**Vereinbarung**

[**Anwender:innenhinweis:** Diese Vereinbarung deckt den Fall ab, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nach Fassung eines Mehrheitsbeschlusses im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung entscheidet, eine PV-Anlage auf dem Liegenschaftsdach zu errichten, wobei die Errichtung der Anlage (zum Teil) aus der Rücklage („Reparaturfonds“) finanziert wurde. Der nachträgliche Beitritt weiterer Wohnungseigentümer:innen, die ursprünglich gegen die Errichtung der Anlage gestimmt haben, muss ohne Finanzierungskostenbeitrag, aber selbstverständlich unter Beteiligung an den Betriebskosten möglich sein.]

**über die Teilnahme an einer Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage**

**gemäß § 16a Abs. 4 ElWOG 2010 idgF**

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen

[Betreiber:in][[1]](#footnote-1)

FN [●] / geb. [Geburtsdatum][[2]](#footnote-2)

[Anschrift]

[PLZ, Ort]

nachfolgend als „**Betreiber:in**“ bezeichnet

und

[Name], geb. am [Datum][[3]](#footnote-3)

[Anschrift 1]

[Anschrift 2]

nachfolgend jeweils einzeln als ein „**Teilnehmer:in**“ und gemeinsam als die „**Teilnehmer:innen**“ sowie alle Teilnehmer:innen zusammen mit dem/der Betreiber:in als die „**Parteien**“ bezeichnet

wie folgt:

1. Präambel
   1. Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen der Liegenschaft haben mit Beschluss vom [Datum][[4]](#footnote-4) mehrheitlich beschlossen, auf dem Dach der Liegenschaft eine Photovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Engpassleistung[[5]](#footnote-5) von etwa [●] kWpeak zu errichten und diese Anlage künftig als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage im Sinne des § 16a ElWOG 2010 idgF zu nützen („**PV-Anlage**“). Die Finanzierung der PV-Anlage erfolgte [teilweise / zur Gänze][[6]](#footnote-6) aus der für die Liegenschaft gebildeten Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 idgF.
   2. Die Teilnehmer:innen sind jeweils Nutzungsberechtigte (z.B. Mieter:innen, Miteigentümer:innen, Wohnungseigentümer:innen) der Liegenschaft EZ [●][[7]](#footnote-7), KG [●][[8]](#footnote-8), Bezirksgericht [●][[9]](#footnote-9) („**Liegenschaft**“). Die einzelnen Nutzungsobjekte der Teilnehmer:innen sind in der Beilage ./1 zu dieser Vereinbarung aufgezählt.
   3. Der Betrieb der PV-Anlage erfolgt als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage im Sinne des § 16a ElWOG 2010 idgF und als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 idgF. Aus diesem Grund steht die Teilnahme an der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage sämtlichen derzeitigen oder künftigen Nutzungsberechtigten der Liegenschaft gegen Beteiligung an den Betriebskosten der PV-Anlage offen.
   4. Klargestellt wird, dass jene Personen teilnahmeberechtigt sind, die über ein Nutzungsverhältnis an einem oder mehreren Nutzungsobjekten auf der Liegenschaft verfügen. Sofern daher ein/eine Mit- und Wohnungseigentümer:in sein Nutzungsobjekt auf der Liegenschaft nicht selbst benützt, sondern dieses vermietet, ist der/die jeweilige Mieter:in zur unmittelbaren Teilnahme berechtigt.
2. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die Errichtung und der fortlaufende Betrieb der PV-Anlage durch den/die Betreiber:in nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Der/die Betreiber:in verpflichtet sich nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages im Auftrag der Teilnehmer:innen, die PV-Anlage als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage („**GEA**“) im Sinne des § 16a ElWOG 2010 zu errichten und zu betreiben. Die Teilnehmer:innen nehmen an dieser GEA nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages teil.

