



Landeshauptstadt
München
**Referat für Klima-
und Umweltschutz**

Erneuerbare Energiegemeinschaft Rechtliche Aspekte

Herausforderungen und
Lösungsansätze

Maximilian Bux
Linus Reindl



Übersicht



Begrüßung



Gründung eines Rechtsträgers



Leitungsrechte



Skizzierung Projektbeispiele



Sonderkonstellationen



Weitere rechtliche Erwägungen

Begrüßung

Technische und rechtliche Realisierbarkeit müssen Hand in Hand gehen.

- Maximilian Bux / Linus Reindl – Juristen bei der Stabsstelle Recht im Referat für Klima- und Umweltschutz
- Aufzeigen von rechtlich gangbaren Wegen für Eigenversorgungs-lösungen
- Viele neue Aufgaben, für die juristische Beratung notwendig ist



Gründung eines Rechtsträgers

Erneuerbare Energiegemeinschaft (=EEGem.)

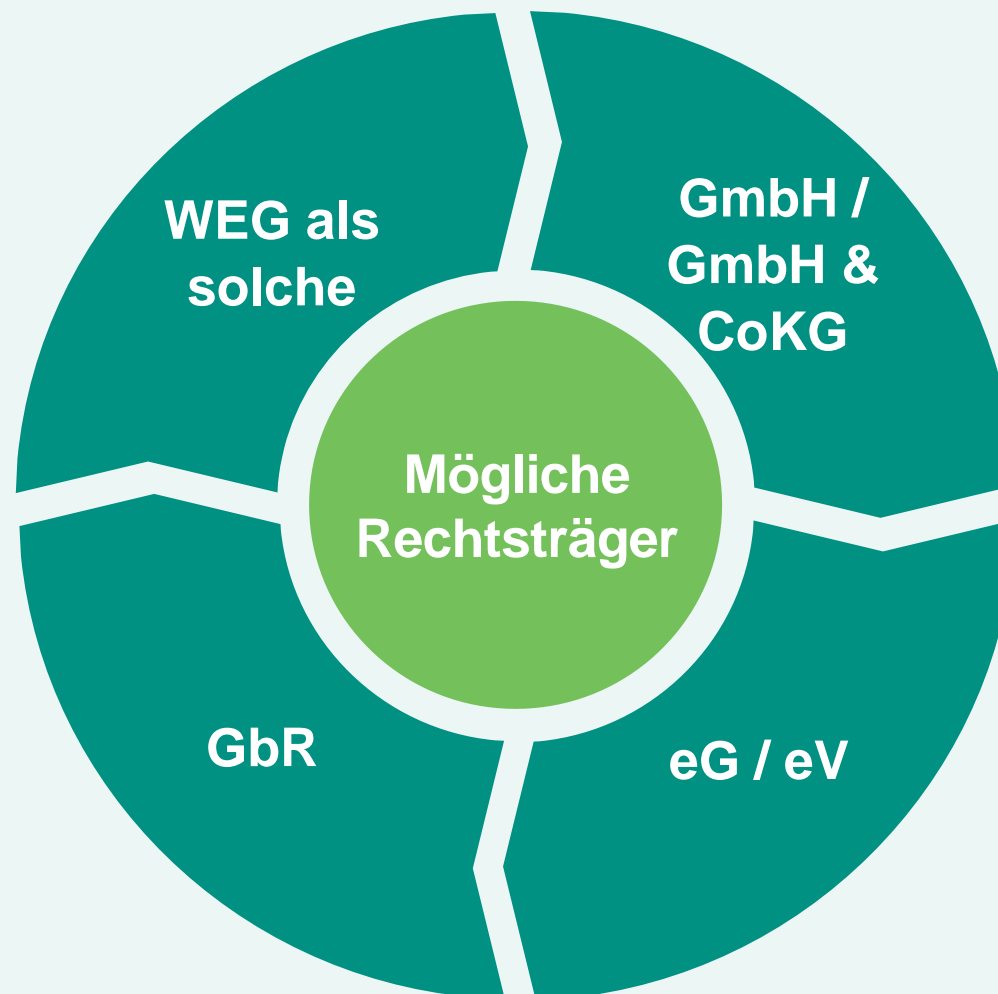
EEGem. = eine **Rechtsperson**,

- a) die, im Einklang mit den geltenden nationalen Rechtsvorschriften, auf **offener und freiwilliger Beteiligung** basiert, unabhängig ist und unter der **wirksamen Kontrolle von Anteilseigner oder Mitgliedern** steht, die in der Nähe der Projekte **im Bereich erneuerbare Energie**, deren Eigentümer und Betreiber diese Rechtsperson ist, angesiedelt sind,
- b) deren **Mitglieder natürliche Personen, Gemeinden oder KMU** sind,
- c) deren **Ziel** vorrangig **nicht im finanziellen Gewinn** besteht, sondern ihren Mitgliedern **ökologische, wirtschaftliche oder sozialgemeinschaftliche Vorteile** zu bringen.

Investive Beteiligung für Bau und Betrieb der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage benötigt Rechtsträger (Gesellschaft) mit einer Satzung (z. B. Gesellschaftsvertrag) als Rechtsgrundlage

Unterschiedliche Rechtsträger kommen in Betracht

Gründung eines Rechtsträgers



WEG als solche

Vorteile

