

# Betrieb von Solaranlagen auf kommunalen Dächern

14. Jahrestagung „Kommunaler Energie-Dialog Sachsen“

15.11.2021

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

[www.prometheus-recht.de](http://www.prometheus-recht.de)

## Kanzlei

Die prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist ein Zusammenschluss von erfahrenen, hochqualifizierten Rechtsanwälten mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen des Verwaltungs- und Zivilrechts sowie besonderer Spezialisierung im Bereich der Erneuerbaren Energien.



Wir arbeiten bereits seit über 10 Jahren als eingespieltes und aufeinander abgestimmtes Team erfolgreich zusammen. Unsere Mandanten schätzen unsere breit gestreute Expertise, die eine umfassende rechtliche Begleitung in den Beratungsfeldern des Planungs-, Umwelt- und Luftverkehrsrechts, des Wirtschafts- und Energierechts, des Immobilienrechts sowie des Erb- und Familienrechts ermöglicht.

## Referentin – Rechtsanwältin Dr. Manuela Herms

Dr. Manuela Herms ist seit 2007 rechtsberatend im Bereich des Energierechts sowie des Zivilrechts tätig. Der Fokus ihrer anwaltlichen Tätigkeit liegt auf der Strom- und Wärmeerzeugung mit Erneuerbaren Energien und in Kraft-Wärme-Kopplung sowie allen damit einhergehenden Rechtsfragen.

Sie tritt regelmäßig als Referentin und Autorin von Fachbeiträgen in Erscheinung und ist Mitglied im Juristischen Beirat des Bundesverbandes Windenergie e.V. sowie im Juristischen Beirat des Fachverbandes Biogas e.V.



   [herms@prometheus-recht.de](mailto:herms@prometheus-recht.de)

# Überblick

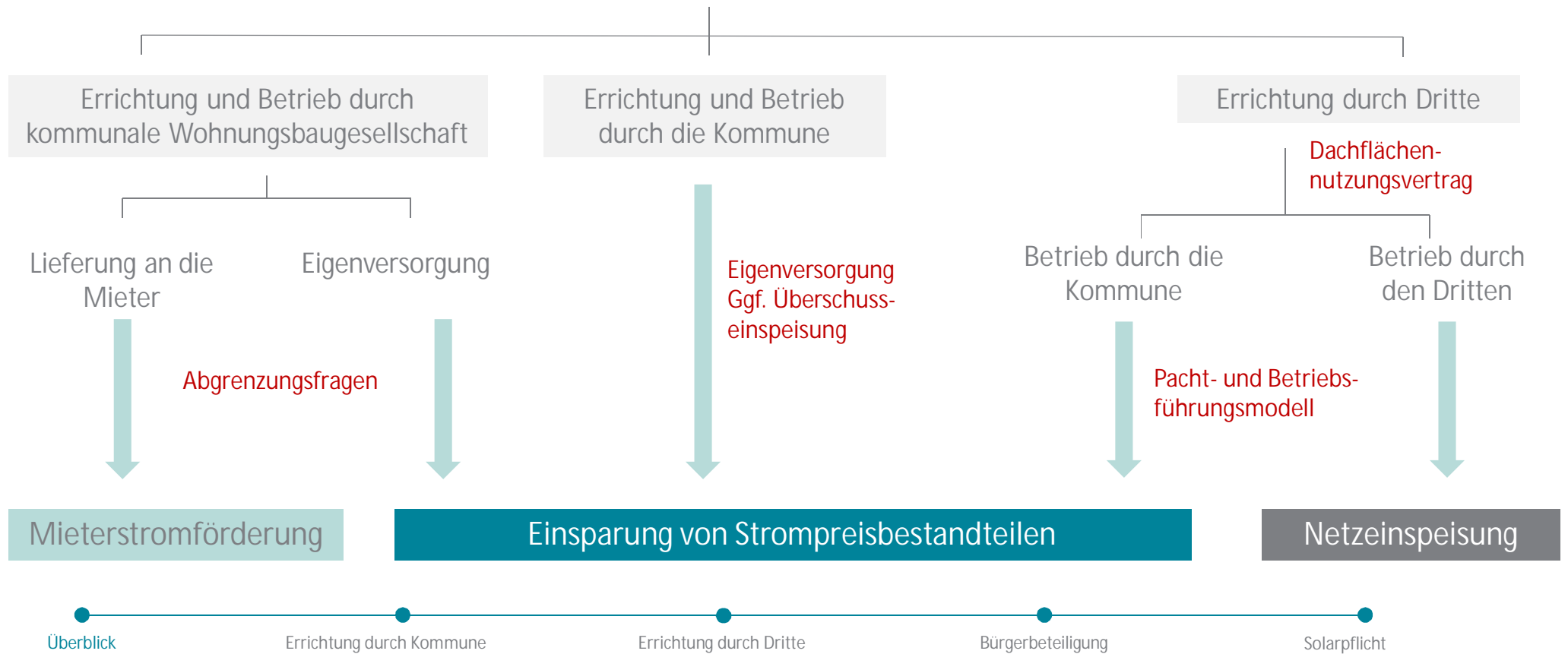
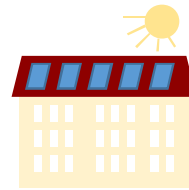


