächenwidmungsplan), Abfallbehandlungsanlagen, Deponien (Pkt. 6.9.1 LEP).

Projekt im Bauland

Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen (insb. PV) möglich (§ 39b Abs. 2), wenn

- kein Widerspruch des Vorhabens mit Räumlichem Entwicklungskonzept bzw der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde;



- keine wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Widmung sowie des Orts- und Landschaftsbildes; und
- bei PV: ein Netzanschluss technisch möglich ist.

Kennzeichnung zwar – anders als im Falle einer Grünland-Widmung (siehe unten) – raumordnungs-rechtlich nicht zwingend, aber im Hinblick auf baurechtliche Bewilligungsfreistellung relevant (vgl. Zeile „Salzburger Baurecht - Bewilligungspflicht frei stehender Solaranlagen, insb. PV-Anlagen“).

Projekt im Grünland

Freistehende Solaranlagen (insb. PV) mit Kollektorflächen > 200 m²:
Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan erforderlich (§ 36 Abs. 7 ROG 2009)

Freistehende Solaranlagen ≤ 200 m² sowie Dachflächen- und Fassaden-PV: Grds. keine Kennzeichnung erforderlich

Achtung: Zusammenrechnung der Kollektorflächen mehrerer Solaranlagen, wenn diese zueinander in einem *räumlichen* Naheverhältnis; bei Überschreiten von 200 m² ist Kennzeichnung erforderlich.

Kennzeichnung von Flächen für freistehenden Solaranlagen möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt:

Kennzeichnung in vorbelasteten Gebieten des Grün-lands (§ 39b Abs. 2 ROG 2009), wenn

- kein Widerspruch des Vorhabens mit Räumlichem Entwicklungskonzept bzw. der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde;
- keine wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Widmung sowie des Orts- und Landschaftsbildes; und
- bei PV: ein Netzanschluss technisch möglich ist.

Kennzeichnung in unbelasteten Gebieten des Grün-lands (§ 39b Abs. 3 ROG 2009), wenn

- die drei obigen Voraussetzungen erfüllt sind und
- unter Berücksichtigung der Konfiguration, Größe und Lage der Anlage eine Standorteignung gegeben ist.

Projekt auf Verkehrsfläche

Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen (insb. PV) möglich (§ 39b Abs. 2 ROG 2009), wenn

- kein Widerspruch des Vorhabens mit Räumlichem Entwicklungskonzept bzw. der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde;
- keine wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Widmung sowie des Orts- und Landschaftsbildes; und
- bei PV: ein Netzanschluss technisch möglich ist.

Kennzeichnung zwar – anders als im Falle einer Grünland-Widmung – raumordnungsrechtlich nicht zwingend, aber im Hinblick auf baurechtliche Bewilligungsfreistellung relevant (vgl. Zeile „Salzburger Baurecht - Bewilligungspflicht frei stehender Solaranlagen, insb. PV-Anlagen“).

Rechtsschutz

Mittel: In der Regel wird der jeweilige Widmungsakt im Rahmen eines anlagenbezogenen Verfahrens (z.B. im Baubewilligungsverfahren) beim VfGH angefochten. Ebenfalls möglich ist etwa die Anregung zur Untersagung der aufsichtsbehördlichen Kenntnis-nahme bei der Sbg. Landesregierung (Ausnahme: Kennzeichnung freistehender Solaranlagen gemäß § 39b. Abs 2 ROG 2009, da diese von Gemeinden nur mitzuteilen ist, siehe § 74 Abs. 2 Z 3b ROG 2009)

Argument: z.B. fehlende Grundlagenforschung

Hinweis: Die Aushebung der von der Gemeinde angestellten Grundlagenforschung im Wege eines *Auskunftsbegehren* ist empfehlenswert, um die Grundlagenforschung sowie die Sachlichkeit ihrer Prämissen zu prüfen.

