TaylorWessing

Real Estate, Infrastructure & Energy

PV-Aufdachanlagen

PV-Aufdachanlagen

Der Klimawandel ist eine der zentralen Herausforderungen für unsere Gesellschaft und für die Politik. Die Regierungen auf europäischer und deutscher Ebene haben sich verpflichtet, in den kommenden Jahrzehnten Klimaneutralität zu erreichen. Zudem steigt die Bedeutung von ESG und Nachhaltigkeit für Unternehmen, Vertragspartner sowie Kundinnen und Kunden.

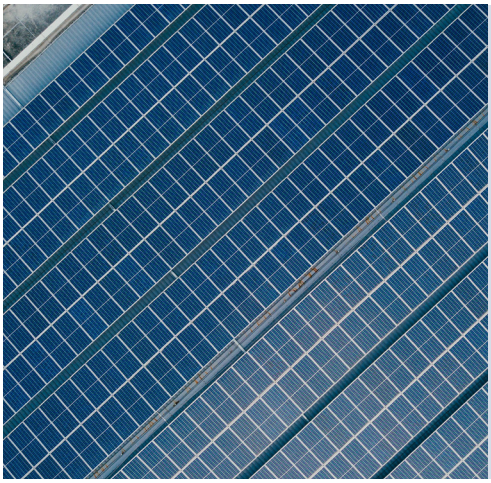
Vor allem im Gebäudesektor haben PV-Anlagen ein enormes Potenzial, CO_2-Emissionen zu reduzieren und gleichzeitig neue Geschäftsmöglichkeiten zu schaffen. Der Wert von Immobilien kann gesteigert werden, ohne dass kontinuierliche Investitionen erforderlich sind. Solarenergie ist eine der am schnellsten wachsenden Quellen für grünen Strom, spielt eine wichtige Rolle im zukünftigen globalen Stromerzeugungsmix und ist ein Schlüssel zur erfolgreichen Energiewende. Trotzdem bleiben viele Industriegebäude, Lager- und Produktionshallen sowie Einzelhandelsgeschäften (noch) ungenutzt, obwohl sie häufig ideale Voraussetzungen bieten, um zusätzliche Erträge durch PV-Anlagen zu erzielen.

Das interdisziplinäre, internationale Real Estate, Infrastructure & Energy Team von Taylor Wessing berät zu allen Aspekten von PV-Anlagen, einschließlich Transaktionen und Finanzierungen in der Früh- und Spätphase, zu regulatorischen und planerischen Aspekten sowie zum Anlagenbau und den damit verbundenen Verträgen und Projektvereinbarungen. Das Team verfügt über umfassende Expertise, um qualitativ hochwertige juristische Beratungsleistungen für Investitionen, Entwicklung und Betrieb im Bereich der Solarenergie zu erbringen.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Aspekte bei der Realisierung **gewerblicher PV-Aufdachanlagen.**

Die Umsetzung eines tragfähigen Geschäftsmodells für PV-Aufdachanlagen betrifft verschiedene Rechtsbereiche:

- Real Estate
- Energy & Infrastructure
- Environmental Planning & Regulatory
- Projects & Construction
- Corporate & M&A
- Banking & Finance



Aufbau und Betrieb von PV-Aufdachanlagen können wegen unterschiedlicher Interessen vieler Beteiligter bisweilen komplex sein:

- Projektplaner und Bauunternehmen
- Grundstückseigentümer
- Anlagenbetreiber
- Finanzierer
- zuständige Behörden
- Netzbetreiber
- Messstellenbetreiber
- Wohnungsbauunternehmen
- Industrie- und Gewerbebetriebe

Taylor Wessing bringt Expertinnen und Experten aus allen relevanten Rechtsgebieten und Sektoren zusammen, um den Erfolg Ihres PV-Aufdachprojekts zu realisieren. Unser Team verfügt über fundiertes Fachwissen, langjährige Erfahrung und Marktkenntnis und berät insbesondere zu folgenden Themen.

Solarenergie auf Dächern

Business Case: In PV-Anlagen erzeugter Strom kann unterschiedlich vermarktet werden. Der geeignete Business Case hängt z. B. von der Größe der Anlage, der erzeugten Strommenge, dem Strombedarf, der Mieterstruktur und den eigenen personellen und technischen Ressourcen ab.

