

Anna Kledyńska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ORCID 0000-0001-7081-6687

anna.kledynska@uwm.edu.pl

Prawnorzeczowe sposoby zabezpieczenia inwestycji w odnawialne źródła energii w Austrii

Słowa kluczowe: odnawialne źródła energii, Austria, własność, prawo zabudowy, służebności

Streszczenie. Austria jest jednym z liderów europejskiego rynku odnawialnych źródeł energii. Do 2040 r. kraj ten zamierza osiągnąć neutralność klimatyczną. Sprzyjające warunki geograficzne oraz podejmowane inicjatywy legislacyjne przyczyniły się do wypracowania stabilnego modelu rozwoju energetyki wodnej. Potencjał rozwoju hydroenergetyki nie jest jednak znaczący. W obliczu przyjętych przez Austrię zobowiązań w sferze osiągnięcia neutralności klimatycznej konieczne jest zatem poszukiwanie sposobów na zwiększenie poziomu pozyskiwania odnawialnej energii z innych źródeł. Wraz z dynamicznym rozwojem sektora energetyki wiatrowej i słonecznej pojawia się potrzeba tworzenia nowych rozwiązań organizacyjnych i prawnych, umożliwiających efektywne wykorzystanie nieruchomości lub ich części pod inwestycje w odnawialne źródła energii. W artykule przedstawiono ogólną charakterystykę rynku odnawialnych źródeł energii w Austrii. Potrzeby rynku, w obliczu przyjętych przez ten kraj zobowiązań klimatycznych, zestawione zostały z analizą instytucji prawnorzeczowych, które w sposób optymalny zabezpieczają interesy stron uczestniczących w inwestycji, dając szansę na zwiększenie stabilności rynku odnawialnej energii.

Property law methods of securing investments in renewable energy sources in Austria

Keywords: renewable energy sources, Austria, ownership, building rights, easements

Summary. Austria is one of the leaders in the European renewable energy market. The country aims to achieve climate neutrality by 2040. Favorable geographical conditions and legislative initiatives have contributed to the development of a stable model for hydropower development. However, the potential for hydropower development is not significant. In view of Austria's commitments to achieve climate neutrality, it is therefore necessary to seek ways to increase the level of renewable energy production from other sources. With the dynamic development of the wind and solar energy sectors, there is a need to create new organizational and legal solutions that enable the effective use of real estate or parts thereof for investments in renewable energy sources. This article presents a general overview of the renewable energy market in Austria. Market needs, in light of the country's climate commitments, are compared with an analysis of legal institutions that optimally protect the interests of parties involved in investments, providing an opportunity to increase the stability of the renewable energy market.

Wstęp

Austria należy do europejskich liderów w dziedzinie wytwarzania i wykorzystywania energii pochodzącej z odnawialnych źródeł. Transformacja energetyczna niewątpliwie jest kluczowym elementem polityki klimatycznej tego kraju. Sprzyjające warunki geograficzne oraz konsekwentne, podejmowane od wielu lat inicjatywy legislacyjne przyczyniły się do wypracowania stabilnego modelu rozwoju energetyki wodnej. Jednakże rosnące wymogi unijnej polityki klimatycznej oraz przyjęte przez Austrię cele w zakresie neutralności emisyjnej powodują konieczność dywersyfikacji źródeł energii oraz zwiększania potencjału pozyskiwania energii wiatrowej i słonecznej. Zasadne jest stwierdzenie, że kraj ten znajduje się obecnie w kluczowym momencie transformacji, stojąc przed koniecznością stopniowego uzupełniania dominującej dotychczas energetyki wodnej – energią odnawialną z innych źródeł. Z tym z kolei związana jest konieczność wypracowania rozwiązań służących efektywnemu wykorzystaniu powierzchni pod instalacje OZE. Zapewnienie stabilnych i odpowiednio ukształtowanych stosunków pomiędzy właścicielami nieruchomości a inwestorami oraz przedsiębiorstwami energetycznymi jest jednym z najistotniejszych warunków dalszej skutecznej ekspansji sektora odnawialnej energetyki.

Grunty przeznaczone pod instalacje odnawialnych źródeł energii mogą być wykorzystywane zarówno na podstawie umów zobowiązaniowych, jak i opierając się na instytucjach prawa rzeczowego. Jakkolwiek stosunki obligacyjne odgrywają istotną rolę w praktyce inwestycyjnej, to jednak nie zapewniają inwestorom długoterminowej stabilności. Ich obowiązywanie zależy od woli stron. Ponadto kontrakty te mogą podlegać wypowiedzeniu. W tym kontekście prawa rzeczowe gwarantują znacznie wyższy poziom trwałości i bezpieczeństwa, co ma kluczowe znaczenie dla projektów infrastrukturalnych o wieloletnim zasięgu. Z tego względu stanowią one bardziej efektywny i bezpieczny tytuł prawny do nieruchomości wykorzystywanych pod inwestycje w OZE. W niniejszym artykule dokonany zostanie przegląd kluczowych instytucji prawnorzeczowych funkcjonujących w prawie austriackim, w kontekście możliwości ich wykorzystania pod inwestycje w odnawialne źródła energii.