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

**Empfehlungen vor
Projektrealisierung**

- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Standort-gemeinden (Gemeindevertretung) und allenfalls dem Land;
- Anregung zur Kennzeichnung einer Fläche für freistehende PV-Anlagen bei Standortgemeinde, Hinweis auf erleichtertes Aufsichtsverfahren
- Prüfung der Geeignetheit des PV-Standorts anhand des Landesentwicklungsprogrammes 2022
- Prüfung, ob mögliche und ggf. erforderliche Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan vorliegt
- Abschluss von Raumordnungsverträgen mit Gemeinden (§ 18 ROG 2009), mit denen bestimmte, PV-spezifische Standortkriterien festgelegt werden

**ANLAGENRECHTLICHE ERFORDERNISSE bei PV-Projekten in Salzburg**

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

**Gewerberecht
Anwendungsbereich**

Anwendungsbereich der GewO 1994 eröffnet, wenn

- PV-Anlage dem ausschließlichen oder überwiegenden Eigenverbrauch (sog. Überschusseinspeisung) dient, und
- Errichtung im Rahmen einer bestehenden gewerblichen Betriebsanlage oder als gewerbliche Betriebsanlage erfolgt.



Bei Volleinspeisung (vollständige Einspeisung des erzeugten Stroms in öffentliches Netz) ist PV-Anlage von GewO 1994 ausgenommen; es besteht u.U. eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach LEG (siehe Zeile „Elektrizitätswirtschaftsrecht“).

**Gewerberecht
Genehmigungs- und Anzeigepflichten**

Gewerberechtlich verfahrensfrei, wenn die Genehmigung zur Errichtung und dem Betrieb der „betrieblichen“ PV-Anlage zur Wahrung der in § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Interessen *nicht* erforderlich (§ 81 Abs. 1 GewO 1994) oder als *emissionsneutrale* Änderung (§ 81 Abs. 2 Z. 9 GewO 1994) zu qualifizieren ist; die PV-Anlage darf diesfalls ohne vorherige gewerbebehördliche Genehmigung oder Anzeige errichtet werden; es bietet sich an, für den Fall allfälliger behördlicher Kontrollen in angemessenen Zeitabständen Dokumentationen zu den Auswirkungen und der Beeinträchtigungseignung der PV-Anlage zu führen.



Als Richtschnur für die Beurteilung können die folgenden Kriterien des „Deregulierungs-Erlasses“ (2021-0.118.512)⁶ herangezogen werden:

- Keine Situierung in einem Gefährdungsbereich,
- Keine elektrotechnisch unsichere Ausführung, und
- Keine Anordnung der Paneele in einer ungewöhnlichen Weise, die dazu führt, dass die Paneele den Lichteinfall des Sonnenlichtes gezielt oder gar gebündelt gegen einen Nachbarn reflektieren (Beurteilung der Blendwirkungen insb. nach der ÖVE-Richtlinie R 11-3).

⁶ Abrufbar unter https://www.bmaw.gv.at/dam/jcr:9db9140c-3f09-431b-a36f-be22329ba4da/2021-0.118.512-1-A-_Erlass_Photovoltanlagen_24.03.2021.pdf (zuletzt abgerufen am 11.07.2023).

Gewerberechtlich anzeigepflichtig, wenn die Errichtung und der Betrieb der PV-Anlage als *nachbarneutrale* Änderung zu qualifizieren ist (§ 81 Abs. 2 Z. 7 GewO 1994); im Unterschied zur emissionsneutralen Änderung darf hier mit der Errichtung erst begonnen werden, wenn die Anzeige gewerbebehördlich zur Kenntnis genommen wurde (§ 345 Abs. 6 GewO 1994).⁷

Gewerberechtlich genehmigungspflichtig, wenn keine Emissions- und Nachbarneutralität vorliegt (§ 81 Abs. 1 GewO 1994)

Zuständige Gewerbebehörde: Jeweilige Bezirks-verwaltungsbehörde

Anwendungsbereich nicht eröffnet, wenn PV-Anlage

- dem Gewerberecht (siehe Zeile „Gewerberecht - Anwendungsbereich“) oder
- dem Abfall- und Bergrecht (PV-Anlage als [Teil einer] Bergbau- oder Abfallbehandlungs-anlage)

unterliegt.