## Eigenversorgung mit Photovoltaikanlagen

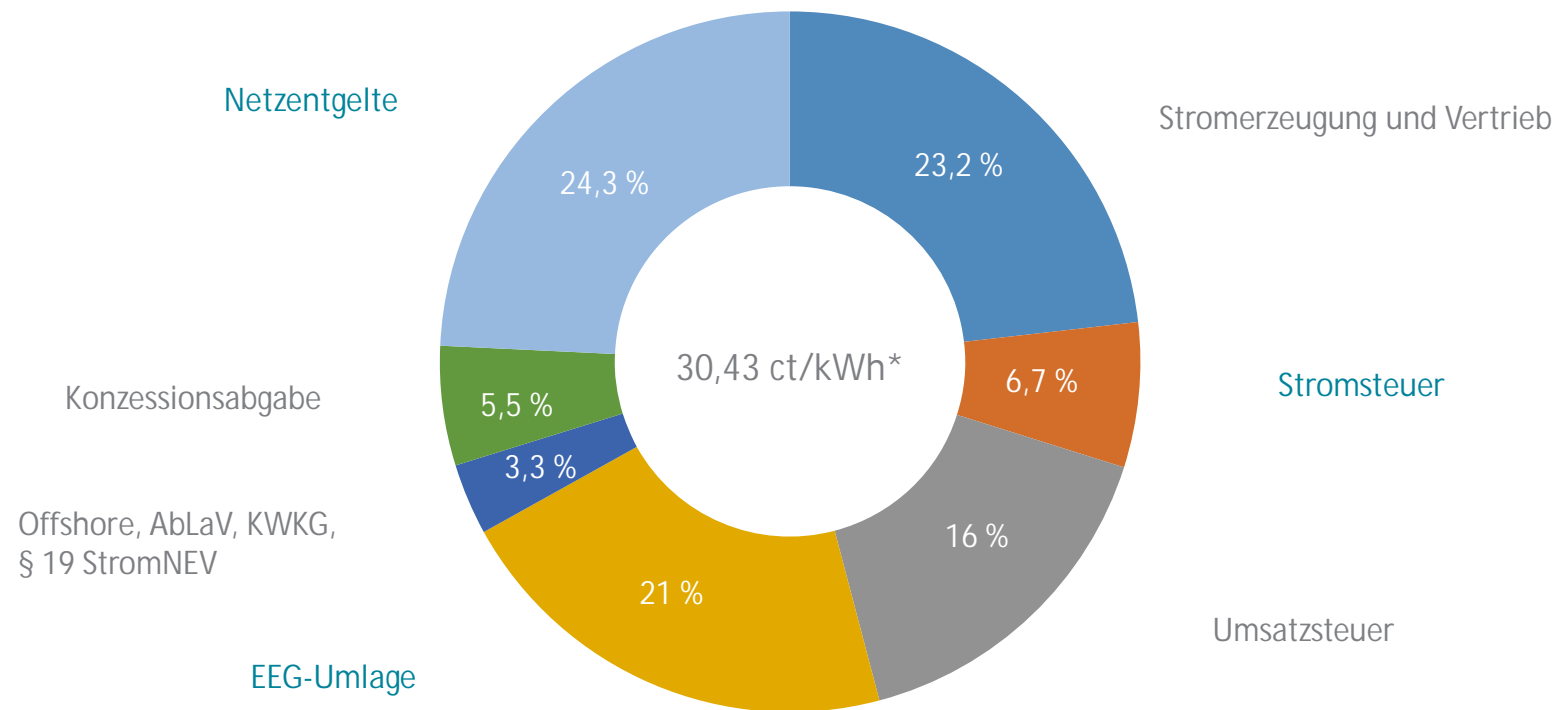
- PV-Anlagen, auch in Kombination mit Stromspeichern, besonders gut für Eigenversorgung im gewerblichen oder kommunalen Bereich geeignet
- Vorteil: Einsparpotenziale bei selbstverbrauchtem Strom bei gleichzeitiger finanzieller Förderung der Überschusseinspeisung