1. Charakterystyka rynku odnawialnych źródeł energii w Austrii – uwagi ogólne

W odniesieniu do średniej unijnej Austria wykorzystuje niemal dwukrotnie więcej energii pochodzącej z odnawialnych źródeł na pokrycie zużycia krajowego brutto¹.

¹ Bundesministerium Wirtschaft, Energie und Tourismus, Energie in Österreich 2025, Zahlen, Daten, Fakten, s. 9, <https://www.bmwet.gv.at/Services/Publikationen/publikationen-energie/zahlen.html> [data dostępu: 29.10.2025].

Z oficjalnych danych ujawnionych przez austriackie Federalne Ministerstwo Gospodarki, Energii i Turystyki wynika, iż w 2023 r. prawie 88% energii krajowej pochodziło już z odnawialnych źródeł². Warto nadmienić, że zgodnie z założeniami unijnego ustawodawcy, zawartymi w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 (RED II)³, udział energii ze źródeł odnawialnych w Unii w końcowym zużyciu energii brutto w 2030 r. ma wynieść co najmniej 42,5%, przy czym państwa członkowskie mają wspólnie dążyć do zwiększenia udziału energii ze źródeł odnawialnych do 45% (art. 3 ust. 1 wspomnianej dyrektywy)⁴. Tymczasem Austria podjęła daleko ambitniejsze zobowiązanie – do wytwarzania 100% energii z odnawialnych źródeł do 2030 r., do 2040 r. zaś kraj ten zamierza osiągnąć neutralność klimatyczną⁵.

Znaczący wzrost poziomu pozyskiwania odnawialnej energii w Austrii obserwowany jest od 2002 r., kiedy to uchwalona została ustawa o zielonej energii elektrycznej (*Ökostromgesetz*)⁶. Jeszcze wcześniej, bo w 2001 r., w państwie tym dokonano liberalizacji rynku energii elektrycznej, która także przyczyniła się do reformy rynku energii elektrycznej. W literaturze przedmiotu wskazuje się na zasadnicze wymiary rozwoju rynku energetycznego w Austrii. W ujęciu prawnym kluczową rolę odgrywa prawodawstwo Unii Europejskiej, które reguluje przebieg reform rynku energii w kierunku jego liberalizacji, określając najważniejsze cele i założenia polityki wspólnotowej. Pod wpływem regulacji unijnych Austria wdrożyła wiele państwowych aktów prawnych dotyczących reformy rynku energii elektrycznej, w tym ustawę o rozwoju odnawialnych źródeł energii (*Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz* – EAG)⁷. Sformułowano także Zintegrowany Krajowy Plan Energii i Klimatu dla Austrii (NEKP). W wymiarze instytucjonalnym istotne znaczenie mają organy nadzorujące i regulujące rynek energii, takie jak E-Control (Austriacki Urząd Regulacji Energetyki), Federalny Organ ds. Konkurencji (*Bundesz Wettbewerbsbehörde*) oraz Federalne Ministerstwo Rolnictwa, Leśnictwa,

² *Ibidem*, s. 19.

³ W brzmieniu nadanym dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2413 z dnia 18 października 2023 r., zmieniającą dyrektywę (UE) 2018/2001, rozporządzenie (UE) 2018/1999 i dyrektywę 98/70/WE w odniesieniu do promowania energii ze źródeł odnawialnych oraz uchylającą dyrektywę Rady (UE) 2015/652 (RED III).

⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A02018L2001-20240716> [data dostępu: 25.10.2025].

⁵ J. Schumacher, *Klimawandel und Schutz der Biodiversität, Gibt es einen Vorrang für erneuerbare Energien?*, „Recht der Umwelt” 2022, z. 2, s. 26; Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich (NEKP), Periode 2021-2030, s. 13-19, https://www.bmluk.gv.at/themen/klima-und-umwelt/klima/nationale-klimapolitik/energie_klimaplan.html [data dostępu: 8.11.2025].

⁶ R. Hass, C. Zehetner, G. Resch, *Renewable Energy and Efficiency Development in Austria*, „European Energy Journal” 2017, nr 1, s. 42.

⁷ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20011619> – tekst jednolity ustawy o rozwoju odnawialnych źródeł energii [data dostępu: 30.10.2025].

Klimatu i Ochrony Środowiska, Regionów i Gospodarki Wodnej (*Bundesministerium Land und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*), odpowiedzialne m.in. za politykę klimatyczno-energetyczną i wspieranie rozwoju OZE. Uwarunkowania geopolityczne również wywierają istotny wpływ na kształt krajowej strategii energetycznej. Położenie Austrii w centrum Europy oraz szerokie możliwości współpracy międzynarodowej i wymiany energii z sąsiadującymi państwami determinują kierunek prowadzonej polityki energetycznej. Z kolei w wymiarze bezpieczeństwa energetycznego państwo podejmuje dążenia do zapewnienia stabilnych i zróżnicowanych dostaw energii. Kluczowe w tym względzie są działania związane z dywersyfikacją źródeł energii, rozwojem infrastruktury przesyłowej oraz tworzeniem systemów magazynowania energii⁸.