Sofern Anwendungsbereich eröffnet:

Keine Bewilligungs- und Anzeigepflicht für PV-Anlagen, wenn sie von *befugten* Unternehmen (befugter Ziviltechniker, Baumeister etc) errichtet werden (§ 45 Abs. 3 LEG).

Freistellung gilt insb. unabhängig von

- Größe und
- Art der PV-Anlage (Dach-, Fassaden- oder Freifläche)

Elektrizitätswirtschaftsrecht

Es empfiehlt sich die (dokumentierte) Einhaltung der Kriterien des „Deregulierungs-Erlasses“ (siehe Zeile „Gewerberecht - Genehmigungs- und Anzeige-erfordernisse“).

Wenn nicht durch befugtes Unternehmen errichtet:

- Bewilligungspflicht, wenn PV-Anlage > 500 kW installierte Leistung (§ 45 Abs. 1 LEG)
- Anzeigepflicht, wenn PV-Anlage von > 150 kW bis höchstens 500 kW (§ 45 Abs. 2 LEG)

Im Falle der Außerbetriebnahme (Stilllegung) einer Freiflächen-PV-Anlage ordnet regelmäßig die Behörde die notwendigen Vorkehrungen, jedenfalls die Entfernung der oberirdischen Anlagenteile, an.

Zuständige Behörde (bei Bewilligungs- oder Anzeigepflicht): Salzburger Landesregierung

- Konsultation „[Leitfaden für den Netzanschluss](#)“ und „[Aktionsplan Netzanschluss](#)“ der E-Control empfehlenswert

⁷ *Emissionsneutrale Änderungen* liegen vor, wenn die Emission bereits in der Anlage neutralisiert wird und keine qualitative oder quantitative Mehrbelastung nach außen dringt. *Nachbarneutrale Änderungen* liegen vor, wenn zwar eine Mehrbelastung vorliegt, diese die Grundstücksgrenze des Nachbarn allerdings nicht erreichen.

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

Elektrotechnikrecht

PV-Anlagen haben dem Stand der Technik zu entsprechen. Dieser ist nach den (aktuellen) Normen des Elektrotechnikgesetzes 1992 und der Elektrotechnikverordnung 2020 zu prüfen.

Bei Planung und Errichtung einer PV-Anlage sind insbesondere die Vorgaben der SNT-Vorschriften sowie der ÖVE/ÖNORM E 8001-4-712, die relevanten OVE-Richtlinien (R 6-2-1, R 6-2-2, und R 11-1) und bezüglich der Kabelverlegung die OVE E 8120 zu beachten.

Keine landesweite naturschutzrechtliche Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht für die Errichtung von PV-Anlagen

Bei besonderer Situierung kann Bewilligungspflicht bestehen.

Grds. Bewilligungspflicht, wenn PV-Projekt

- Schutzgebiete (geschützte Landschaftsteile, Landschafts-, Natur- und Europaschutzgebiete),
- Naturdenkmäler,
- geschützte Naturgebilde von örtlicher Bedeutung oder
- geschützte Lebensräume

Salzburger Naturschutzrecht

betrifft.

Ausnahmen von diesen Bewilligungspflichten sind möglich, das Vorliegen der Voraussetzungen ihrer Inanspruchnahme ist im Einzelfall zu klären. Es können Ausnahmbewilligungsverfahren zu führen sein. ZB ist Errichtung von PV-Anlagen auf rechtmäßig bestehenden Bauten in Landschaftsschutzgebieten nicht bewilligungspflichtig, wenn die Bauten im Bauland und zur Gänze außerhalb eines 50 m breiten Uferbereiches eines stehenden Gewässers liegen (§ 3 Z. 1a ALV; keine Ausnahmbewilligung erforderlich).