1. Errichtung und Betrieb der GEA
   1. Der/die Betreiber:in wird namens der Teilnehmer:innen beauftragt und bevollmächtigt, sämtliche notwendigen Anzeigen abzugeben bzw. Genehmigungen einzuholen (z.B. gegenüber Behörden, Nachbarn) und Verträge abzuschließen (z.B. mit dem lokalen Verteilernetzbetreiber), die notwendig bzw. zweckmäßig sind, um die PV-Anlage gesetzeskonform zu errichten. Die Teilnehmer:innen werden dem/der Betreiber:in, sofern erforderlich, entsprechende Vollmachten in der jeweils notwendigen Form (z.B. Schriftform[[10]](#footnote-10)) ausstellen.
   2. Der/die Betreiber:in wird zum/zur Anlagenverantwortlichen im Sinne des § 16a Abs. 4 ElWOG 2010 bestellt und wird seine/ihre Bestellung zum/zur Anlagenverantwortlichen dem örtlich jeweils zuständigen Netzbetreiber unverzüglich anzeigen.
   3. Der/die Betreiber:in wird beim Betrieb der GEA sämtliche rechtlichen und technischen Vorgaben beachten. Als Betreiber:in der GEA wird der/die Betreiber:in auch gegenüber Dritten (zB Behörden, Netzbetreiber, etc) auftreten und diesen gegenüber alle notwendigen Erklärungen abgeben und Zustimmungen oder Bewilligungen für die Errichtung, den Netzzugang und den laufenden Betrieb der GEA einholen
2. Verbrauchsanlagen der Teilnehmer:innen
   1. Die Verbrauchsanlagen der einzelnen Teilnehmer:innen sind jeweils an die Steigleitung der Liegenschaft angeschlossen und über einen eigenen Zählpunkt an das örtliche Verteilernetz angeschlossen.
   2. Ein Verzeichnis der Verbrauchsanlagen aller Teilnehmer:innen ist in Beilage ./1 enthalten. Dieses Verzeichnis ist bei jeder Veränderung im Kreis der Teilnehmer:innen (Eintritt, Austritt) zu aktualisieren, die Aktualisierungen obliegen dem/der Betreiber:in. Die Verbrauchsanlagen der Teilnehmer:innen werden nachfolgend als „**Verbrauchsanlagen**“ bzw. jeweils einzeln als „**Verbrauchsanlage**“ bezeichnet.
3. Aufteilung der erzeugten Elektrizität[[11]](#footnote-11)
   1. Die Aufteilung der aus der GEA erzeugten Elektrizität erfolgt nach dem dynamischen Verbrauchsmodell. Das bedeutet, dass der/die einzelne Teilnehmer:in im Ausmaß des aktuellen, viertelstündlichen Energiebezuges seiner Verbrauchsanlage Elektrizität aus der GEA bezieht. Die Ermittlung der Viertelstundenwerte der Verbrauchsanlage erfolgt durch den zuständigen Netzbetreiber und die ermittelten Daten werden von diesem an den/die Betreiber:in weitergegeben. Der/die Teilnehmer:in erteilt bereits jetzt seine ausdrückliche Einwilligung zu dieser Datenverarbeitung.
   2. Die Verbrauchsermittlung erfolgt dergestalt, dass die Viertelstundenwerte der Stromproduktion der PV-Anlage mit den Verbrauchswerten derselben Viertelstunden aller Teilnehmer:innen gegenübergestellt werden. Übersteigen die Erzeugungswerte die Verbrauchswerte, wird also mehr Strom erzeugt, als von den Verbrauchsanlagen aller Teilnehmer:innen verbraucht wird, werden jedem/jeder Teilnehmer:in 100 % der tatsächlich verbrauchten Menge zugewiesen. Der verbleibende Überschuss wird in das öffentliche Verteilernetz eingespeist. Die Erlöse dieser Überschusseinspeisung werden der für die Liegenschaft gebildeten Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 idgF zugeführt.
   3. Übersteigen die Verbrauchswerte die Erzeugungswerte, wird also mehr Strom von den Verbrauchsanlagen der Teilnehmer:innen verbraucht, als von der GEA erzeugt wird, wird jedem/jeder Teilnehmer:in derjenige Anteil zugeordnet, der dem prozentualen Verhältnis des Verbrauchs seiner/ihrer Verbrauchsanlage zum Gesamtverbrauch aller Teilnehmer:innen entspricht.
4. Ideeller Anteil an der GEA