Istotnym czynnikiem w rozwoju rynku odnawialnych źródeł energii w Austrii jest także udział prosumentów, w tym Wspólnot Energetycznych. Normatywną podstawę tworzenia Wspólnot zawarto w przepisach ustawy o odnawialnych źródłach energii (EAG) oraz ustawy o przemyśle i organizacji elektroenergetycznej (EIWOG2010)⁹. Aktywne zaangażowanie obywateli w proces pozyskiwania zielonej energii daje szansę uzyskania społecznej akceptacji dla zmian zachodzących w sektorze energetycznym, które są związane z przeniesieniem na obywateli części kosztów finansowych wynikających z wdrażania nowych technologii. Prowadzi się działania mające na celu włączenie mieszkańców do systemu, w którym wcześniej byli oni jedynie biernymi odbiorcami energii, obecnie zaś mogą pełnić rolę jej producentów¹⁰. Ustawodawstwo austriackie przewiduje również szeroki zakres premii rynkowych, promujących wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych (§ 9 i nast. EAG)¹¹.

W literaturze przedmiotu podkreśla się, że pomimo wyzwań związanych z ukształtowaniem terenu i położeniem geograficznym, Austria potrafiła skutecznie rozwinąć sektor odnawialnych źródeł energii i uczynić z niego filar swojej polityki klimatycznej¹². Kraj ten zajmuje stosunkowo niewielką powierzchnię (niepełna 84 tys. km²). Położony jest w centralnej części Europy, na terenie przeważnie

⁸ A. Kucharska, *15 lat po liberalizacji rynku energii w Austrii – ewolucja i perspektywy*, „Polityka Energetyczna – Energy Policy Journal” 2017, t. 20, z. 1, s. 85-86.

⁹ B. Fina, C. Monsberger, *Legislation for renewable energy communities and citizen energy communities in Austria: changes from the legislative draft to the finally enacted law*, „Journal of World Energy Law and Business” 2022, nr 15, s. 238.

¹⁰ Szerzej na temat roli prosumentów w rozwoju rynku odnawialnych źródeł energii w Austrii zob. A. Kucharska, *Spoleczny wymiar „Energiewende” – rozwój energetyki prosumenckiej w Austrii*, „Studia Humanistyczne AGH” 2018, t. 17/1, s. 67-84.

¹¹ C. Schneider, *Klimacheck: Ist das österreichische Recht „klimafit”?*, „Recht der Umwelt” 2025, z. 1a, s. 76; T. Chen, A. Anapyanova, F. Vandenriessche, H. de Meer, *Implementing energy sharing in energy communities: A comparative legal analysis of Austria and Flanders*, „Utilities Policy” 2025, t. 96, s. 9-11.

¹² A. Kucharska, *15 lat...*, s. 84-85.

górzystym, o zróżnicowanym nasłonecznieniu. Austria nie ma dostępu do morza, nie dysponuje również własnymi złożami surowców energetycznych. Ukształtowanie terenu w naturalny sposób sprzyja rozwojowi hydroenergetyki. Jak wynika z danych opublikowanych przez serwis Statista, w 2023 r. energia wodna stanowiła w Austrii główne źródło produkcji energii elektrycznej, odpowiadając za blisko 60% całkowitej produkcji. Dla porównania 12,06% energii pochodziło z elektrowni wiatrowych, 7,73% zaś z energii słonecznej¹³.

Możliwości budowy kolejnych dużych elektrowni wodnych w Austrii stają się jednak ograniczone¹⁴. Osiągnięcie założonych przez ten kraj celów klimatycznych może więc okazać się problematyczne, zwłaszcza że zgodnie z przyjętymi założeniami będzie to wymagało objęcia redukcją emisji dwutlenku węgla także takich gałęzi gospodarki jak transport, rolnictwo czy sektor budowlany, które nie są objęte systemem handlu uprawnieniami do emisji (non-ETS). Ewentualne skutki niedotrzymania przyjętych zobowiązań mogą być dotkliwe. Jak wynika z raportu sporządzonego przez KommunalKredit Public Consulting na zlecenie Ministerstwa Finansów w Austrii, nieosiągnięcie celów klimatycznych może wiązać się z koniecznością poniesienia przez ten kraj kosztów sięgających nawet 5,9 mld euro¹⁵.

W obliczu przyjętych przez Austrię zobowiązań w sferze osiągnięcia neutralności klimatycznej, konieczne jest zatem poszukiwanie sposobów na zwiększenie poziomu pozyskiwania odnawialnej energii z innych źródeł. W tym kontekście wskazuje się, że największym potencjałem wzrostu odznacza się energetyka wiatrowa oraz fotowoltaika¹⁶. Wraz z dynamicznym rozwojem tych sektorów pojawia się potrzeba tworzenia nowych rozwiązań organizacyjnych i prawnych, umożliwiających efektywne wykorzystanie nieruchomości lub ich części pod inwestycje w odnawialne źródła energii. Z tego względu zasadne będzie przeprowadzenie

¹³ <https://www-1statista-1com-1m229h8ud0d8c.han.uwm.edu.pl/statistics/1234896/austria-distribution-of-electricity-production-by-source/> [data dostępu: 9.11.2025].

¹⁴ R. Jandl, U. Tappeiner, C.B. Foldal, K. Heinz, *APCC Special Report: Landnutzung und Klimawandel in Österreich*, Wien 2024, s. 189; autorzy wskazują, że potencjał budowy dużych elektrowni wodnych w Austrii jest wyczerpany w około 70%. Techniczny i ekonomiczny potencjał hydroenergetyczny kraju wynosi ogółem 56 TWh, z czego istniejące już elektrownie wodne dostarczają mocy o wartości około 40 TWh.

