



**FLAIG RITTERHOFF**  
Kanzlei für Bau- und Energierecht

# **Gemeinschaftlich energetisch sanieren**

## Organisation von Gemeinschaftsprojekten

## Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten

**1. Einleitung**

**2. Sanierungs- /Betreibergesellschaft**

**3. Nutzungsvertrag bei Wärme- und Strom-  
versorgungsgemeinschaft**

# Einleitung

Bei der gemeinschaftlichen energetischen Sanierung werden verschiedene Rechtsbeziehungen begründet:

- Gesellschaft - Handwerksbetriebe
- Gesellschaft - Behörden
- Gesellschaft - Grundstückseigentümer
- Gesellschaft - Netzbetreiber/EVU

# Sanierungs-/Betreibergesellschaft

## Mögliche Rechtsformen

- Genossenschaft
- Personengesellschaft wie GmbH & Co. KG
- Im Normalfall zu empfehlen:

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

# Sanierungs-/Betreibergesellschaft

## Vorteile GbR:

- geringe Gründungskosten
- keine notarielle Beurkundung bei Gründung
- kein Eintrag im Handelsregister
- gesetzliche Regelungen sind überwiegend durch individuelle Vereinbarungen ersetzbar

# Sanierungs- /Betreibergesellschaft

Im Gesellschaftsvertrag (zu Beweis Zwecken schriftlich zu schließen) ist u.a. zu regeln:

- Gesellschaftszweck
- Einlagenhöhe
- Anteil an Gewinn und Verlust entsprechend den übernommenen Anteilen
- Wahl einer Geschäftsführung
- Beschlussmehrheit

# Sanierungs- /Betreibergesellschaft

- Haftungsregel
- Aufnahme und Ausscheiden
- Dauer der Gesellschaft
- Beendigung der Gesellschaft

# Nutzungsvertrag

Notwendige Regelungen u.a.:  
(im Falle der Installation einer PV-Anlage)

- Eignung des Daches
- Zeiträume für Dachreparaturen
- Nutzungsausfall
- Ausschluss von Leistungsminderungen durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen



# Nutzungsvertrag

- Verbindung der Energieanlage mit dem Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zweck
- Verpflichtung für Eigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers zu bestellen
- Verpflichtung des Eigentümers im Falle Verkauf des Grundstücks den Nutzungsvertrag auf Erwerber zu übertragen

# Nutzungsvertrag

- Recht des Betreibers Rechte und Pflichten aus Vertrag bei Verkauf der Anlage auf Erwerber zu übertragen
- Feste Vertragslaufzeit entsprechend des Vergütungszeitraumes des EEG
- Haftungsfreistellung für den Nutzungsgeber
- Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für Betreiber

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**