

# Die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft als Impulsgeber für die Immobilienwirtschaft

Die Versorgung aus erneuerbaren Energiequellen spielt bei Immobilienprojekten – gerade vor dem Hintergrund der derzeitigen energiepolitischen Lage – eine noch nie dagewesene, zentrale Rolle.

Dabei erweist sich die völlig neue Form der gemeinschaftlichen und dezentralen Energieversorgung, die Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft (EEG), insbesondere im Zuge von Quartiersentwicklungen als ein wahrer Impulsgeber.

Die bereits im Sommer 2021 mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzespaket eingeführte EEG zeichnet sich durch die gemeinschaftliche Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen in einem örtlichen Nahebereich zwischen den Erzeugungsanlagen und den Teilnehmenden aus. Die EEG selbst muss zwingend in einer Rechtsform mit eigener Rechtspersönlichkeit, z.B. Verein, GmbH, organisiert sein und hat zumindest aus zwei Mitgliedern bzw. Gesellschaftern zu bestehen, welche durch das regionale Verteilernetz „verbunden“ sind. Die Teilnahme an einer EEG steht insbesondere natürlichen Personen und kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) offen.

Der Hauptzweck einer EEG darf nicht in der Erzielung finanzieller Gewinne liegen, son-

dern ihr primärer Zweck muss darin bestehen, ihren Mitgliedern ökologische, wirtschaftliche oder sozialgemeinschaftliche Vorteile zu bringen. Die Erzeugungsanlagen (im Rahmen von Immobilienprojekten wird es sich dabei primär um PV-Anlagen handeln) müssen nicht zwingend im Eigentum der EEG stehen, die (faktische) Betriebs- und Verfügungsgewalt ist ausreichend. Die EEG kann die Erzeugungsanlagen daher etwa auch pachten oder diese von Dritten technisch betreuen lassen.

EEG schaffen gerade im Rahmen von Quartiersentwicklungen einen rechtlichen und organisatorischen Rahmen, um die auf einzelnen Objekten errichteten und betriebenen erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen (etwa PV-Anlagen) miteinander zu „vernetzen“ und so die Attraktivität von Immobilienprojekten im Sinne der Nachhaltigkeit zu steigern. Projektentwickler, Architekten und Planer sollten sich dabei nicht durch die komplexen Rahmenbedingungen abschrecken lassen.

## DER AUTOR



**Mag. Valentin Engelbert**  
Immobilien, öffentliches  
Recht, Gesellschaftsrecht und  
M&A

E: [valentin.engelbert@hsp.law](mailto:valentin.engelbert@hsp.law)  
W: <http://www.hsp.law/>