¹⁵ Raport „Strategische Flexibilitäten zur Zielerreichung Österreichs Im Esr (EU2030 Klimaziel)”, s. 49, https://www.bmf.gv.at/themen/klimapolitik/green_Budgeting/eu-klimaziele---flexibilit%C3%A4ten.html [data dostępu: 22.10.2025]; zob. także A. Köppl, M. Schratzenstaller, *Policy Brief: Budgetäre Kosten und Risiken durch klimapolitisches Nicht handeln und Klimarisiken*, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, WIFO 2024, s. 8 i n., <https://www.wifo.ac.at/publication/49048/> [data dostępu: 23.09.2025].

¹⁶ V. Gass, J. Schmidt, F. Strauss, E. Schmid, *Assessing the economic wind power potential in Austria*, „Energy Policy” 2013, t. 53, s. 323 i n.; C. Mikovits, T. Schauppenlehner, P. Scherhauer, J. Schmidt, L. Schmalzl, V. Dworzak, N. Hampl, R. Sposato, *A Spatially Highly Resolved Ground Mounted and Rooftop Potential Analysis for Photovoltaics in Austria*, „International Journal of Geoinformation” 2021, s. 13, <https://www.mdpi.com/2220-9964/10/6/418> [data dostępu: 25.10.2025].

analizy instytucji prawa rzeczowego w kontekście zabezpieczenia interesów zarówno inwestora, jak i właściciela nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja. Odpowiednie ukształtowanie relacji pomiędzy tymi podmiotami ma istotne znaczenie dla zapewnienia stabilności rynku odnawianej energii.

2. Instytucje prawa rzeczowego służące realizacji inwestycji w OZE na gruncie prawa austriackiego

Rozwój odnawialnych źródeł energii w Austrii związany jest nie tylko z postępem technologicznym i realizacją ambitnych celów klimatycznych, lecz także z koniecznością stworzenia stabilnych podstaw prawnych dla lokalizacji instalacji energetycznych. Kluczowym elementem tych procesów jest kwestia pozyskiwania gruntów pod inwestycje w OZE. Warto nadmienić, że opracowanie niezależnego, jednolitego systemu proceduralnego dla projektów transformacji energetycznej oraz wdrożenie jakościowych wymogów dotyczących planowania przestrzennego w energetyce wpisuje się w kierunki działań wymienione w Zintegrowanym Krajowym Planie Energetyczno-Klimatycznym przedłożonym Komisji Europejskiej przez austriacki rząd federalny w 2019 r.¹⁷ Realizacja zamierzonych celów zakłada konieczność odpowiedniego uregulowania stosunków między inwestorem a właścicielem nieruchomości. W austriackim porządku prawnym podstawą takich stosunków mogą być zarówno prawa zobowiązaniowe – w szczególności najem i dzierżawa – jak i instytucje prawa rzeczowego. Ze względu na długoterminowy charakter przedsięwzięć energetycznych oraz konieczność ochrony praw wszystkich podmiotów uczestniczących w inwestycji znaczenie zyskują prawa rzeczowe do nieruchomości. W kontekście rozważanego zagadnienia wzmocnienia inwestycji w odnawialne źródła energii istotne znaczenie ma prawo własności, prawo zabudowy oraz służebności. Dodatkowo warto również wspomnieć o specyficznym uprawnieniu, uregulowanym w prawie austriackim, określonym nazwą *Superädifikat*.

2.1. Własność

Własność jest prawem dającym właścicielowi najszersze uprawnienie do rzeczy. Ustawodawca austriacki rozróżnia pojęcie własności w znaczeniu obiektywnym, która odnosi się do rzeczy będącej przedmiotem prawa i własności w sensie subiektywnym – rozumianej jako zespół cywilnych praw majątkowych przysługujących właścicielowi. Pojęcie własności w sensie obiektywnym jest zakreślone szeroko,

¹⁷ Nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich (NEKP), s. 170, 187.

obejmując zarówno rzeczy materialne, jak i niematerialne (§ 353 ABGB¹⁸), przy czym większość przepisów austriackiego kodeksu cywilnego, regulujących prawo własności, odnosi się do rzeczy materialnych. W ujęciu subiektywnym własność oznacza uprawnienie przysługujące właścicielowi do dysponowania rzeczą i korzystania z niej wedle własnego uznania, z wyłączeniem innych osób (§ 354 ABGB).

W doktrynie prawa austriackiego dokonuje się dalszego rozróżnienia własności. Własność w sensie obiektywnym szerszym obejmuje wszelkie dobra materialne i niematerialne należące do danej osoby, w tym ujęciu termin ten jest więc tożsamy z pojęciem majątku. W rozumieniu obiektywnym węższym własność odnosi się wyłącznie do dóbr materialnych przysługujących danej osobie. W sensie subiektywnym szerszym własność utożsamiana jest z prawem majątkowym osoby do wszystkich rzeczy materialnych i niematerialnych. Z kolei subiektywna własność w rozumieniu węższym oznacza prawo konkretnej osoby do rzeczy materialnych¹⁹.