Vertragspartner: Für die Umsetzung des PV-Projekts sind oft Verträge mit den Gebäude- oder Grundstückseigentümern, Projektentwicklern, Bauunternehmen, PV-Modulherstellern, Netzbetreibern und Energieversorgern erforderlich. Mit unserer Branchenkenntnis unterstützen wir Sie bei der richtigen Partnerwahl. Bei größeren Projekten bietet sich auch eine strukturierte Beschaffung im Rahmen privater Ausschreibungen an.

Herausforderungen: Die Erzeugung von Strom hängt von der Sonneneinstrahlung ab und ist daher eine volatile Energiequelle. Die Einbindung in das Stromnetz und den Strommarkt kann rechtlich anspruchsvoll sein, zumal sich die gesetzlichen Anforderungen an Netzanschluss, Förderung, Eigenversorgung und Mieterstrommodelle in letzter Zeit mehrfach geändert haben.

Rechtspflichten: Neben den wirtschaftlichen Anreizen gibt es in immer mehr Bundesländern eine Pflicht zur Installation von PV-Anlagen für Neubau- und Sanierungsprojekte. Auch kommunale Satzungen können solche Regelungen enthalten. Mit der neuen Regierungskoalition könnte darüber hinaus bald eine flächendeckende gesetzliche Verpflichtung (für gewerbliche Dachflächen) geschaffen werden.

Immobilienbezogene Rechtsfragen

Grundstückseigentümer: Die Gebäude, auf denen die PV-Anlagen errichtet werden, müssen von den Eigentümern gepachtet werden und sind meist vermietet. Die divergierenden Interessen des Grundstückeigentümers, der Mieterinnen und Mieter der Gebäude und des PV-Anlagenbetreibers müssen in Mietverträgen, die je nach Gebäudetyp unterschiedlich ausgestaltet sind, in Einklang gebracht werden.

Finanzierende Banken: Sowohl die PV-Anlage als auch die Gebäude, auf denen die PV-Anlage realisiert wird, werden meist von verschiedenen Banken finanziert. Diese benötigen aufeinander abgestimmte Sicherheiten für ihre Finanzierung. Unsere Expertinnen und Experten wissen, wie man entsprechende Sicherheiten harmonisiert, ohne dass es für beide Seiten zu Nachteilen kommt.

Genehmigungen: In seltenen Fällen ist darüber hinaus zu prüfen, ob die Errichtung der PV-Anlage einer Baugenehmigung bedarf. Dies hängt maßgeblich von der Größe sowie dem Standort der Anlage ab.

Energierechtliche Aspekte

Energiewirtschaftsrechtliche Anforderungen an PV-Aufdachanlagen nehmen zu:

- Prüfung sämtlicher Vergütungsvoraussetzungen für eine Marktprämie nach dem EEG
- Begleitung von EEG-Ausschreibungsverfahren bei Anlagen über 300kWp/700kWp
- Beratung unterschiedlicher/kombinierter Vermarktungskonzepte (Einspeisung, Mieterstrom, Eigenversorgung)
- Nutzung von Mieterstrommodellen: Erleichterte Förderbedingungen nach EEG, Anzeigepflichten gegenüber der Regulierungsbehörde, Anforderungen an die Abrechnung, Compliance-Maßnahmen zur Erfassung von Energiesteuern und Umlagen
- Beratung zur Erfüllung von Gebäudeeffizienzanforderungen durch die Einbindung von PV-Anlagen
- Meldeverpflichtungen, z. B. an Marktstammdatenregister und Netzbetreiber
- Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber, Änderung bzw. Abschluss von Netzanschlussverträgen
- Abstimmung mit dem zuständigen Messstellenbetreiber und Erarbeitung eines Messkonzeptes

Vertragliche Aspekte

Für den Bau und Betrieb einer PV-Aufdachanlage sind verschiedene Verträge erforderlich, u. a.:

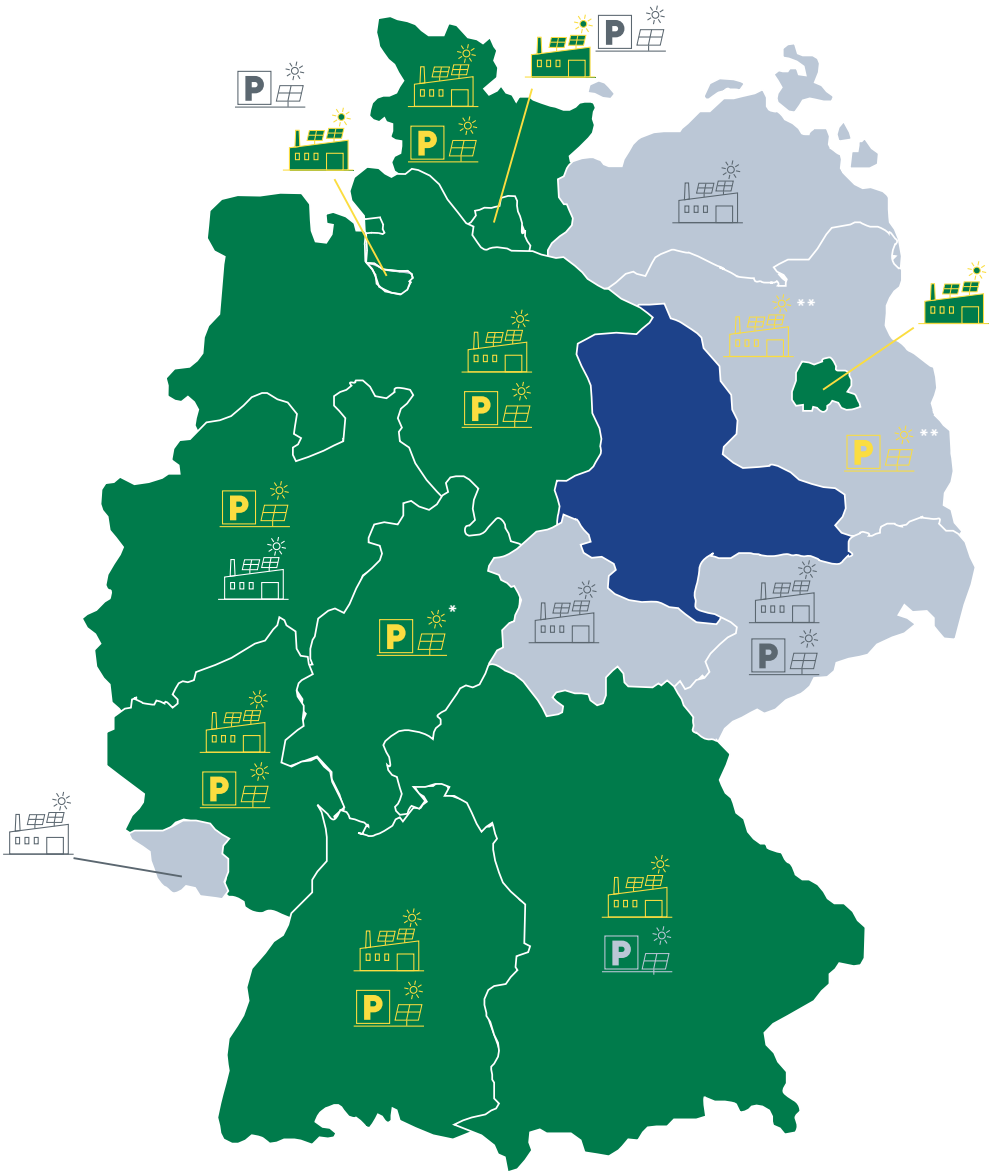
- Bauvertrag (z. B. EPC-Vertrag)
- Modullieferverträge
- Betriebs- und Serviceverträge
- Pachtverträge
- Stromlieferverträge/Direktvermarktungsverträge
- Finanzierungsverträge
- Versicherungsverträge
- Änderung von bestehenden Mietverträgen mit Mieterinnen und Mietern

Finanzielle Aspekte

Eine Reihe rechtlicher und steuerlicher Herausforderungen bei der Finanzierung, dem Bau und dem Betrieb einer PV-Aufdachanlage können sich auf das Geschäftsmodell des Projekts auswirken. Es ist daher wichtig, die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Möglichkeiten zur Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für OPEX und CAPEX
- Abstimmung der Sicherheiten für die PV-Finanzierung mit der Finanzierung der Nebengebäude
- Strukturierung von Darlehen
- Sicherstellung der Bankfähigkeit aller projektbezogenen Unterlagen

Solarpflicht in Deutschland:
Wo sie bereits gilt oder in Planung ist



Legende

- PV-Pflicht für Dächer und/ oder Stellplätze wurde bereits beschlossen.
- PV-Pflicht für Dächer und/ oder Stellplätze wurde noch nicht beschlossen, ist jedoch in Planung (ggf. Gesetz in Arbeit oder entsprechende Anträge anhängig).
- Derzeit (noch) keine (konkretisierten) Pläne der Bundesländer für eine PV-Pflicht für Dächer und/oder Stellplätze. Hier kann aber ggf. eine deutschlandweite PV-Pflicht greifen.