# Denkbare Konstellationen



# Strompreisbestandteile

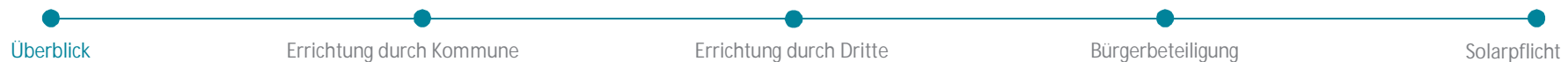


\* Durchschnittlicher Strompreis für Haushaltskunden in Deutschland bei einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh im Jahr 2019 (Daten: BDEW, Stand 07/2019)



## Strompreisbestandteile bei dezentraler Versorgung

- keine Netzentgelte bei Stromerzeugung und -verbrauch außerhalb des Netzes
- Stromsteuer i.H.v. 2,05 ct/kWh entsteht mit Entnahme von Strom aus dem Versorgungsnetz durch Letztverbraucher
  - grds. auch bei Eigen-/Drittverbräuchen außerhalb des öffentlichen Netzes
  - aber: Stromsteuerbefreiung für Strom aus Anlagen  $\leq 2 \text{ Mw}_{\text{el}}$  bei Stromverbrauch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (4,5 km Radius)
  - administrative Anforderungen beachten (ggf. Beantragung einer Erlaubnis, Anzeige der Drittbelieferung beim HZA, jährliche Stromsteueranmeldung)
- EEG-Umlage: ist an ÜNB für jede an Dritte gelieferte kWh zu zahlen
  - auch für Strommengen ohne jeden Netzkontakt
  - derzeit 6,5 ct/kWh, in 2022 abgesenkt auf 6,0 ct/kWh
  - Einsparungen bei Eigenversorgung außerhalb des öffentlichen Netzes möglich