Wymienione w § 354 ABGB uprawnienia właściciela do rzeczy zostały skonkretyzowane w § 362 ABGB, który stanowi, iż „właściciel zupełny, na mocy prawa swobodnego dysponowania swoją własnością, może korzystać z rzeczy i nią rozporządzać lub też w ogóle jej nie używać (lub użytkować), może ją zniszczyć albo przenieść własność w całości lub części na inną osobę, albo też zrzec się bezwarunkowo wszelkich praw do rzeczy, to jest ją porzucić”²⁰. Jak z tego wynika, ustawodawca austriacki, definiując uprawnienia właściciela, określił je zarówno od strony pozytywnej, jak i negatywnej. Pozytywny aspekt własności wyraża się w przyznaniu właścicielowi uprawnień do korzystania z rzeczy oraz rozporządzania nią. Gdy chodzi o negatywne ujęcie prawa własności – wyraża się ono we wskazaniu, że realizacja prawa właściciela odbywa się z wyłączeniem innych osób²¹. Własność w prawie austriackim jest więc prawem o charakterze bezwzględnym.

Prawo korzystania z rzeczy obejmuje uprawnienie do używania rzeczy (*usus*), do pobierania pożytków z rzeczy (*usus fructus*), do pobierania innych dochodów z rzeczy, do zużycia (*ius abutendi*) i dysponowania rzeczą (*abusus*). Prawo do rozporządzania rzeczą obejmuje przeniesienie własności, obciążenie własności, np. ograniczonym prawem rzeczowym jak również zniesienie prawa własności.

¹⁸ Ustawa z dnia 1 czerwca 1811 r. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> [data dostępu: 20.10.2025].

¹⁹ G. Jeremias, *Die ABGB-Vorschriften über das Eigentumsrecht (§§ 353–364 und §§ 423–446): wesentlicher Inhalt und sprachliche Neufassung*, Graz 2015, s. 7–8.

²⁰ *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB. Powołana Księga Ustaw Cywilnych. Glosariusz*, red. J. Olszewski, Rzeszów 2014, s. 144–145.

²¹ B. Eccher, *Reformbedarf im Sachenrecht*, [w:] *ABGB 2011: Chancen und Möglichkeiten einer Zivilrechtsreform*, Hrsg. C. Fischer-Czermak, G. Hopf, G. Kathrein, M. Schauer, Wien 2008, s. 153 i n.

Należy stwierdzić, że prawo własności odgrywa kluczową rolę, gdy chodzi o inwestycje w OZE. Z jednej strony, w przypadku mniejszych inwestycji fotowoltaicznych na własny użytek, często z udziałem prosumentów, właściciel nieruchomości odgrywa zarazem rolę inwestora lub też partnera inwestora instytucjonalnego. W takim przypadku stabilność i trwałość procesu inwestycyjnego podlega najdalej idącej ochronie. Właściciel dysponuje bowiem najszerszym prawem do dysponowania przedmiotem swojej własności. Jednak w praktyce rynkowej właściciel nieruchomości najczęściej udostępnia swój grunt pod instalacje energetyczne. Dlatego też prawo własności w kontekście inwestycji w pozyskiwanie zielonej energii zwykle współwystępuje z innym tytułem do nieruchomości w postaci umowy zobowiązaniowej lub też prawa o charakterze rzeczowym.

2.2. Prawo zabudowy

Regulacja prawa zabudowy zawarta została w ustawie z dnia 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy (*Baurechtsgesetz* – BauRG)²² oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy. Prawo zabudowy (*Baurecht*) jest prawem rzeczowym uprawniającym do posiadania obiektu budowlanego (budynku mieszkalnego, fabryki, piwnicy lub innego budynku) na lub pod cudzą nieruchomością (§ 1 ust. 1 BauRG). Prawo zabudowy może również obejmować części działki, które nie są niezbędne dla samej budowli, ale są korzystne dla jej użytkowania (§ 1 ust. 2 BauRG). Nie jest jednak dopuszczalne ograniczenie tego prawa do części budynku, w szczególności do jednego piętra (§ 1 ust. 3 BauRG). Okres trwania prawa zabudowy wynosi od 10 do 100 lat. Wpis prawa do księgi wieczystej (*Grundbuch*) ma charakter konstytutywny. Wpis polega na ustanowieniu obciążenia prawem zabudowy na nieruchomości, na której prawo zostaje ustanowione²³. Dominuje pogląd, zgodnie z którym prawo zabudowy nie może zostać ustanowione na własnej nieruchomości. Możliwe jest jednak późniejsze połączenie w jednym ręku prawa własności do gruntu i prawa zabudowy w wyniku zawartej umowy czy innego zdarzenia o skutkach cywilnoprawnych²⁴. Ustawodawca przyznał stronom znaczący zakres swobody w kształtowaniu praw i obowiązków stron umowy o prawo zabudowy. Strony mogą bowiem stosunek ułożyć dowolnie, za wyjątkiem postanowień bezwzględnie obowiązujących, wynikających z ustawy. Dodatkowo prawo zabudowy może powstać wskutek dziedziczenia oraz z mocy orzeczenia sądu.

²² Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Baurechtsgesetz, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732> [data dostępu: 5.11.2025].