   1. Das ElWOG 2010 erfordert neben einer Regelung zur Aufteilung der erzeugten Energie (§ 16a Abs 4 Z 8 ElWOG) auch eine Regelung zum jeweiligen ideellen Anteil der Anlagen der Teilnehmer:innen an der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage (§ 16a Abs 4 Z 3 ElWOG). Die nachstehende Regelung gilt nur für allgemeine Fragen im Zusammenhang mit der GEA, zB betreffend die Haftung. Die Aufteilung der Energie ist hingegen durch die [statische / dynamische][[12]](#footnote-12) Zuweisung gemäß Punkt 5 abschließend geregelt. Der ideelle Anteil an der GEA entspricht daher dem Miteigentumsanteil des Teilnehmers/der Teilnehmerin an der Liegenschaft im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen der übrigen Miteigentümer:innen der Liegenschaft. Ist der/die Teilnehmer:in lediglich aufgrund eines Mietvertrages Nutzungsberechtigter/Nutzungsberechtigte der Liegenschaft, beträgt sein ideeller Anteil an der GEA stets null.
   2. Sollte die Behörde, der Netzbetreiber oder die sonstige Stelle ein abweichendes Verständnis von „ideellen Anteilen an einer Erzeugungsanlage“ haben, wird – bei Vertretbarkeit dieses Verständnisses – den Angaben dieses Verständnis zugrunde gelegt werden.
5. Laufzeit und Kündigung
   1. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Sowohl der/die Betreiber:in, als auch jeder/jede einzelne Teilnehmer:in ist, jeweils für sich, berechtigt, diese Vereinbarung unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 30.6. und 31.12. eines jeden Kalenderjahres schriftlich aufzukündigen (ordentliche Kündigung).
   2. Ungeachtet der jederzeitigen Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung ist jede Partei, jeweils für sich, berechtigt, diese Vereinbarung mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund aufzulösen, wenn ein so schwerwiegender Grund vorliegt, dass der kündigenden Partei das weitere Festhalten am Vertragsverhältnis bis zum nächstmöglichen Kündigungsgrund nicht zugemutet werden kann. Sofern der wichtige Grund seiner Art nach jedoch einer Abhilfe durch die jeweils andere Partei zugänglich ist, hat die kündigende Partei die jeweils andere Partei unter Setzung einer angemessenen Frist zur Behebung des Kündigungsgrundes aufzufordern, bevor die Kündigung gemäß diesem Punkt wirksam erfolgen kann (außerordentliche Kündigung).
   3. Ein wichtiger Grund, der den/die Betreiber:in zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn
      1. ein/eine Teilnehmer:in seinen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, insbesondere der Verpflichtung zur Bezahlung der Kosten gemäß Punkt 10 dieser Vereinbarung, trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist und mindestens zweimaliger erfolgloser Mahnung nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommt;
      2. ein/eine Teilnehmer:in seine bereits erteilte Einwilligung zum energiewirtschaftlichen Datenaustausch (Punkt 12.3) widerruft;
      3. die PV-Anlage, aus welchen Gründen auch immer, zerstört oder unbrauchbar wird und eine Wiederherstellung nicht möglich bzw tunlich ist oder sie aus sonstigen, vom/von der Betreiber:in nicht zu vertretenden Gründen nicht nur vorübergehend demontiert werden muss; eine nur vorübergehende Demontage wird beispielsweise bei Sanierungsarbeiten des Daches angenommen.
   4. Ein wichtiger Grund, der den/die Teilnehmer:in zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn
      1. der/die Betreiber:in seinen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, insbesondere der Verpflichtung zur gesetzeskonformen Errichtung und zum gesetzeskonformen Betrieb der PV-Anlage nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommt;
      2. die PV-Anlage, aus welchen Gründen auch immer, zerstört oder unbrauchbar wird und eine Wiederherstellung nicht möglich bzw tunlich ist oder sie aus sonstigen, vom/von der Teilnehmer:in nicht zu vertretenden Gründen nicht nur vorübergehend demontiert werden muss; eine nur vorübergehende Demontage wird beispielsweise bei Sanierungsarbeiten des Daches angenommen.
6. Rechtswirkungen der Kündigung, Rechtsnachfolge einzelner Teilnehmer:innen