Zuständige Behörde: Für Erteilung von Bewilligungen in Natur- und Europaschutzgebieten ist Sbg. Landesregierung zuständig, ansonsten die jeweilige Bezirksverwaltungsbehörde.

Grundsatz: Entweder Bewilligungspflicht oder Bewilligungs- und Anzeigefreiheit

Grds. Bewilligungspflicht bei Errichtung und erheblicher Änderung (§ 2 Abs. 1 Z. 9 BauPolG)

Grds. baubewilligungsfrei, wenn

1. Fall

- sie mit keinem Teil der Anlage gedachte Linien überragen, die ihre Ausgangspunkte im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze haben und im Winkel von 45° zur Waagrechten ansteigen, und
- ihre Kollektorfläche nicht > 200 m² beträgt (Achtung! Zusammenrechnung von Kollektorflächen bei „nahen“ Anlagen möglich)

2. Fall

- für den Standort eine Kennzeichnung für freistehende Solaranlagen oder eine Ausweisung als Grünland-Solaranlagen vorliegt (siehe Abschnitt „Raumordnungsrecht - Widmungs-rechtliche Erfordernisse für PV-Projekte in Salzburg“)

3. Fall

- elektrizitätsrechtlich bewilligungs- oder anzeigepflichtige PV-Anlagen vorliegen (siehe Zeile „Elektrizitätswirtschaftsrecht“)

Salzburger Baurecht
Bewilligungspflicht frei stehender
Solaranlagen, insb. PV-Anlagen

Bewilligungsfreistellung im 1. und 2. Fall gilt nicht im Schutzgebiet nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und in Ortsbildschutzgebieten nach Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 (§ 2 Abs. 4 BauPolG).

Bewilligungsfreistellung im 3. Fall gilt nicht, wenn Sonderfläche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen (§ 2 Abs. 3 Z 4 BauPolG).

Wichtig: Selbst wenn ein Ausschluss von der baurechtlichen Bewilligungspflicht besteht, ist das sonstige einschlägige Baurecht einzuhalten.

Zuständige Behörde (bei Bewilligungspflicht): IdR Bürgermeister des jeweiligen Projektstandorts

Grundsatz: Entweder Bewilligungspflicht oder Bewilligungs- und Anzeigefreiheit

Grds. baubewilligungsfrei, wenn

1. Fall

- > in Dach- oder Wandflächen von Bauten eingefügt;
- > auf geneigten Dächern in einem Abstand bis höchstens 30 cm, im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen, angebracht und die gegebene Höchsthöhe (First udgl) des Daches nicht überschritten wird;
- > auf Flachdächern zumindest 1 m zurückversetzt vom aufgehenden Mauerwerk angebracht und ihre Höhe lotrecht zum Flachdach 1 m nicht übersteigt; oder
- > an Wandflächen oder Geländern von Balkonen, Terrassen oder Brüstungen udgl in einem Abstand bis höchstens 30 cm angebracht;

2. Fall

- > elektrizitätsrechtlich bewilligungs- oder anzeigepflichtige PV-Anlagen vorliegen (siehe Zeile „Elektrizitätswirtschaftsrecht“)

Salzburger Baurecht
Bewilligungspflicht von Fassaden- oder
Dachflächen-Solaranlagen, insb. PV-
Anlagen

Bewilligungsfreistellung im 1. Fall gilt nicht im Schutzgebiet nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und in Ortsbildschutzgebieten nach Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999, sowie für Bauten, für die ein raumordnungsrechtliches Erhaltungsgebot gilt (§ 2 Abs. 4 BauPolG). □

Bewilligungsfreistellung im 2. Fall gilt nicht, wenn für Standort Sonderfläche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen (§ 2 Abs. 3 Z 4 BauPolG).

Wichtig: Selbst wenn ein Ausschluss von der baurechtlichen Bewilligungspflicht besteht, ist das sonstige einschlägige Baurecht einzuhalten.