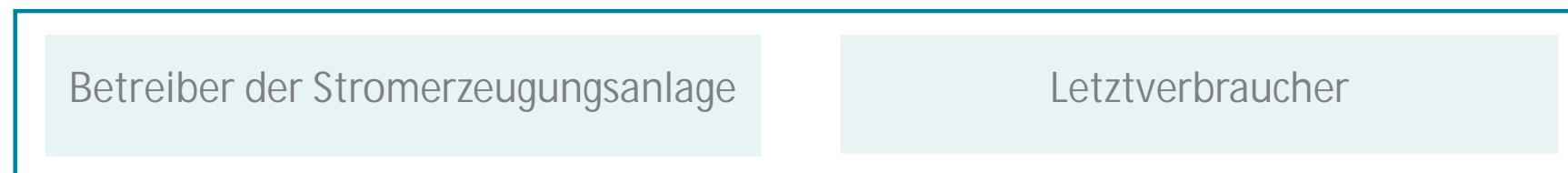


## Solaranlagen in kommunaler Hand



## Errichtung und Betrieb durch die Kommune (I)

- Ziel: vorrangiger Eigenstromverbrauch der Kommune (z.B. Schule, Schwimmhalle)
- Voraussetzung für EEG-Umlageprivilegien: Eigenversorgung außerhalb des Netzes



- streng formale Betrachtungsweise: nur Personenidentität, wenn es sich um dieselbe juristische oder natürliche Person handelt
  - Vorsicht bei Mehrpersonenkonstellationen (z.B. Kommune beliefert kommunale Bäder-GmbH) und Belieferung Dritter (z.B. externer Mieter)
  - Herstellung der Personenidentität durch Pachtmodelle möglich

## Errichtung und Betrieb durch die Kommune (II)

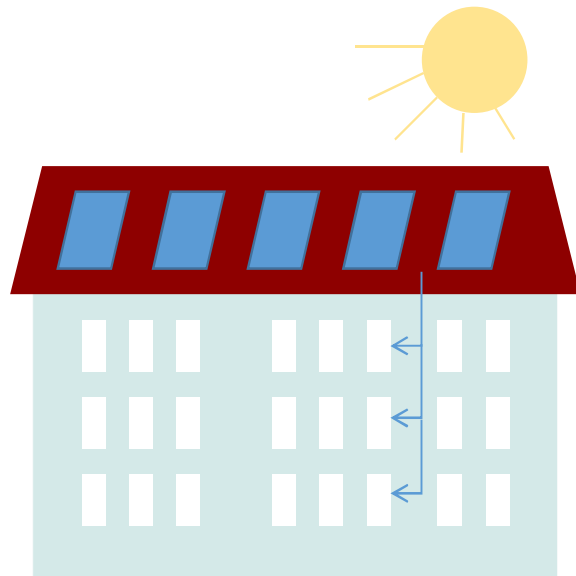
- Grundsatz: 40 % EEG-Umlage für selbstverbrauchten Strom aus EE-Anlagen
- Ausnahmen:
  - alte Eigenversorgungskonzepte von vor 01.08.2014 weiterhin umlagefrei
  - Bagatellregelung für kleine Anlagen bzw. Speicher bis 10 kW für höchstens 10 MWh pro Kalenderjahr (unabhängig von Art des eingespeicherten Stroms)
- Befreiungstatbestand in § 61b Abs. 2 EEG 2021: keine EEG-Umlage bei Eigenversorgung aus EE-Anlagen
  - mit max. installierter Leistung von 30 kW
  - für höchstens 30 MWh selbst verbrauchten Strom pro Kalenderjahr

Bei Stromlieferung an Dritte fällt immer die volle EEG-Umlage an!



# Errichtung und Betrieb durch Wohnungsbaugesellschaft (I)

## Stromverbrauch im Mehrfamilienhaus



Stromverbrauch in den Wohnungen  
 der Mieter  
 → ggf. Mieterstromförderung

100%

„Allgemeinstrom“

→ Hauslicht, Aufzug  
 → Stromverbrauch für  
 Heizung/Kühlung

~~0%~~  
 40%

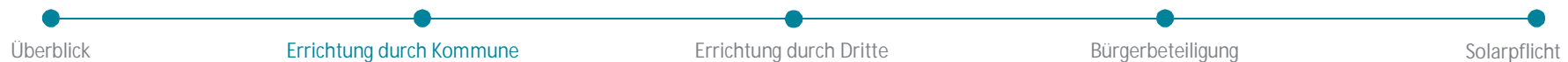
Clearingstelle, Hinweis 2018/10 vom 13.12.2018