- Bau und Betrieb von Eigenversorgungsnetz durch WEG rechtlich möglich
- Keine anderweitige Gesellschaftsgründung erforderlich

Nachteile

- Es kommt stark auf jeweilige Teilungserklärung an
- Bei Nichtbeteiligung aller WEG-Mitglieder muss dennoch Gesellschaft gegründet werden

Einschätzung

- WEG kann tauglichen Rechtsträger darstellen
- Stark abhängig vom Einzelfall

GmbH / GmbH & Co KG.

Vorteile

- Haftungsbeschränkung auf Gesellschaftsvermögen
- Langfristige Bindung
- Bindung von Anteilen/Mitgliedschaft an Grundstück
- Rechtssicher

Nachteile

- Gesetzliches Mindestkapital bei GmbH (25.000 €)
- Gründung kann aufwendig sein

Einschätzung

- Gut geeignet, wenn Startkapital aufgebracht werden kann
- Für Gemeinschaften mit hohem Sicherheitsbedürfnis

eV / eG

Vorteile

- Haftungsbeschränkung auf Genossenschafts-/ Vereinsvermögen
- Bindung von Anteilen/Mitgliedschaft an Grundstück
- Rechtssicher

Nachteil

- Keine langfristige Mitgliederbindung

Einschätzung

- Risiko für Gemeinschaft, dass Mitglieder ausscheiden
- Geeignet, wenn Vertrauen in die persönliche Bindung an das gemeinsame Projekt

GbR

Vorteile

- Große Flexibilität und geringer Gründungsaufwand
- Langfristige Bindung durch Regelung im Gesellschaftsvertrag möglich
- Kein gesetzliches Mindestkapital

Nachteile

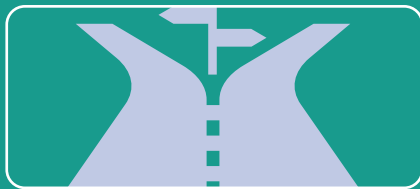
- Jede*r Grundstückeigentümer*in haftet für die Gesamtsumme von Verbindlichkeiten mit seinem persönlichen Vermögen

Einschätzung

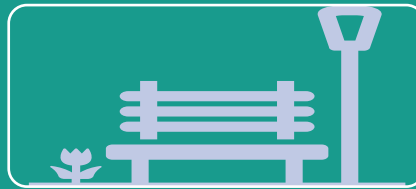
- Finanzielles Risiko für die Einzelnen
- Geeignet, wenn Vertrauen in den Erfolg des gemeinsamen Projekts

Flächensicherung und Leitungsrechte

Was muss geregelt werden?



**Öffentliche
Straße**



**Öffentlicher
Grund der LHM**



**Privatgrundstück
Dritter**

Leitungsrechte

Warum ist ein Leitungsrecht wichtig?