   1. Im Fall der – ordentlichen oder außerordentlichen – Kündigung durch einen/eine Teilnehmer:in bleibt das Vertragsverhältnis der übrigen Teilnehmer:innen mit dem/der Betreiber:in unverändert aufrecht, es kommt lediglich zum Ausscheiden des kündigenden Teilnehmers/der kündigenden Teilnehmerin mit der Wirkung, dass seine/ihre Bezugsberechtigung an der in der PV-Anlage erzeugten Elektrizität endet.
   2. Im Fall der – ordentlichen oder außerordentlichen – Kündigung durch den/die Betreiber:in endet dieses Vertragsverhältnis mit Wirkung gegenüber dem/der bzw. den Teilnehmer:innen, denen gegenüber die Kündigung ausgesprochen wurde (Möglichkeit der Teilkündigung). Wurde die Kündigung gegenüber allen derzeitigen Teilnehmer:innen ausgesprochen, endet das Vertragsverhältnis zur Gänze. In diesem Fall steht es den verbleibenden Teilnehmer:innen jedoch frei, einen neuen Betreiber/eine neue Betreiberin zu bestellen, der/die die bisherigen Rechte und Pflichten des Betreibers/der Betreiberin aus dieser Vereinbarung übernimmt und an die Stelle des ausscheidenden Betreibers/der ausscheidenden Betreiberin tritt. Es kann sich dabei um eine Person aus dem Kreis der Teilnehmer:innen oder um einen Dritten handeln.
   3. Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger:innen auf Seiten eines Teilnehmers/einer Teilnehmerin (z.B. Einzelrechtsnachfolger:in im Miteigentum an der Liegenschaft, Gesamtrechtsnachfolger:in von Todes wegen) treten in diese Vereinbarung ein, sofern sie nicht innerhalb von zwei Monaten, gerechnet ab dem Eintritt der Rechtsnachfolge, gegenüber dem/der Betreiber:in und den übrigen Teilnehmer:innen erklären, den Eintritt in diese Vereinbarung abzulehnen.
7. Betrieb, Erhaltung und Wartung der Anlage
   1. Der/die Betreiber:in als Anlagenverantwortlicher/Anlagenverantwortliche ist verpflichtet, alle notwendigen Handlungen im Zusammenhang mit dem Betrieb, der Erhaltung und der Wartung der PV-Anlage zu setzen.[[13]](#footnote-13) Das umfasst sowohl sämtliche notwendigen Instandhaltungs- bzw Instandsetzungsmaßnahmen als auch die laufende Wartung der PV-Anlage im Einklang mit den geltenden technischen Grundsätzen.
   2. Die Kosten dieser Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gelten als Betriebskosten und werden nach Maßgabe von Punkt 10 dieser Vereinbarung an die Teilnehmer:innen verrechnet.
8. Kostentragung, Abwicklung, Abrechnung und Zahlung
   1. Alle Teilnehmer:innen leisten eine Vergütung für den Bezug von Strom aus der GEA. Der Vergütungsbetrag wird pro vom/von der Teilnehmer:in verbrauchter Kilowattstunde Elektrizität verrechnet und beträgt derzeit EUR [●][[14]](#footnote-14) / kWh. Die Verrechnung des Vergütungsbetrages hindert nach übereinstimmender Auffassung der Parteien die Qualifikation der GEA als Gemeinschaftsanlage nicht.
   2. Anpassungen des Vergütungsbetrages gemäß Punkt 10.3 bzw. Punkt 10.4 können jederzeit durch Beschluss der Miteigentümer:innen mit einer Mehrheit von ¾ der Miteigentumsanteile[[15]](#footnote-15) herbeigeführt werden.
   3. Die Abrechnung der Vergütung wird durch den/die Betreiber:in monatlich[[16]](#footnote-16) im Nachhinein bis zum letzten Tag des Folgemonats, jedoch keinesfalls vor dem Vorliegen der abrechnungsnotwendigen Daten des Verteilernetzbetreibers, vorgenommen. Der/die Betreiber:in ist berechtigt, nicht jedoch verpflichtet, sich zur Abrechnung sowie zur Erfüllung weiterer Aufgaben gemäß dieser Vereinbarung eines oder mehrerer geeigneter Dienstleistende zu bedienen. Der gemessene Verbrauch eines Teilnehmers/einer Teilnehmerin wird mit dem Vergütungsbetrag multipliziert und dem/der Teilnehmer:in, zuzüglich den etwa anfallenden, weiteren Kostenpositionen, in Rechnung gestellt.
   4. Zusätzlich zur Entrichtung des Vergütungsbetrages durch die Teilnehmer:innen haben sich diese auch an den Kosten des Betriebes zu beteiligen.

