

Unverbindlicher, informeller Vorschlag für eine

## (MUSTER-)VEREINBARUNG

**(FALL: Vermieter als alleiniger Liegenschaftseigentümer, alleiniger Eigentümer der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ und Versorger von Mietern; Mieter als Abnehmer elektrischer Energie; dynamisches Modell)**

abgeschlossen zwischen

1) **N.N.**, geb. [to come], [Adresse]

als „Vermieterseite“ und Eigentümer einer Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ gemäß § 16a EIWOG 2010 einerseits

sowie

2) **N.N.**, geb. [to come], [Adresse]

als „Mieterseite“ und „teilnehmender Berechtigter“ iSd § 7 Abs 1 Z 66a EIWOG 2010 andererseits,

wie folgt:

### 1 Photovoltaik – Gemeinschaftsanlage; Bezugs- und Betriebsvereinbarung

Den Vertragspartnern ist bekannt, dass seitens der Vermieterseite auf dem in ihrem Eigentum befindlichen **Dach der Wohnungsanlage** eine Photovoltaikanlage iSe „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ gemäß § 16a EIWOG 2010 errichtet wurde. Das Mietobjekt ist im Nahebereich an eine gemeinschaftliche Leitungsanlage (Hauptleitung) iSd § 16a Abs 2 EIWOG 2010 angeschlossen und verfügt für die Mieterseite über einen eigenständigen Zählpunkt (**Nr .... – bitte einfügen**) für ihre Verbrauchsanlage.

Allgemein kann die Funktionsweise der über die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ beschrieben werden wie folgt:

[**bitte einfügen - Planer**]

### 2 Stromlieferung und -bezug

Hinsichtlich des Strombezuges der Mieterseite aus dieser „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ wird zwischen den Vertragspartnern vereinbart wie folgt:

1. Die Mieterseite nimmt am dinglichen Eigentum an der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ nicht Teil – diese steht im Alleineigentum der Vermieterseite als Anla-

generrichterin und alleiniger Mehrfamilienhauseigentümerin. In Ansehung dieser Eigentümerstruktur hinsichtlich der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“, der „gemeinschaftliche Leitungsanlage“ sowie des Mietobjektes sind Regelungen zur bereits erfolgten Errichtung der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ nicht erforderlich.

2. Die Mieterseite macht mit Abschluss dieser Vereinbarung von der Wahlmöglichkeit Gebrauch, als „teilnehmender Berechtigter“ iSd § 7 Abs 1 Z 66a EIWOG 2010 über die gemeinschaftliche Leitungsanlage an die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ angeschlossen zu werden, aus dieser elektrische Energie zur Deckung des Verbrauchs zu beziehen und damit der im Eigentum der Vermieterseite stehenden „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ iSd § 16a iVm § 7 Abs 1 Z 23a zugeordnet zu werden.
3. Für Zwecke der Festlegung der Bezugsberechtigung des Mietobjektes und Zuordnung im Rahmen des dynamischen Anteilszuteilung wird der „ideelle Anteil“ der Anlagen der teilnehmenden Berechtigten (Verbrauchsanlage) an der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage festgelegt wie folgt: [einfügen – Projektant/Vermieter].

Festgehalten wird diesbezüglich, dass mit diesem „ideellen Anteil“ keinerlei dingliche Berechtigung der Mieterseite verbunden ist, sondern lediglich eine elektrizitätsrechtliche Anteilszuweisung gemäß § 16a Abs 4 Z 3 EIWOG 2010 vorgenommen wird. Mangels Anwendung eines statischen Modells oder Verrechnungsregelungen zwischen den teilnehmenden Berechtigten im Rahmen eines dynamischen Modells bleibt der ideelle Anteil im Zusammenhang der gegenständlichen Vereinbarung jedoch zwischen der Vermieter- und Mieterseite ohne rechtlichen Belang.

4. Die Vermieterseite fungiert als dinglicher Eigentümer der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ gleichzeitig als Betreiber und Anlagenverantwortlicher der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ und wird von der Mieterseite als „teilnehmende Berechtigte“ gemäß § 16a Abs 3 EIWOG 2010 als Betreiber und Anlagenverantwortlicher bestimmt, der zudem von der Mieterseite als „teilnehmender Berechtigter“ zur Vertretung derselben gegenüber dem Netzbetreiber hinsichtlich der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ beauftragt und bevollmächtigt wird.

Mit der Übernahme des Betriebes der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ durch die Vermieterseite werden seitens derselben sämtliche Verpflichtungen für den Betreiber und Anlagenverantwortlichen einer „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ gemäß § 16a EIWOG 2010 übernommen.