Zuständige Behörde (bei Bewilligungspflicht): IdR Bürgermeister des jeweiligen Projektstandorts

Anwendung des AWG 2002 insb. dann, wenn PV-Anlage im Rahmen einer (ganz oder teilweise stillegelegten) Deponie oder Teil einer sonstigen Abfallbehandlungsanlage errichtet und betrieben wird. Es kommt auf den Zweck der Anlage an.

Je nach Einzelfall kommt z.B. die Realisierung als „*emissionsneutrale Änderung*“ einer Abfallbehandlungsanlage (§ 37 Abs. 4 Z. 9 AWG 2002) in Frage; anders als im Gewerberecht (vgl. Zeile „Gewerberecht - Genehmigungs- und Anzeigepflichten“) ist die emissionsneutrale Änderung zwar anzuzeigen, allerdings darf die PV-Anlage bereits mit Einlangen der Anzeige bei der zuständigen Behörde errichtet werden (§ 51 Abs. 2 AWG 2002). □

Abfallwirtschaftsrecht

Vorteil: Grds. „Widmungsblindheit“

Zuständige Behörde: IdR Sbg. Landeshauptmann

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

Forstrecht

Ist für die PV-Projektrealisierung eine Rodung (Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur) notwendig, ist das ForstG 1975 einschlägig.

Bewilligungspflichtig ist eine Rodung, wenn sie nicht anmeldepflichtig (§ 17a ForstG 1975) ist.

Anmeldepflichtig ist eine Rodung, wenn

- die anzumeldende Rodungsfläche ein Ausmaß von 1 000 m² nicht übersteigt,
- der Antragsberechtigte das Rodungsvorhaben unter Anschluss aller erforderlichen Unterlagen bei der Forstbehörde anmeldet, und
- die Forstbehörde dem Anmelder nicht innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der Anmeldung mitteilt, dass die Rodung aus Rücksicht auf das öffentliche Interesse an der Walderhaltung ohne Erteilung einer Rodungsbewilligung nicht durchgeführt werden darf.



Eine erforderliche Rodungsbewilligung kann zunächst dann erteilt werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung der Rodungsfläche als Wald nicht entgegensteht (§ 17 Abs. 2 ForstG 1975).

Selbst wenn ein solches besonderes Interesse bestünde, kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Fläche das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald überwiegt (§ 17 Abs. 3 ForstG 1975).

Zuständige Behörde: Jeweilige Bezirksverwaltungs-behörde

**Weitere Materiengesetze, insb.
Mineralrohstoffrecht**

Je nach PV-Projekt können weitere Bewilligungs- oder Anzeigepflichten nach anderen als den genannten Rechtsgebieten in Betracht kommen (etwa Mineralrohstoff-, Luftfahrt- und Wasserrecht). Eine Bergbauanlagenbewilligung ist z.B. erforderlich, wenn PV-Anlage einer Bergbautätigkeit dient und für sich bestehende sowie örtlich gebunden ist (§§ 118 f MinroG; Vorteil: grds. „Widmungsblindheit“).



Ob diese Pflichten greifen, ist im Einzelfall und auch in Zusammenschau mit den sonst bestehenden Bewilligungs- und Anzeigepflichten zu prüfen.

STROMLIEFERVERTRAG / Power Purchase Agreement (PPA)

WAS?

TIPPS UND HINWEISE

Bedarf des Abnehmers

- Vertragsdauer
- Preissicherheit
- ...

**Definition „Marktrolle“**

- Siehe Energierecht



WAS?

TIPPS UND HINWEISE

PPA?

- Langfristiger Stromverkauf an (industriellen) Abnehmer
- Abgabe auch an Stromhändler möglich
- Sinnvolle Kombination mit EAG-Förderungen (Marktprämie – siehe unten)

**Strom-Herkunft relevant?**

- Physischer/virtueller PPA; Verkauf von Energie über den Großhandelsmarkt; Zahlungen werden in Abhängigkeit vom Marktwert des Stroms geleistet
- „know your power plant“; der Abnehmer kennt die Herkunft des Stroms, elektrische Energie kann zu 100% aus erneuerbaren Energiequellen bezogen werden

**Direktbezug/über öffentliches Stromnetz**

- Direktleitung/Insellösung
- PPA off-site/on-site
- Netzgebühren!