Als Kosten des Betriebes im Sinne dieser Bestimmung gelten insbesondere die Kosten für Betrieb, Erhaltung und Wartung der Anlage gemäß Punkt 9 dieser Vereinbarung, die Kosten der angemessenen Versicherung gemäß Punkt 11 dieser Vereinbarung, sowie alle sonstigen Kosten und Auslagen, die dem/der Betreiber:in aufgrund der Erfüllung der Aufgaben aus dieser Vereinbarung erwachsen (z.B. Kosten für eine Abrechnungssoftware oder Kosten im Zusammenhang mit Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren).

Der Aufteilungsschlüssel, nach dem die Kosten des Betriebes unter den Teilnehmer:innen verteilt werden, bemisst sich nach dem Verhältnis des Miteigentumsanteils des vom/von der Teilnehmer:in genutzten Wohnungseigentumsobjekts (unerheblich, ob der Teilnehmer:in Mieter:in, Wohnungseigentümer:in oder aus einem sonstigen Titel Nutzungsberechtigter/Nutzungsberechtigte dieses Objekts ist) zum Verhältnis aller auf der Liegenschaft vorhandenen Miteigentumsanteile.

* 1. Der Vergütungsbetrag, die Betriebskosten sowie allfällige Erlöse aus der Verwertung von Überschüssen werden vom/von der Betreiber:in jeweils monatlich[[17]](#footnote-17) im Nachhinein unter Berücksichtigung des jeweils gültigen Verteilungsschlüssels abgerechnet. Das Ergebnis dieser Abrechnung wird unter sämtlichen Miteigentümer:innen der Liegenschaft aufgeteilt, wobei die Miteigentümer:innen vereinbaren, dass diese Einnahmen der für die Liegenschaft bestehenden Rücklage zugeführt werden.[[18]](#footnote-18)