²³ A. Krist, E. Pinetz, M. Uitz, *Komentarz do § 1*, [w:] *Baurechtsgesetz: Kommentar*, Hrsg. E. Pinetz, E. Schaffer, A. Krist, M. Uitz, Wien 2021, s. 8.

²⁴ I. Gert, *Baurecht*, [w:] *Bürgerliches Recht IV*, Wien 2010, s. 271.

W odniesieniu do inwestycji w odnawialne źródła energii prawo zabudowy może znaleźć zastosowanie w inwestycjach dotyczących elektrowni wiatrowych, czy fotowoltaiki. Prawo to zapewnia silną ochronę inwestorów, zwiększając stabilność przedsięwzięcia. Wymaga wpisu do *Grundbuch* i jest zbywalne. Można je również obciążyć hipoteką, co umożliwia uzyskanie dofinansowania operacji. Ochrona praw właściciela wyraża się w możliwości uzyskiwania wynagrodzenia. Ponadto, zgodnie z § 9 BauRG, w razie wygaśnięcia prawa zabudowy własność posadowionej na gruncie konstrukcji przechodzi na rzecz właściciela gruntu. Osobie uprawnionej przysługuje odszkodowanie o wartości $\frac{1}{4}$ istniejącej zabudowy, chyba że strony dokonają w tym przedmiocie odmiennych ustaleń.

2.3. Służebności

Zgodnie z § 472 ABGB prawo służebności (*Diensbarkeit*, Servitut) oznacza, że właściciel jest zobowiązany tolerować pewne działania na swojej nieruchomości lub powstrzymać się od pewnych działań na korzyść innej osoby. Właściciel nieruchomości obciążonej jest więc zasadniczo zobowiązany jedynie do biernego tolerowania korzystania z niej przez inną osobę lub do samodzielnego powstrzymywania się od korzystania z niej²⁵. Służebność jest prawem rzeczowym skutecznym *erga omnes*, a więc także wobec każdego właściciela nieruchomości obciążonej. Zgodnie z prawem austriackim służebności mogą być ustanowione w drodze czynności prawnej, orzeczenia sądowego lub zasiedzenia, przy czym § 481 ust. 1 ABGB wymaga wpisu służebności do księgi wieczystej. W razie gdy służebność ustanowiona na podstawie umowy nie zostanie wpisana do *Grundbuch*, odnosi ona skutek względny – jedynie między stronami²⁶.

W kontekście umów dotyczących budowy i eksploatacji instalacji wytwarzających energię odnawialną można mówić o wykorzystaniu różnych rodzajów służebności. Jednym z nich jest służebność gruntu przeznaczonego pod budowę instalacji fotowoltaicznych lub farm wiatrowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (§ 472 i n. ABGB), która zwykle związana jest z prawem do budowy, eksploatacji, konserwacji, dokonywania napraw czy modernizacji instalacji. Możliwość ustanawiania prawa służebności pod instalacje OZE została przyznana w doktrynie austriackiej²⁷. Znaczenie będzie również miała służebność drogi (art. 492 i n. ABGB). W większości przypadków będzie ona stanowić uzupełniającą umowę w stosunku

²⁵ Wyrok Sądu Najwyższego Austrii z 21.01.2011 r., sygn. akt RS0015186, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_19590923_OGH0002_0060OB00194_5900000_001 [data dostępu: 25.10.2025].

²⁶ I. Seräk, *Das System Der Grunddienstbarkeiten Ungarns, Deutschlands Und Österreichs Im Vergleich*, „Justum Aequum Salutare VI” 2010, nr 2, s. 141.

²⁷ S. Heiden, *Rechtliche Rahmenbedingungen Und Steuerliche Konsequenzen Bei Nutzung Landwirtschaftlicher Freiflächen Für Erneuerbare Energie*, Linz 2025, s. 70.

do głównego kontraktu, dotyczącego budowy i eksploatacji instalacji. Umowa powinna w szczególności obejmować uzgodnienia dotyczące budowy, rozbudowy, utrzymania w należytych stanie, modernizacji i napraw dróg. W dalszej kolejności należy wymienić służebność związaną z odprowadzaniem wytworzonej energii. Służebność przesyłu nie została uregulowana w przepisach prawa austriackiego, jednak możliwość ustanawiania prawa o treści odpowiadającej służebności przesyłu nie budzi wątpliwości. W orzeczeniu Sądu Najwyższego Austrii z 19 czerwca 2018 r. stwierdzono, iż zakres służebności, a co za tym idzie zakres uprawnień przysługujących uprawnionemu, określa treść tytułu, przy czym przy jego wykładni należy w szczególności uwzględniać cel, któremu ma służyć to prawo²⁸.

Wydaje się, że służebności, spośród wszystkich ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości, odznaczają się największym znaczeniem praktycznym gdy chodzi o inwestycje w OZE. Przede wszystkim mogą być ustanawiane jako samodzielny tytuł prawa do nieruchomości, jak i uzupełniająco do innych umów (jak np. służebność przejazdu i przechodu). Służebności mogą być ustanawiane bezterminowo, ponadto podlegają wpisowi do *Grundbuch*, co znacząco zwiększa pewność i trwałość inwestycji.