**Liefermenge**

- Bekanntgabepflichten bei Abweichungen
- Wichtig: Abrechnung Mehr- und Minderbezüge

**Preis**

- Fixpreis (mit Index), Marktpreis, cap/floor etc.
- Wichtig: Abrechnungs- und Zahlungsmodalitäten

**Laufzeit**

- Vertragsdauer
- Kündigungsmöglichkeit
- Ausgleich bei vorzeitiger Kündigung

**Sicherheitsleistung**

- Schutz des Lieferanten
- Bankgarantie
 - Bürgschaft
 - Sicherungszession (Forderungsübertragung)
 - ...

**Haftung/Höhere Gewalt etc.**

- z.B. auch bei Lieferunterbrechung in Folge von
- Krieg
 - Naturkatastrophen (z.B. Überschwemmungen)
 - Seuchen (Covid-19-Pandemie)
- Im Allgemeinen von außen kommende, unabwendbare und unvorhersehbare Ereignisse

**Sonstige Vertragsinhalte**

- Kostentragung
- Vertraulichkeit
- Vertragsstrafen
- Kostentragung (Netzgebühren, Vertragserrichtung)
- Gerichtsstand/anwendbares Recht
- Abnahmeverpflichtungen

**Vertragsmuster**

- Internationale Vertragsmuster verfügbar z.B. unter <https://www.efet.org/> (nur für Großprojekte empfehlenswert)



FÖRDERUNGEN

WAS?	TIPPS UND HINWEISE	
Investitions- oder Betriebsförderung	<ul style="list-style-type: none">➤ Investitionsförderung nur für kleinere Anlagen (Ausnahme: PV)➤ Doppelförderung unzulässig	<input type="checkbox"/>
Bereits andere Förderungen bezogen	<ul style="list-style-type: none">➤ Meldepflichten➤ Doppelförderung unzulässig➤ Ausnahme: Investitionsprämie	<input type="checkbox"/>
Einspeisetarif nach Ökostromgesetz 2012	<ul style="list-style-type: none">➤ Umstiegsmöglichkeit prüfen➤ § 14 Abs. 6 ÖkostromG (PV-Anlagen über 5kW_{peak})➤ Förderung eingespeister elektrischer Energie in Höhe von 18 Cent/kWh (Netzparitäts-Tarif) an Stelle der in § 18 ÖkostromG bestimmten Tarife	<input type="checkbox"/>
Eigenvermarktung/Netzanschluss	<ul style="list-style-type: none">➤ Selbstvermarktung erforderlich: Vertrag mit Abnehmer➤ Netzanschluss erforderlich: frühzeitige Kontaktaufnahme mit Netzbetreiber	<input type="checkbox"/>
Anlagengröße	<ul style="list-style-type: none">➤ Investitionszuschuss primär für kleinere Anlagen	<input type="checkbox"/>
Beginn der Arbeiten	<ul style="list-style-type: none">➤ Antragstellung vor Beginn der Arbeiten (zB auch rechtsverbindliche Bestellungen)➤ Ausnahme für Verbraucher nach KSchG (Investitionsförderung)➤ Ggf: Vorbehalt in Vertrag	<input type="checkbox"/>
Registrierung in Herkunftsnachweisdatenbank	<ul style="list-style-type: none">➤ Voraussetzung	<input type="checkbox"/>
Anlage ferngesteuert regelbar/Lastprofilzähler oder Smart Meter	<ul style="list-style-type: none">➤ Voraussetzungen für Förderungen	<input type="checkbox"/>
Genehmigungen eingeholt	<ul style="list-style-type: none">➤ Voraussetzung für Förderungen➤ Investitionszuschuss: „Genehmigung erster Instanz“➤ Kein „Beginn der Arbeiten“	<input type="checkbox"/>
PV-Anlagen auf landwirtschaftlich genutzten Fläche / Fläche im Grünland	<ul style="list-style-type: none">➤ Zusätzliche Anforderungen (Rückbaubarkeit etc)	<input type="checkbox"/>
Bekanntmachung des Gebotstermins	<ul style="list-style-type: none">➤ Mind zwei Monate vor Termin durch EAG-Förderabwicklungsstelle/OeMAG➤ 2023: 14.02. / 25.04.2023 / 25.07.2023 / 10.10.2023	<input type="checkbox"/>
Inhalt des Gebots	<ul style="list-style-type: none">➤ Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse des Bieters➤ erneuerbare Energiequelle➤ Standort	<input type="checkbox"/>