1. Haftung und Schadenersatz, Versicherungen
   1. Die Parteien haften einander jeweils wechselseitig nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für entgangenen Gewinn und erhoffte Einsparungen wird jedoch wechselseitig ausgeschlossen. Die Haftung gegenüber Dritten richtet sich im Innenverhältnis nach Maßgabe der jeweils festgelegten, ideellen Anteile (Punkt 6).
   2. Der/die Betreiber:in wird angemessene Versicherungen sowohl für von der PV-Anlage für die Liegenschaft ausgehende Risiken, als auch für die PV-Anlage selbst, abschließen, sofern diese Risiken nicht bereits durch die Gebäudeversicherung der Liegenschaft abgedeckt werden. Die Kosten der angemessenen Versicherung gelten als Betriebskosten gemäß Punkt 10 dieser Vereinbarung.
2. Energiewirtschaftlicher Datenaustausch, Datenschutz
   1. Die Teilnehmer:innen nehmen zur Kenntnis, dass das Vorhandensein eines intelligenten Messgeräts („Smart Meter“) sowie die aufrechte Zustimmung des Teilnehmers/der Teilnehmerin gegenüber dem örtlich zuständigen Verteilernetzbetreiber zur Auslesung der Viertelstundenwerte eine notwendige Voraussetzung für den Bezug von Strom aus der GEA ist. Der/die Teilnehmer:in wird sicherstellen, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind und während der gesamten Dauer dieses Vertrages fortlaufend vorliegen bzw. – im Fall der Zustimmung zur Auslesung der Viertelstundenwerte – nicht widerrufen werden. Der Wegfall einer dieser Voraussetzungen führt unmittelbar dazu, dass kein Strom mehr über die GEA bezogen werden kann.
   2. Der/die Betreiber:in ist berechtigt, die Abrechnung der Viertelstundenwerte entweder selbst vorzunehmen oder sich zur Abrechnung eines Dritten als Dienstleistender zu bedienen.
   3. Im Zuge der Abwicklung dieser Vereinbarung werden insbesondere folgende Daten der Teilnehmer:innen verarbeitet:
      1. Name, Adresse, Kontaktdaten, UID, und Kontodaten des Teilnehmers/der Teilnehmerin;
      2. Standortadresse und Zählpunktnummer(n) der abzurechnenden GEA;
      3. Bezugsmenge des Teilnehmers/der Teilnehmerin; das Ausmaß des Bezuges ist in Kilowattstunden anzugeben.
   4. Der/die Teilnehmer:in erteilt bereits jetzt seine Einwilligung im Sinne des Art 6 Abs 1 lit a DSGVO, dass die vorstehend genannten Daten entweder durch den/die Betreiber:in selbst verarbeitet oder zur weiteren Verarbeitung an einen Auftragsverarbeiter zum Zwecke der Erfüllung dieses Vertrages weitergegeben werden. Der/die Teilnehmer:in kann seine erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen. In diesem Fall ist der/die Betreiber:in gemäß Punkt 7.3.1 zur Kündigung dieser Vereinbarung berechtigt.
3. Aufnahme und Ausscheiden teilnehmender Berechtigter
   1. Die Teilnahme an der GEA steht sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümer:innen der Liegenschaft bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten der Liegenschaft – aus welchem Rechtstitel auch immer – offen. Potentiell neue Teilnehmer:innen (z.B. neue Eigentümer:innen der Liegenschaft in Wohnungseigentumsobjekten, die aufgrund eines Dachgeschoßausbaus geschaffen werden) können der GEA beitreten und aus dieser durch Kündigung der Vereinbarung (Punkt 7) auch wieder ausscheiden. Durch die Aufnahme bzw das Ausscheiden einzelner Teilnehmer:innen kann es auch zu einer Verschiebung der ideellen Anteile kommen bzw kann sich auch die Menge des dem Teilnehmer:innen zur Verfügung stehenden Stroms möglicherweise einschränken oder erweitern.
   2. Die Aufnahme neuer Teilnehmer:innen ist auf Nutzungsberechtigte der Liegenschaft, aus welchem Rechtstitel auch immer (z.B. Miete, Wohnungseigentum, Dienstbarkeit) beschränkt. Der GEA können maximal so viele Teilnehmer:innen angehören, wie auf der Liegenschaft Nutzungseinheiten vorhanden sind. Nutzt ein/eine Mit- und Wohnungseigentümer:in sein/ihre Nutzungsobjekt nicht selbst, sondern ist dieses beispielsweise vermietet, so ist es zulässig, dass der/die Mieter:in direkt als Teilnehmer:in an der GEA auftritt.
4. Sonderbestimmungen für Wohnungseigentümerpartnerschaften

Im Fall von Wohnungseigentümerpartnerschaften (§§ 13 ff WEG 2002 idgF) gilt als Teilnehmer:in gegenüber der GEA nur derjenige/diejenige Eigentümerpartner:in, der/die als Inhaber:in des Zählpunktes auftritt. Dennoch haften beide Eigentümerpartner:innen solidarisch für die pünktliche und vollständige Entrichtung sämtlicher mit der Beteiligung an der GEA verbundenen Kosten.

1. Schlussbestimmungen
   1. Sämtliche Beilagen zu diesem Vertrag sind ein integrierender Bestandteil desselben.
   2. Allenfalls bisher zwischen den Parteien bestehende vorherige Vereinbarungen mit Hinblick auf die Teilnahme an der GEA einschließlich mündlicher oder konkludenter Abreden gelten mit Abschluss dieses Vertrages als aufgehoben, sodass der Vertrag zwischen dem/der Betreiber:in und den Teilnehmer:innen einschließlich aller zugehörigen Beilagen alleine und abschließend die gesamte rechtsgültige Vereinbarung zwischen den Parteien enthält. Mündliche Nebenabreden hierzu bestehen nicht.
   3. Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
   4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der restliche Vertrag davon unberührt. Im Falle der Unwirksamkeit verpflichten sich die Parteien, miteinander in Verhandlungen zu treten, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen.
   5. Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden vom für [Ort][[19]](#footnote-19) sachlich zuständigen Gericht entschieden.
   6. Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches materielles Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts anwendbar