3. Superädifikat

Superädifikat stanowi specyficzną instytucję prawa austriackiego, która nie ma swojego nominalnego odpowiednika w języku polskim. Jej definicja zawarta została w § 435 ABGB, który dopuszcza możliwość posadowienia na cudzym gruncie budynku bez zamiaru pozostawienia go na stałe. Budynki te traktowane są jak rzeczy ruchome²⁹. *Superädifikat* nie obejmuje budynków wchodzących w skład prawa zabudowy. Konstrukcja tego uprawnienia zakłada jego tymczasowy charakter. Własność budynku nie podlega wpisowi do *Grundbuch* ani też innego rejestru publicznoprawnego. Nabycie prawa własności następuje poprzez złożenie w sądzie formalnego dokumentu potwierdzającego nabycie³⁰. *Superädifikat* stanowi wyjątek od reguły *superficies solo cedit*³¹.

²⁸ Orzeczenie Sądu Najwyższego Austrii z 19.06.2018 r., sygn. akt OGH 1 Ob 49/18i. W orzeczeniu wyraźnie zaznaczono, że od służebności przesyłu należy odróżnić prawo do przesyłu w rozumieniu przepisów publiczno-prawnych. Jakkolwiek prawo do przesyłu wykazuje ono pewne cechy służebności, prowadzi bowiem do ograniczenia prawa własności, to jednak przyznaje uprawnionemu słabszą pozycję prawną. W szczególności nie podlega ono wpisowi do księgi wieczystej oraz nie prowadzi do zasiedzenia, https://rdb.manz.at/document/ris.just.JJT_20180619_OGH0002_0010O-B00049_18I0000_000 [data dostępu: 10.11.2025].

²⁹ F. Bydliński, *Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten*, Wien 1982, s. 36.

³⁰ J. Olszewski, *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch...*, s. 428.

³¹ J. Pierer, G. Wilfling, *Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen*, „Immolex” 2018, s. 10.

Możliwość ustanowienia tego prawa bywa najczęściej stosowana w umowach dotyczących instalacji turbin wiatrowych lub systemów fotowoltaicznych³². W doktrynie nie ma zgodności co do tego, czy mianem budowli w ramach rozważanej konstrukcji prawnej mogą zostać objęte turbiny wiatrowe³³. Ostatecznie jednak decydujące znaczenie przypisuje się autonomii woli stron.

Podsumowanie

Rynek odnawialnych źródeł energii w Austrii charakteryzuje się wysokim stopniem rozwoju, opartym przede wszystkim na długoletniej dominacji energetyki wodnej. W ostatnich latach kraj ten konsekwentnie poszerza możliwości pozyskiwania odnawialnej energii o energetykę wiatrową i fotowoltaikę, odpowiadając tym samym na przyjęte ambitne zobowiązania osiągnięcia neutralności klimatycznej w 2040 r. Rosnące zapotrzebowanie na odnawialną energię skutkuje koniecznością zwiększenia poziomu inwestycji w OZE, co z kolei wymaga zapewnienia odpowiedniej infrastruktury pod instalacje energetyczne. Dodatkowo w odniesieniu do innowacyjnych technologii (np. farm fotowoltaicznych) niezbędne jest wyeliminowanie dalszych problemów związanych ze sferą planowania przestrzennego. Obowiązujące w poszczególnych krajach związkowych przepisy niejednokrotnie uniemożliwiają bowiem równoległe wykorzystanie terenów rolniczych pod inwestycje związane z energetyką³⁴.

W Austrii obowiązuje swoboda umów. Strony mogą zatem zdecydować, czy w konkretnej sytuacji chcą ukształtować swoje prawa i obowiązki na podstawie umowy o charakterze zobowiązaniowym (np. najem, dzierżawa), czy też prawa rzeczowego. Okoliczność ta znalazła potwierdzenie w wyroku Austriackiego Sądu Administracyjnego w Wiedniu z 27 listopada 2019 r., w którym stwierdzono m.in., że: „Nie istnieje żaden typ umowy dotyczącej elektrowni wiatrowych – to strony umowy są odpowiedzialne za swobodne kształtowanie wzajemnych praw i obowiązków w ramach autonomii prywatnej”³⁵.

³² Postanowienie Austriackiego Trybunału Administracyjnego (Österreichischer Verwaltungsgerichtshof) z 27.11.2019 r., Ra 2019/16/0179-3, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWT_2019160179_20191127L00 [data dostępu: 10.11.2025].

³³ J. Pierer, G. Wilfling, *Die Unterscheidung zwischen...*, s. 13. Autorzy wykluczają możliwość uznania turbin wiatrowych za budowlę w rozumieniu § 435 ABGB.

³⁴ Zob. D. Damjanovic, D. Wagner, *Legal Barriers and Open Issues for an Effective Implementation of AV in Austria, AgriVoltaics*, „World Conference 2022. Environmental, Legal and Socio-Economic Aspects”, t. 1, s. 4-5, <https://www.tib-op.org/ojs/index.php/agripv/article/view/536> [data dostępu: 10.11.2025].

³⁵ Postanowienie Austriackiego Trybunału Administracyjnego (Österreichischer Verwaltungsgerichtshof) z 27.11.2019 r., Ra 2019/16/0179-3...