WAS?	TIPPS UND HINWEISE	
(Höchstzulässiger) Fördersatz/Höchstpreis	<p>Es gilt die zulässige Fördergrenze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ § 4 Abs. 1 Z. 1 EAG-MPV 2022 (EUR 9,33 Cent/kWh)➤ § 5 Abs. 1 EAG-Investitionszuschüsseverordnung-Strom in Verbindung mit § 56 Abs. 3 EAG➤ Ein Überschreiten der Fördergrenze führt zum Ausscheiden des Förderantrags.	<input type="checkbox"/>
PV-Anlagen: Zu- oder Abschläge	<ul style="list-style-type: none">➤ Abschläge für Freiflächenanlagen etc.➤ Gegen-Ausnahmen: z.B. Agri-PV➤ Teilweise Zuschläge für innovative PV-Anlagen (Agri-PV etc.)	<input type="checkbox"/>
Frist für Inbetriebnahme	<ul style="list-style-type: none">➤ 6/12 Monate für PV-Anlagen (Verlängerung möglich!)➤ Fehlende Inbetriebnahme: Keine Förderung➤ Frist für Endabrechnung hängt von Inbetriebnahme ab	<input type="checkbox"/>
Förderbedarf	<ul style="list-style-type: none">➤ Teilweise Reihung nach konkretem Förderbedarf	<input type="checkbox"/>
Notwendige Unterlagen/Endabrechnung	<ul style="list-style-type: none">➤ Rechnungen, Fotos etc. (Primär für Investitionszuschuss)	<input type="checkbox"/>
Absage	<ul style="list-style-type: none">➤ Anträge werden nicht „mitgenommen“; es muss ein neuer Antrag gestellt werden	<input type="checkbox"/>
Weitere Förderungen	<ul style="list-style-type: none">➤ Investitionsfreibetrag (§ 11 Abs. 5 EStG)➤ Kommunal Kredit Public Consulting (KPC): Förderung für Stromerzeugungsanlagen in Insellage➤ Photovoltaik-Offensive Land Salzburg➤ Förderung Betriebliche Photovoltaik-Anlagen	<input type="checkbox"/>

Anmerkung

Es können sich zum Teil Abweichungen im Vergleich zu Leitfäden und sonstigen Dokumenten, die vom Land Salzburg herausgegeben wurden, ergeben. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass in der vorliegenden Checkliste die im Erstellungszeitpunkt geltende Rechtslage zugrunde liegt, die von der für die genannten Dokumente relevanten Rechtslage abweichen kann.

Disclaimer

Die bereitgestellten Inhalte dienen dem Zweck der Information und Diskussion. Sie sind nicht als verbindliche Rechtsauskünfte aufzufassen und ersetzen nicht eine individuelle Rechtsberatung im Einzelfall. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Verfügbarkeit und Aktualität der Inhalte wird keinerlei Haftung übernommen.

Sparte Industrie
Wirtschaftskammer Salzburg
Julius-Raab-Platz 1 | 5027 Salzburg
T +43 662 8888 - 304
E office-industrie@wks.at | W <http://wko.at/sbg/>