Stand: September 2023

* PV-Pflicht für Stellplätze ab Dezember 2023

** PV-Pflicht für Dächer und offene Parkplätze ab 1. Juli 2024

Ausgewählte Referenzen

Projektentwickler	Rechtliche Beratung bei der Planung, Finanzierung und Errichtung von PV-Aufdachanlagen in Deutschland (> 30 MWp) sowie bei der Veräußerung der die Anlagen haltenden SPVs.
Projektentwickler	Rechtliche Beratung bei der Erstellung und Verhandlung von EPC-Verträgen und O&M-Verträgen für PV-Aufdachanlagen.
Outlet Shopping Center Gruppe	Rechtliche Beratung bei der Erstellung und Verhandlung von EPC-Verträgen für PV-Aufdachanlagen.
Immobilienentwickler	Rechtliche Beratung bezüglich PV-Aufdachanlagen auf Bestands- und Neubau-Logistikimmobilien (insbesondere Dachmietverträge, EPC-Verträge, Wartungs- und Betriebsführungsverträge und Stromlieferverträge).
Investor und Asset Manager	Rechtliche Beratung beim Erwerb einer Gesellschaft zur Errichtung und langfristigen Vermietung von PV-Aufdachanlagen.
Investor und Asset Manager	Rechtliche Beratung eines Asset Managers bei der Errichtung eines Joint Ventures zur Finanzierung von PV-Aufdachanlagen einschließlich Erwerb einzelner Projekt-SPVs.

Ihr Team

Dr. Tillmann Pfeifer
Head of Energy & Infrastructure Germany, Corporate/M&A, Hamburg
+49 40 36803-131
T.Pfeifer@taylorwessing.com

Dr. Markus Böhme, LL.M.
Environmental, Planning & Regulatory, Düsseldorf
+49 211 8387-430
M.Boehme@taylorwessing.com

Dr. Angela Menges
Energy & Infrastructure, Corporate/M&A, Hamburg
+49 40 36803-179
A.Menges@taylorwessing.com

Dr. Christian Ertel
Environmental, Planning & Regulatory, München
+49 89 21038-184
C.Ertel@taylorwessing.com

Dr. Janina Pochhammer
Head of Projects, Energy & Infrastructure, Hamburg
+49 40 36803-105
J.Pochhammer@taylorwessing.com

Carsten Bartholl
Head of International Energy & Infrastructure, Corporate/M&A, Hamburg
+49 40 36803-108
C.Bartholl@taylorwessing.com

Dr. Niels L. Lange, LL.M.
Projects, Energy & Infrastructure, Hamburg
+49 40 36803-368
Ni.Lange@taylorwessing.com

Dr. Julia Wulff
Environmental, Planning & Regulatory, München
+49 89 21038-245
J.Wulff@taylorwessing.com

Dr. Roland Schmidt-Bleker
Environmental, Planning & Regulatory, Düsseldorf
+49 211 8387-299
R.Schmidt-Bleker@taylorwessing.com

Dr. Anja Fenge, LL.M.
Commercial Real Estate, Hamburg
+49 40 36803-120
A.Fenge@taylorwessing.com

Dr. Jörg Henkel
Environmental, Planning & Regulatory, Düsseldorf
+49 211 8387-126
J.Henkel@taylorwessing.com

Hannes Tutt
Commercial Real Estate, Hamburg
+49 40 36803-377
H.Tutt@taylorwessing.com

© Taylor Wessing 2023
Diese Publikation stellt keine Rechtsberatung dar. Die unter der Bezeichnung Taylor Wessing tätigen Einheiten handeln unter einem gemeinsamen Markennamen, sind jedoch rechtlich unabhängig voneinander; sie sind Mitglieder des Taylor Wessing Vereins bzw. mit einem solchen Mitglied verbunden. Der Taylor Wessing Verein selbst erbringt keine rechtlichen Dienstleistungen. Weiterführende Informationen sind in unserem Impressum unter taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information zu finden.