5. Betrieb, Erhaltung und Wartung der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ liegen in der alleinigen Verantwortung und Kostentragung der Vermieterseite.

6. Ebenso liegt die Haftung für die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ allein bei der Vermieterseite und wird diese die Mieterseite gegen sämtliche Ansprüche Dritter aus Schäden durch die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ schad- und klaglos halten. Die sonstigen Verantwortlichkeiten für elektrische Anlagen im Mietobjekt bleiben von den Sonderregelungen hinsichtlich der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ unberührt und richten sich weiterhin nach den jeweils anwendbaren Bestimmungen. Der Abschluss allfälliger Versicherungen für die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ obliegt alleine der Vermieterseite.
7. Festgehalten wird zwischen den Vertragspartnern, dass die Vermieterseite keinerlei Gewähr für die Quantität, Art und Umfang der über die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ beziehbaren Energie leistet, sodass diesbezüglich sämtliche Ansprüche der Mieterseite gegen die Vermieterseite aus mangelnder Versorgung über die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang halten die Vertragspartner fest, dass seitens der Vermieterseite die (batteriemäßige) Zwischenspeicherung der in der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ erzeugten Energiemenge ausdrücklich gestattet wird. Die Vermieterseite unterliegt diesbezüglich keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Ladezeiten, insbesondere keinen Optimierungspflichten hinsichtlich der für die Mieterseite insgesamt verfügbaren Energie aus der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“.

8. Die Mieterseite verpflichtet sich zum Zwecke der Durchführung des Betriebes der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ mit dem jeweiligen Netzbetreiber alle erforderlichen Vereinbarungen hinsichtlich Datenverwaltung und Datenbearbeitung der Energiedaten der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage und der Anlagen der Vermieterseite als teilnehmenden Berechtigten abzuschließen (vgl zu den relevanten Vertragsinhalten: *„Zusatzvereinbarung zum Netzzugangsvertrag betreffend die Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage“*; <http://pv-gemeinschaft.at/mustervertraege/>), dem Netzbetreiber den erforderlichen Zugang zum Mietobjekt zu gewähren und auch sonst alles zu unternehmen, um die Umsetzung der vorliegenden Vereinbarungsinhalte zu fördern.
9. Die Mieterseite ist hinsichtlich der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ weder an Investitionskosten beteiligt noch nimmt sie direkt an laufenden Kosten und Erträgen, insbesondere im Zusammenhang mit Einspeiserlösen in das öffentliche Netz, Teil. Insofern stehen der Vermieterseite bei Auflösung der vorliegenden Vereinbarung keinerlei Kostentragungspflichten oder Rückerstattungs- bzw Ertragsanteilerrechte gegenüber der Vermieterseite zu.
10. In Ansehung der bestehenden Eigentümerstruktur hinsichtlich der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“, der „gemeinschaftliche Leitungsanlage“ sowie des Mietobjektes

sind – abseits der Entgeltregelungen unten unter **Punkt 3** - weiterführende Regelungen zur Beendigung des Vertragsverhältnisses sowie der Demontage der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage zwischen den Vertragspartnern nicht erforderlich.

11. Die Vertragspartner nehmen iÜ zur Kenntnis, dass die Vermieterseite gegenüber der Mieterseite im Zusammenhang mit der Qualifikation der Energieerzeugungsanlage als „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ ebenso wie für die damit zusammenhängende Einhaltung aller energierechtlichen Voraussetzungen und Erfordernisse Gewähr leistet, und die Vermieterseite gegen sämtliche Ansprüche hieraus schad- und klaglos hält.