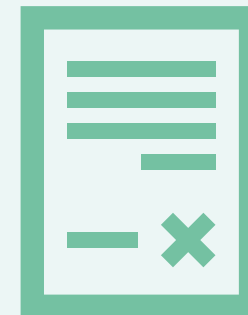
- > Ein sogenanntes Leitungsrecht gewährleistet einem Berechtigten, Leitungen durch fremde, benachbarte Grundstücke zu verlegen und diese warten zu dürfen.
- > Aber: kein Anspruch gegen Dritte auf Verlegung von Leitungen, muss daher von Drittem gestattet werden.



Leitungsrechte Überblick

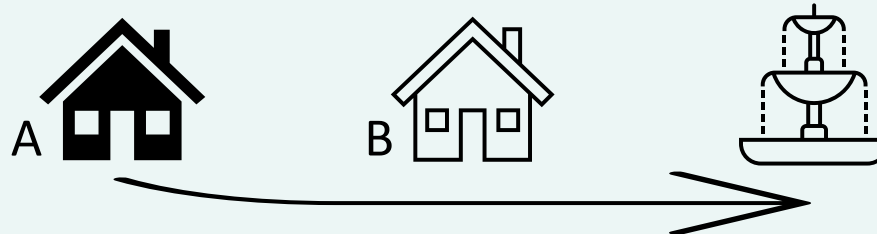
Eigentumsrechte an Leitungen

- > **Grundsätzlich** gehört eine Leitung dem*der **Eigentümer*in**.
- > **Durch Einlegung** einer Leitung **in fremden Grund**, wird die Leitung mit dem Grundstück verbunden und **geht** grundsätzlich **in das Eigentum derjenigen Grundstückseigentümer*innen über**.
- > Daher wichtig, sich **Leitungsrechte** nicht nur vertraglich, sondern auch **dinglich zu sichern**.



Leitungsrechte Ausgangslage

- > A möchte durch Grundstück von B eine Leitung verlegen.
- > Grundstück von A = herrschendes/ begünstigendes Grundstück.
- > Grundstück von B = dienendes / belastetes Grundstück.



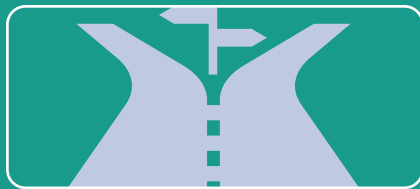
Leitungsrechte

Eintragung einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 ff. BGB)

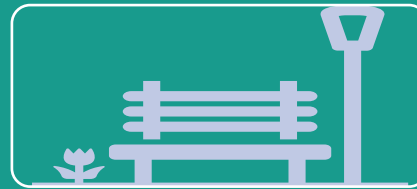
- > Muss Leitung **auf fremden Grund** verlegt werden, sollte das **Leitungsrecht** durch eine **Grunddienstbarkeit** gesichert werden.
- > Dadurch wird **verhindert**, dass die Leitung in das **Eigentum von Drittem übergeht**.
- > **Einigung** zwischen Grundstückseigentümer*innen **erforderlich** (üblicherweise Kompensationszahlung).
- > **Notarielle Beurkundung** der Einigung.
- > Notar stellt Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeit beim Grundbuchamt.

Flächensicherung und Leitungsrechte

Was muss geregelt werden?



**Öffentliche
Straße:**
**Gestattungs-
vertrag oder
öffentlich-
rechtliche
Sondernutzungs
erlaubnis
erforderlich**



**Öffentlicher
Grund der LHM:**
**Gestattungs-
vertrag
erforderlich**



**Privatgrundstück
Dritter:**
**Gestattungs-
vertrag
erforderlich**

Öffentliche Straße Zuständigkeiten

Schritt 1: Kapazitäten für Verlegung von Leitungen vorhanden?

- Baureferat übernimmt technische Prüfung und Koordination, prüft insbesondere, ob öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Schritt 2: Genehmigung?

- Kreisverwaltungsreferat ist für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis bzw. für den Abschluss eines Sondernutzungsvertrags zuständig

Zu beachten:

- Leitungen müssen über Grunddienstbarkeit abgesichert werden.
- Einmalige Zahlung eines Nutzungsentgelts aus haushaltsrechtlichen Gründen erforderlich

Öffentlicher Grund der LHM Zuständigkeiten

Öffentlicher Grund (≠ öffentliche Straße)

- Kommunalreferat prüft für Leitungen die Möglichkeit eines Gestattungsvertrags gegen Entgelt.