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| [Betreiber:in] | [Teilnehmer:in][[20]](#footnote-20) |

Beilage ./1

Verzeichnis der Verbrauchsanlagen aller Teilnehmer:innen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Name des Teilnehmers/der Teilnehmerin[[21]](#footnote-21) | Bezeichnung Nutzungsobjekt[[22]](#footnote-22) | Zählpunktnummer[[23]](#footnote-23) |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Als Betreiber:in kann entweder einer/eine der teilnehmenden Berechtigten angeführt werden, es darf aber auch eine liegenschaftsfremde Person genannt werden. Die Wohnungseigentümer:innen können auch gemeinsam einen Dienstleistenden bestellen und diesen/diese als Betreiber:in der Anlage nominieren. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nichtzutreffendes bitte streichen. Bei natürlichen Personen wird idR nur das Geburtsdatum angeführt, bei juristischen Personen (z.B. GmbH) und Personengesellschaften (z.B. OG, KG) idR nur die Firmenbuchnummer angeführt. Sollte die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst Betreiberin werden, kann diese Zeile gänzlich gestrichen werden. [↑](#footnote-ref-2)
3. Hier ist jeder/jede Teilnehmer:in gesondert anzuführen. Bei kleineren WEG kann die Aufzählung direkt auf der Titelseite der Vereinbarung erfolgen, bei größeren Wohnobjekten bzw. einer größeren Zahl an Wohnungseigentümern könnte die Aufzählung der Parteien in eine Beilage verlagert werden. Im Falle der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten wäre hier anstelle des vermietenden Wohnungseigentümers/der vermietenden Wohungseigentümerin der/die jeweilige Mieter:in anzuführen, welcher selbst alle Rechte als teilnehmender Berechtigter hat. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hier ist das Datum der Wohnungseigentümerversammlung einzutragen, in deren Zuge der entsprechende Beschluss gefasst wurde. [↑](#footnote-ref-4)
5. Alternativ können hier auch andere bzw. zusätzliche technische Parameter angeführt oder ein Belagsplan bzw. eine Anlagenplanung (als Anhang zum Vertrag) beigelegt werden. Wichtig ist, dass die PV-Anlage genau identifiziert werden kann. [↑](#footnote-ref-5)
6. Unzutreffendes ist zu streichen. Hinweis: Sollte die Finanzierung nur teilweise aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen, kann der/die überstimmte Miteigentümer:in, der/die gegen die Errichtung der PV-Anlage gestimmt hat, verlangen, dass jene Errichtungskosten, die nicht aus der Rücklage gedeckt sind, von der ihn überstimmenden Mehrheit getragen werden (vgl. § 29 Abs. 2 Z 2 und Abs. 3 WEG 2002 idgF). [↑](#footnote-ref-6)
7. Hier ist die Einlagezahl der Liegenschaft anzugeben. [↑](#footnote-ref-7)
8. Hier ist der Name der Katastralgemeinde, in der die Liegenschaft liegt und in der diese bücherlich erfasst ist, einzutragen. [↑](#footnote-ref-8)
9. Hier ist der Name des Bezirksgerichts, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt und in dessen Grundbuch die Liegenschaft erfasst ist, einzusetzen. [↑](#footnote-ref-9)
10. Bei Erteilung einer schriftlichen Vollmacht wird empfohlen, diese schon vor der Beschlussfassung des Umlaufbeschlusses der WEG zur Einsicht bereitzustellen. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hier wurde das Modell der dynamischen Zuweisung gewählt, welches in der Praxis deutlich häufiger anzutreffen ist. Sollte eine statische Zuweisung gewünscht werden, wäre im Punkt 5. nur folgende Regelung erforderlich: „Die Elektrizität wird statisch zugewiesen. Der den einzelnen Teilnehmer:innen zugewiesene Prozentsatz ist in der Beilage ./2 zu dieser Vereinbarung festgelegt.“ In der Beilage sind den einzelnen Teilnehmer:innen konkrete Prozentsätze zuzuweisen. Weitere Regelungen wären in Punkt 5. nicht erforderlich. [↑](#footnote-ref-11)
