

# GEA-Baukasten

## Schritt für Schritt zur Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage

### 1. Ausgangssituation:

Im bestehenden mehrgeschoßigen Wohnbau gibt es meist eine sehr hohe Diversität der Bewohner:innen. Dies zeigt sich an folgenden Punkten:

- Interessen: Priorisierung von Geldmitteleinsatz
- Rollen: Teilnehmender Zählpunkthinhaber als Eigentümer/Mieter/Vermieter
- Wirtschaftliche Möglichkeiten: Verfügbare finanziellen Mittel und Bereitschaft zur Zusatzinvestition in eine PV-Anlage, Aufwand für notwendige Dachsanierung vor Investition in PV-Anlage
- Handlungsfähigkeit: Mehrheitsverhältnisse und Kapazität zu gemeinsamem Handeln, Vetoplayer, Konfliktkultur und Unterstützung durch die Hausverwaltung

Diese Situation führt dazu, dass im Widerspruch zum grundsätzlichen Bekenntnis, eine gemeinsam genutzte PV-Anlage haben zu wollen und auch vom wirtschaftlichen Vorteil einer solchen Anlage profitieren zu wollen, viele Hausgemeinschaften nicht in der Lage sind, dieses Vorhaben umzusetzen.

Aus ökologischer und energiepolitischer Sicht ist diese Situation im Bestand von mehrgeschoßigem Wohnbau unbefriedigend und völlig anders als im Neubau, wo Wohnungseigentum bereits mit Anteilen an einer gemeinsamen PV-Anlage verkauft wird.

Bei Bestandsgebäuden tritt die klassische **Eigentümer-/Nutzenproblematik** zu tage wo unterschiedliche Präferenzen, Informationen und schlichtweg unterschiedliche Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeiten auf einander treffen. Dies trifft insbesondere zu, wenn der Instandsetzungsfonds unterdotiert ist und die Hausverwaltung kein Interesse an der Verwirklichung einer GEA hat.

Um in diesem Setting auf unterschiedliche Bedürfnisse eingehen zu können, hat die gemeinnützige Gemeinschafts-Energie-Anlagen GmbH (kurz gGEAn GmbH) eine Schritt für Schritt Anleitung zur Realisierung einer Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage entwickelt.

### 2. Schritt für Schritt zu einer Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage

#### 1. Erste Etappe - Abklärung:

- 1.1. Initiative zu einer Gemeinschaftlichen PV-Anlage von Bewohner:innen bzw. Eigentümer:innen oder von der Hausverwaltung
- 1.2. Erste technische Abklärung:
  - Netzverfügbarkeit bei Netzbetreiber anfragen

- Statik der Dachkonstruktion für eine Zusatzbelastung von ca. 15kg/m<sup>2</sup>
  - Beschaffenheit des Daches. Nächste Dachsanierung sollte idealerweise nicht früher als in 20 bis 30 Jahren sein.
- 1.3. Einbindung der restlichen Bewohner:innen/Eigentümer:innen und der Hausverwaltung mit Vorstellung der Projektidee inkl. Diskussion und Beantwortung offener Fragen.
- 1.4. Abklärung wer der Betreiber der PV-Anlage sein soll:
- **Die Hausverwaltung errichtet im Auftrag der Eigentümer:innen die PV-Anlage.**  
Z.B. finanziert aus dem Rückstellungsfond.
    - Vorteile:
      - in der Regel reicht eine Mehrheit zur Umsetzung des Projektes
      - günstigster Strom für ALLE Eigentümer
      - Überschussstrom wird zugunsten der Eigentümer ins Netz verkauft
    - Nachteile:
      - Wenn im Rückstellungsfond die Mittel fehlen, dann muss von jedem Eigentümer noch Geld für die PV-Anlage eingehoben werden, was vielleicht auf Ablehnung stößt

*In dem Fall kann die Ökostrombörse Teilaufgaben von der Eigentümervertretung übernehmen (Ausschreibung, Musterverträge, Abrechnung, Monitoring, ...) und bei der Initiierung und Realisierung unterstützen. Unsere Arbeitszeit wird nach Aufwand an die Eigentümergemeinschaft verrechnet.*
  - **Die Hausverwaltung verpachtet im Auftrag der Eigentümer das Dach an einen externen Betreiber (ÖSB, Bewohner:innen – Verein, Energieversorger),** der die Anlage errichtet, sich um die Finanzierung kümmert, die Anlage betreibt und die regelmäßige Stromabrechnung übernimmt.
    - Vorteile:
      - Die finanzielle Beteiligung an der PV-Anlage ist freiwillig
      - Unabhängig von der finanziellen Beteiligung an der Anlage können alle Bewohner:innen den billigeren Strom vom Dach konsumieren
      - Kein Zusatzaufwand für die Hausverwaltung ausgenommen der Prozess der Entscheidungsfindung und Abschluss Nutzungsvertrag
    - Nachteile:

- Evtl. verlangen die Eigentümervertreter eine 100% Zustimmung zum Nutzungsvertrag. Im Anhang eine „Stellungnahme Rechtsanwalt Michael Gärtner zu Beschlussanforderung Dachmietvertrag Mehrparteienhaus bei PV Anlagen“

In dem Fall kann die Ökostrombörsentochter, die gemeinnützige gGEAn GmbH, als Betreiber und Errichter fungieren. Unsere Arbeitszeit wird dann in das Projekt hinein gerechnet.

## 2. Zweite Etappe – Entscheidung

- 2.1. Beschluss der Eigentümervertretung die Gemeinschaftliche PV-Erzeugunganlage zu wollen und Entscheid über den Projektbetreiber (siehe oben)
- 2.2. Erhebung des Stromverbrauchs im Mehrparteienhaus
- 2.3. Abklärung der Anlagengröße mit zweiter technischer Abklärung:
  - Platz für Wechselrichter
  - Verlegungsmöglichkeiten für das Kabel vom Dach
  - Freier (Zähler-) Platz in einem der Elektroverteiler
  - Anlage mit oder ohne Akku realisieren

## 3. Dritte Etappe - Umsetzung

- 3.1. Dachmietvertrag bei externem Betreiber
- 3.2. Ansuchen Investitionsförderung beim Land/Bund
- 3.3. Detailplanung und Ausschreibung
- 3.4. Bewertung und Vergleich der Angebote
- 3.5. Detailkalkulation und Ausarbeitung von

### Finanzierungsvarianten

- Bei externem Betreiber kann es ein Bezugsrechtsangebot an die Eigentümer:innen oder Bewohner:innen geben
- Evtl. Restfinanzierung mittels

Nachrangdarlehen, Investing Green, Crowdfunding, ...

### MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der  
gemeinnützigen Gemeinschafts-Energie-Anlagen GmbH,  
Auerspergstraße 20/1. Stock, 5020 Salzburg als Anlagenerrichter:in  
bzw. -eigentümerin und Mieterin,  
im Folgenden „**Betreiber:in**“ genannt,  
  
sowie der  
Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 80030 KG 56537 Salzburg (Bayerhamerstraße 59 in 5020 Salzburg), im Folgenden kurz „**Eigentümergeinschaft**“ genannt, vertreten durch die Hausverwaltung Salzburg Wohnbau.

### BEZUGSRECHT

(VORAUSZAHLUNGSVEREINBARUNG)  
Anlage C zum Errichtungs- und Betriebsvertrag

abgeschlossen zwischen der  
gemeinnützigen Gemeinschafts-Energie-Anlagen GmbH,  
Auerspergstraße 20/ 1. Stock, 5020 Salzburg  
im Folgenden **Betreiber:in** genannt,  
  
und nachstehend angeführten Zählpunkthinhabern „Tagstrom“ im Haus Bayerhamerstraße 59 in Salzburg im Folgenden **teilnehmende Berechtigte** genannt:

- 3.6. Verträge unterzeichnen: u.a Errichtungs- und Betriebsvereinbarung
- 3.7. Antrag Einspeisevertrag (Z.B. bei OeMAG)
- 3.8. Bestellung der Anlage
- 3.9. Montage und Inbetriebnahme
- 3.10. Anschluss der PV an das Stromnetz  
gemeinsam mit dem Netzbetreiber
- 3.11. Registrierung Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage bei EUtilities, EDA-Plattform
- 3.12. Vertrag über GEA mit dem Netzbetreiber und Tausch Smart Meter
- 3.13. Zusatz zum Netzzugangsvertrag zwischen Teilnehmenden und Netzbetreiber
- 3.14. Monitoring, laufende Abrechnung und regelmäßige Wartung

### Errichtungs- und Betriebsvertrag

abgeschlossen zwischen der

**gemeinnützigen Gemeinschafts-Energie-Anlagen GmbH,**  
Auerspergstraße 20/ 1. Stock, 5020 Salzburg,  
im Folgenden **Betreiberin** genannt,

und nachstehend angeführten Zählpunkthinhabern „Tagstrom“ im Haus Bayerhamerstraße 59 in Salzburg als den **teilnehmenden Berechtigten:**