Zu beachten:

- Leitungen müssen über Grunddienstbarkeit abgesichert werden.
- Einmalige Zahlung eines Nutzungsentgelts aus haushaltsrechtlichen Gründen erforderlich

Grundstücke privater Eigentümer*innen

Zuständigkeiten

Privatgrundstücke

- Privatautonomie = frei Verhandlungen mit Eigentümer*innen
- Gestattungsvertrag erforderlich

Zu beachten:

- Leitungen sollten über Grunddienstbarkeit abgesichert werden.
- Üblicherweise Zahlung eines Nutzungsentgelt, da Grundstücke Dritter dadurch belastet sind.

Projektbeispiele

1. Fall: Sekundärnetz an Fernwärmekopfstation

- Reihenhäuser mit WEG-Struktur
- Gebäudenetz zum Anschluss an Kopfstation der Stadtwerke München
- Güterweg für Versorgungsleitung im Gemeinschaftseigentum
- Gleichzeitiger Bedarf an Heizungstausch und Interesse an Fernwärme

Lösung:

- Da Güterweg im Gemeinschaftseigentum der WEG ist ein WEG-Beschluss ausreichend

Projektbeispiele

2. Fall: Grundwassergespeistes kaltes Nahwärmenetz

- Einzeleigentümer*innen ohne WEG
- Gemeinsame Brunnenanlage und Gebäudenetz mit 6 Gebäuden und potenzielle Erweiterungen
- Versorgungsleitung läuft durch Grundstücke der Einzeleigentümer*innen

Lösung

- Versorgungsleitungen durch Grundstücke der Einzeleigentümer*innen → Gestattungsverträge und Eintragung Dienstbarkeit erforderlich

Sonderfälle

Ein*e Eigentümer*in will sich ggf. später beteiligen

- Eigentümer*in wird nicht Teil des gemeinsamen Rechtsträgers
- Notwendigkeit eines Wärmelieferungsvertrags, wenn Eigentümer*in in der Zukunft Fernwärme oder Grundwasser abnehmen will oder Regelung in Gesellschaftsvertrag zur nachträglichen Aufnahme von Mitgliedern
- Einräumung einer Dienstbarkeit für Leitung notwendig



Ein*e Eigentümer*in will sich überhaupt nicht beteiligen

- Eigentümer*in wird nicht Teil des gemeinsamen Rechtsträgers
- Keine Notwendigkeit eines Wärmelieferungsvertrags
- Ggf. Einräumung einer Dienstbarkeit für Leitung dennoch notwendig, wenn Leitung über sein* ihr Eigentum läuft → Gestattungsvertrag mit Gegenleistung (finanzielle Entschädigung üblicherweise)



Weitere rechtliche Aspekte

Wärmelieferungs- verträge

- Erforderlichkeit eines Wärmelieferungsvertrags, insbesondere wenn Mitglieder der EEGem. \neq Wärmeabnehmer*innen
- Berücksichtigung der AVBFernwärmeV (insbesondere zu Laufzeit, Mindestabnahmemengen, Wärmepreisgestaltung)
- Berücksichtigung von AGB-Recht

Steuerrechtliche Aspekte

- Wärmelieferungsverträge sind regelmäßig umsatzsteuerpflichtig
- Vorsteuerabzug (§ 15 UStG) für die Investitionskosten und laufende Leistungen (z. B. Energie, Wartung etc.)
→ Liquiditätsvorteil

Mietrecht – Umlage- fähigkeit der Kosten

- § 555b Nr. 1/Nr. 1a BGB: energetische Modernisierung +
→ Mieterhöhung um 8 bzw. 10 % der Kosten für die Anlage zu erhöhen.
- § 559 Abs. 1 BGB
Modernisierungsmaßnahme mit nachhaltiger Einsparung von Energie +
→ Mieterhöhung um 8 %, aber max. 3 € / qm innerhalb von 6 Jahren



Fazit

Kleine Wärmenetzlösungen rechtlich möglich – aber keine schematischen Lösungen, sondern einzelfallabhängig



Landeshauptstadt
München
**Referat für Klima-
und Umweltschutz**

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**