12. Nichtzutreffendes bitte streichen, je nachdem welches Modell in Punkt 5. gewählt wurde. [↑](#footnote-ref-12)
13. Der/die Anlagenverantwortliche ist verpflichtet, für den gesetzmäßigen Betrieb und die regelmäßige Wartung der Anlage zu sorgen. Ihm obliegt die Kommunikation mit dem Netzbetreiber, die Abrechnung und alle sonstigen organisatorischen Tätigkeiten. Der Anlagenverantwortliche darf sich eines Dritten als Dienstleistender bedienen, der diese Aufgaben für ihn erfüllt. [↑](#footnote-ref-13)
14. Hier ist der gewünschte Vergütungsbetrag einzusetzen, der von einem/einer bezugsberechtigten Teilnehmer:in pro Kilowattstunde Strom im Abrechnungszeitraum bezahlt werden soll. [↑](#footnote-ref-14)
15. Der Modus zur Beschlussfassung und insbesondere auch das Quorum einer Mehrheit von ¾ der Miteigentumsanteile kann beliebig angepasst werden, es können auch zB höhere oder geringere Zustimmungsquoren eingefügt werden. Jedenfalls sollte die Zustimmung aber mehrheitlich erfolgen. [↑](#footnote-ref-15)
16. Alternativ zur monatlichen Abrechnung im Nachhinein wäre auch ein anderer Abrechnungsintervall, z.B. jährlich im Nachhinein, im Quartal oder bei Auszug eines teilnehmenden Berechtigten möglich und zulässig. [↑](#footnote-ref-16)
17. Siehe Fußnote 15. [↑](#footnote-ref-17)
18. Beachte: Falls einzelne Miteigentümer:innen gegen die PV-Anlage bzw. die Errichtung einer GEA stimmen, können diese gemäß § 32 Abs. 5 WEG 2002 die Bildung eines gesonderten Rechnungskreises verlangen. Allerdings wird dieses Ansinnen vor allem dann keinen Erfolg haben, wenn es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelt, die auch objektiv von allen Wohnungseigentümer:innen genützt werden kann. Unter Umständen wird hierfür ein gesonderter Beschluss der Mit- und Wohnungseigentümer:innen erforderlich. [↑](#footnote-ref-18)
19. Hier sollte der Name der politischen Gemeinde eingetragen werden, in der sich das Wohnhaus befindet. [↑](#footnote-ref-19)
20. Die Gestaltung kann entweder so gewählt werden, dass alle Teilnehmer:innen mit dem/der Betreiber:in einen jeweils gleichlautenden Einzelvertrag unterschreiben oder es kann vorgesehen werden, dass in einer Vertragsurkunde gleich alle Unterschriften geleistet werden. Für diesen Fall müssten natürlich entsprechend mehr Unterschriftenzeilen vorgesehen werden. [↑](#footnote-ref-20)
21. Hier ist der Name des jeweiligen Teilnehmers/der jeweiligen Teilnehmerin einzutragen. Es ist auf den Namen des Zählpunktinhabers abzustellen. [↑](#footnote-ref-21)
22. Hier ist die Bezeichnung des Nutzungsobjekts einzutragen (z.B. „Top 1“, „KFZ-Stellplatz 15“, etc). Verfügt ein/eine Teilnehmer:in über mehrere Nutzungsobjekte, die jeweils mit eigenen Zählpunkten versorgt werden (z.B. Wohnung und PKW-Stellplatz mit E-Ladesäule), sind alle Nutzungsobjekte getrennt in eigenen Zeilen anzuführen. [↑](#footnote-ref-22)
23. Hier ist die Zählpunktnummer anzuführen. Dabei handelt es sich um eine 31-stellige Zahlen- und Buchstabenkombination, die mit den Buchstaben „AT“ beginnt. Verfügt ein Nutzungsobjekt über mehrere Zählpunkte, sind alle Zählpunkte in derselben Zeile anzuführen, in der die Bezeichnung des Nutzungsobjekts geführt wird, zu der die Zählpunkte gehören. [↑](#footnote-ref-23)