**12. ...[zu ergänzen]**

### **3 Energieaufteilung und Abgeltung**

1. Die Aufteilung der seitens der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ erzeugten Energie durch die Vermieterseite erfolgt **nach tatsächlichem physikalischem Bezug der jeweiligen teilnehmenden Berechtigten**, ohne dass hierfür eine spezifische zivilrechtliche Belieferungs- oder Zuweisungspriorisierung/-berechtigung/-verpflichtung zwischen der Vermieter- und Mieterseite vereinbart wird. Die Mieterseite verzichtet unter Bezug auf **Punkt 2.3** zudem auf ein verbindliches Energiebezugsrecht an der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ in Höhe des ideellen Anteiles.
2. Für Zwecke der energierechtlichen Behandlung der gegenständlichen „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ vereinbaren die Vermieter- und Mieterseite gegenüber dem Netzbetreiber die rechnerische Zuordnung eines dynamischen Anteiles (vgl Punkt **Punkt 2.3**) der erzeugten Energie an die Anlage der Mieterseite als teilnehmender Berechtigter. Hinsichtlich der Ermittlung der viertelstündlich zugeordneten Werte ist seitens des Netzbetreibers § 16a Abs 7 S 2 und 3 EIWOG 2010 zur Anwendung zu bringen.
3. Die Mieterseite stimmt ausdrücklich zu, dass der Netzbetreiber (hier: **einfügen**) den Energiebezug hinsichtlich der Kundenanlage der Mieterseite als teilnehmenden Berechtigten im Mietobjekt mit einem Lastprofilzähler oder unterhalb der Grenzen des § 17 Abs 2 EIWOG 2010 mit einem intelligenten Messgerät gemäß § 7 Abs 1 Z 31 EIWOG 2010 misst und diese Daten verarbeitet (vgl dazu **Punkt 2.8**). Die seitens des Netzbetreibers an die Vermieterseite als Betreiberin der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ zur Verfügung gestellten Daten zum Bezug der Vermieterseite bilden die Grundlage für die nachfolgende Verrechnung der Energiebezugsentgelte der Vermieterseite an die Mieterseite im Innenverhältnis.
4. Die Mieterseite verpflichtet sich, der Vermieterseite als Betreiberin der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ für den gemäß **Punkt 3.3.** vom Netzbetreiber festgestellten,

tatsächlichen individuellen Energiebezug der Verbrauchsanlage der Mieterseite aus der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ einen **Pauschalbetrag von Cent ... / kWh** zzgl allenfalls hierfür anfallender USt, Elektrizitätsabgabe sowie sonstiger von der Vermieterseite für die vertragsgegenständliche Lieferung von elektrischer Energie zu tragender oder abzuführender öffentlicher Steuern, Abgaben, Gebühren und Entgelte zu entrichten („Energiebezugspreis GEZ“).

5. Der Energiebezugspreis GEZ wird unabhängig von der tageszeitlichen Gelegenheit des Energiebezuges durch die Mieterseite vereinbart.
6. Der Energiebezugspreis GEZ wird wertgesichert auf Basis des Österreichischer Strompreisindex (ÖSPI), der von der Austrian Energy Agency veröffentlicht wird. Schwankungen der Indexzahl nach oben bis einschließlich 5 % bleiben unberichtigt, wobei sich die Berechnung auf den jeweiligen Kalendermonat bezieht. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Energiebezugspreis GEZ als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat. Sollte ein derartiger Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach den Grundsätzen zu ermitteln, die den vorangegangenen Vereinbarungen entspricht, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.
7. Die indexbedingte Reduktion des Energiebezugspreises GEZ unter den in **Punkt 3.4** vereinbarten Pauschalsatz wird wechselseitig ausgeschlossen.
8. Die Mieterseite ist ausdrücklich damit einverstanden, dass seitens der Vermieterseite zur Deckung des Energiebezugspreis GEZ zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird. Die Bestimmungen des § 21 Abs 3 MRG hinsichtlich der Jahrespauschalverrechnung gelangen hierfür analog zur Anwendung, wobei die Rechnungslegung hinsichtlich des Energiebezugspreis GEZ durch die Vermieterseite gesondert zur regulären Wohnungsmiete und Betriebskostenabrechnung erfolgt.
9. **[zu ergänzen]**

#### **4 Kündigung und Vertragsauflösung hinsichtlich der Bezugs- und Betriebsvereinbarung; freie Lieferantenwahl**

1. Es steht der Mieterseite offen, die vorliegende Deckung des Verbrauchs aus der „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ unter Einhaltung der Kündigungsfrist des § 76a Abs 1 EWOOG 2010 aufzukündigen. Jedenfalls gilt die gegenständliche Bezugs- und Betriebsvereinbarung automatisch als aufgelöst, wenn das bestehende Mietverhältnis

über das Bestandsobjekt aufgelöst wird, ohne dass es hierfür eines weiteren Rechtsaktes bedürfte.

2. Hiervon unberührt bleibt außerdem die freie Lieferantenwahl der Mieterseite hinsichtlich der Energie, welche über das öffentliche Netz bezogen wird. Diesbezüglich verpflichtet sich die Mieterseite, eigenständige Vereinbarungen mit dem Energielieferanten und Netzbetreiber abzuschließen.
3. Demgegenüber steht es der Vermieterseite offen, die gegenständliche Bezugs- und Betriebsvereinbarung, unabhängig vom Mietverhältnis, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Wochen ordentlich zu kündigen. Zudem steht der Vermieterseite – unbeschadet der generellen Berechtigung zur außerordentlichen Kündigung – jedenfalls das Recht zur fristlosen Kündigung offen, wenn die Vermieterseite trotz einmaliger qualifizierter Mahnung durch die Vermieterseite mit Zahlungsverpflichtungen aus der vorliegenden Vereinbarung mehr als 8 Wochen im Verzug ist.