Umowy zobowiązaniowe, jak najem czy dzierżawa, pozostają istotnym instrumentem pozyskiwania gruntów pod instalacje OZE w Austrii. Należy jednak stwierdzić, że konstrukcyjna nietrwałość tych kontraktów nie zapewnia inwestorom pełnego bezpieczeństwa prawnego, pożądanego w przypadku długotrwałych inwestycji. W przeciwieństwie do nich prawa rzeczowe, a zwłaszcza prawo zabudowy (*Baurecht*) oraz służebności (*Dienstbarkeiten*), oferują znacznie większy poziom stabilności, przewidywalności, a co za tym idzie, ochrony interesów stron przedsięwzięcia. Wynika to zwłaszcza z możliwości wpisu prawa do księgi wieczystej, obciążenia go hipoteką oraz uniezależnienia go od zmian podmiotowych po stronie właściciela nieruchomości.

W świetle powyższego wypada stwierdzić, że to właśnie prawa rzeczowe stanowią optymalną konstrukcję prawną umożliwiającą efektywne i bezpieczne prowadzenie inwestycji w odnawialne źródła energii w Austrii. Ich wykorzystanie nie tylko sprzyja długoterminowej stabilności finansowej projektów, lecz także harmonizuje interesy właścicieli nieruchomości oraz inwestorów, co ma istotne znaczenie dla sprawnego przebiegu transformacji energetycznej. W obliczu rosnącego zapotrzebowania przestrzeni pod instalacje OZE oraz konieczności zrównoważonego zarządzania zasobami gruntowymi rozszerzenie stosowania instrumentów prawa rzeczowego jawi się jako kierunek szczególnie pożądaný – zarówno z perspektywy polityki energetycznej państwa, jak i praktyki gospodarczej.

Literatura

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB. Powszechna Księga Ustaw Cywilnych. Glosariusz*, red. J. Olaszewski, Rzeszów 2014.
- Baurechtsgesetz: Kommentar*, Hrsg. E. Pinetz, E. Schaffer, A. Krist, M. Uitz, Wien 2021.
- Bydliński F., *Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten*, Wien 1982.
- Chen T., Anapyanova A., Vandenriessche F., de Meer H., *Implementing energy sharing in energy communities: A comparative legal analysis of Austria and Flanders*, „Utilities Policy” 2025, t. 96.
- Damjanovic D., Wagner D., *Legal Barriers and Open Issues for an Effective Implementation of AV in Austria, AgriVoltaics*, „World Conference 2022. Environmental, Legal and Socio-Economic Aspects”, t. 1.
- Fina B., Monsberger C., *Legislation for renewable energy communities and citizen energy communities in Austria: changes from the legislative draft to the finally enacted law*, „Journal of World Energy Law and Business” 2022, nr 15.
- Fischer-Czermak C., Hopf G., Kathrein G., Schauer M. (Hrsg.), *ABGB 2011: Chancen und Möglichkeiten einer Zivilrechtsreform*, Wien 2008.
- Gass V., Schmidt J., Strauss F., Schmid E., *Assessing the economic wind power potential in Austria*, „Energy Policy” 2013, t. 53.
- Gert I., *Bürgerliches Recht IV*, Wien 2010.
- Hass R., Zehetner C., Resch G., *Renewable Energy and Efficiency Development in Austria*, „European Energy Journal” 2017, nr 1.
- Heiden S., *Rechtliche Rahmenbedingungen Und Steuerliche Konsequenzen Bei Nutzung Landwirtschaftlicher Freiflächen Für Erneuerbare Energie*, Linz 2025.

- Jandl R., Tappeiner U., Foldal C.B., Heinz K., *APCC Special Report: Landnutzung und Klimawandel in Österreich*, Wien 2024.
- Jeremias G., *Die ABGB-Vorschriften über das Eigentumsrecht (§§ 353–364 und §§ 423–446): wesentlicher Inhalt und sprachliche Neufassung*, Graz 2015.
- Köppl A., Schratzenstaller M., *Policy Brief: Budgetäre Kosten und Risiken durch klimapolitisches Nicht handeln und Klimarisiken*, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, WIFO 2024.
- Kucharska A., *15 lat po liberalizacji rynku energii w Austrii – ewolucja i perspektywy*, „Polityka Energetyczna – Energy Policy Journal” 2017, t. 20, z. 1.
- Kucharska A., *Společný wymiar „Energiewende” – rozwój energetyki prosumenckiej w Austrii*, „Studia Humanistyczne AGH” 2018, t. 17/1.
- Mikovits C., Schauppenlehner T., Scherhauer P., Schmidt J., Schmalzl L., Dworzak V., Hampl N., Sposato R., *A Spatially Highly Resolved Ground Mounted and Rooftop Potential Analysis for Photovoltaics in Austria*, International Journal of Geoinformation” 2021.
- Pierer J., Wilfling G., *Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen*, „Immolex” 2018.
- Schneider C., *Klimacheck: Ist das österreichische Recht „klimafit”?*, „Recht der Umwelt” 2025, z. 1a.
- Schumacher J., *Klimawandel und Schutz der Biodiversität, Gibt es einen Vorrang für erneuerbare Energien?*, „Recht der Umwelt” 2022, z. 2.
- Serák I., *Das System Der Grunddienstbarkeiten Ungarns, Deutschlands Und Österreichs Im Vergleich*, „Iustum Aequum Salutare VI” 2010, nr 2.