#### ANMERKUNGEN - AUSZUG:

- Das Konzept geht von einer drittvergleichsfesten (vgl. Dritt-Lieferanten) Verrechnung der Stromkosten durch den Vermieter an den Mieter außerhalb der Betriebskosten, sohin separat, aus.
- Betrieb, Erhaltung und Wartung der sowie Haftung für die „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ liegen lt. Muster-Entwurf in der alleinigen Verantwortung und Kostentragung der Vermieterseite – diese Faktum ist betriebswirtschaftlich zu berücksichtigen; die Vermieterseite verantwortet auch ausschließlich die Erfüllung aller elektrizitätsrechtlichen Erfordernisse;
- Die Mieterseite nimmt an der Wirtschaftlichkeit der Anlage in keiner Richtung (tatsächliche[r] Erlös oder Kosten) direkt teil;
- Demgegenüber erhält die Mieterseite keine konkret gewährleistete Bezugsberechtigung – die Vermieterseite ist in der konkreten Betriebsart weitgehend frei;
- die korrekte Festlegung des Energiebezugspreises unter Berücksichtigung aller in diesem Konzept anfallenden Steuern (zB USt, Ertragssteuern), Abgaben (insbesondere Elektrizitätsabgabe außerhalb des Eigenverbrauches des Vermieters), Gebühren und allfälliger (elektrizitätsrechtlich determinierter) sonstiger Entgelte erweist sich für die Wirtschaftlichkeit als entscheidend.
- Für die Valorisierung ist der ÖSPI beispielhaft vorgesehen; derartige Indexierungen sind jedoch immer mit einem entsprechenden Risiko einer nicht korrekten Abbildung aller relevanten Kostenbestandteile für die Vermieterseite verbunden und bleiben damit risikobehaftet. Eine Verringerung des Preises infolge Indexierung ist als unteres Limit ausgeschlossen.
- Die Kündigungsklauseln sind iSd Gewährleistung des jederzeitigen Lieferantenwechsels relativ offen zu Gunsten der Mieterseite gestaltet.
- Selbstverständlich sind in diversen Punkten abweichende oder ergänzende Regelungen zu Gunsten der Mieter- oder Vermieterseite möglich; diese sind jeweils separat zu prüfen und auszuarbeiten.

#### WEITERGEHENDE HINWEIS:

- Die vorliegende Mustervereinbarung dient als Muster-Grundlage im Zusammenhang mit der vertraglichen Erfüllung der erforderlichen energierechtlichen Rahmenbedingungen gemäß § 16a EIWOG 2010; keineswegs ist damit jedoch eine Befreiung von einer gesonderten Prüfung begleitender zivil- und öffentlich-rechtlicher Rahmenbedingungen, etwa aus dem Bereich des Mietrechtes (MRG) oder sonstigen Wohnrechtes (zB WGG, uvam) verbunden. Vor Verwendung der Musterbestimmungen ist somit jedenfalls die Heranziehung fachkompetenter rechtlicher

Beratung für den Einzelfall erforderlich. Diese muss auch die Prüfung und Erfüllung der sonstigen elektrizitätsrechtlichen Rahmbedingungen für den Anlagenbetrieb sowie den Verkauf von elektrischer Energie durch die Vermieterseite an die Mieterseite umfassen.

- Vor und begleitend zur Heranziehung der Muster-Grundlage hat jedenfalls eine steuer-, gebühren- und abgabenrechtliche sowie sonstige entgeltseitige Beratung beigezogen zu werden; dies gilt insbesondere für umsatz- und ertragssteuerliche, (energie-)abgaben- und entgeltseitige sowie auch etwa sozialversicherungs- oder sonstige gebührenrechtliche Sachverhalte; diese gelten auf Ebene dieser energierechtlich gemäß § 16a EIWOG 2010 konzipierten Muster-Grundlage nicht als vorgeprüft.
- **Es wird abschließend ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der Umsetzung von „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen“ gemäß § 16a EIWOG 2010 weiterhin erhebliche zivil-, elektrizitäts- und steuer-/abgaben-/gebührenrechtliche Unsicherheiten bestehen, sodass für die vorliegende Muster-Grundlage keinerlei Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden kann.**

Unverbindlicher informeller Mustervorschlag