Download: → [hier](#)

## Errichtung und Betrieb durch Wohnungsbaugesellschaft (II)

### Mieterstromzuschlag

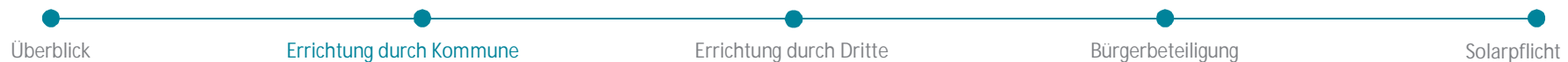
- gesetzliche Förderung des an Mieter gelieferten PV-Stroms möglich (Stand: 01.01.2021)
  - 3,79 ct/kWh bis einschließlich 10 kW
  - 3,52 ct/kWh bis einschließlich 40 kW
  - 2,37 ct/kWh bis einschließlich 700 kW
  - monatliche Degression ab 01.02.2021 nach Prinzip des atmenden Deckels
- Voraussetzungen:
  - Stromerzeugung in PVA bis 100 kW auf einem Wohngebäude
  - Lieferung an Letztverbraucher in Wohngebäuden oder Nebenanlagen innerhalb desselben Quartiers
  - ohne Durchleitung durch ein Netz



## Errichtung und Betrieb durch Wohnungsbaugesellschaft (III)

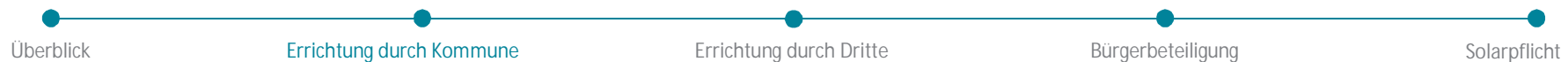
### Mieterstromzuschlag

- Beachte: volle Verantwortung als Stromlieferant der versorgten Hausbewohner!
  - nicht nur Lieferung des Solarstroms, sondern auch des Zusatzbedarfs aus dem Netz
  - freie Lieferantwahl des Mieters bleibt unangetastet
- Besondere Anforderungen an Mieterstromverträge nach § 42a EnWG
  - Kopplungsverbot des Mieterstromvertrages mit dem Mietvertrag
  - max. Vertragslaufzeit 1 Jahr, Kündigungsfrist nicht länger als 3 Monate
  - automatische Vertragsbeendigung mit Ende des Mietvertrages
  - vereinbarter Strompreis darf max. 90 % des jeweiligen Grundversorgungstarifs betragen

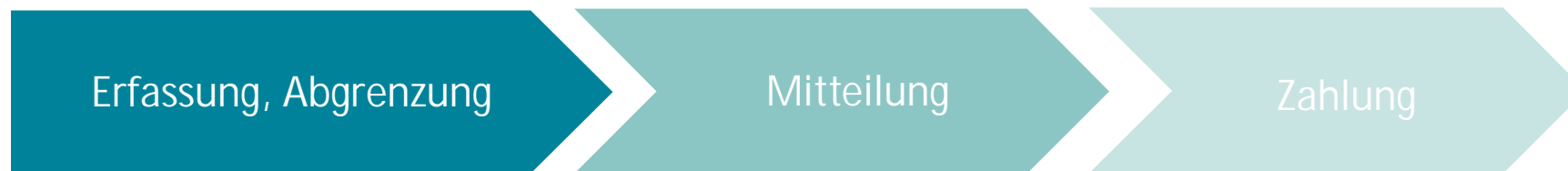


## Pflichten des Anlagenbetreibers/MaStR

- Anmeldung der Anlage im Marktstammdatenregister
  - Webportal der Bundesnetzagentur: <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR>
  - Meldung u.a. von Anlagenstandort, installierter Leistung, Inbetriebnahmedatum...
  - Frist: ein Monat ab Inbetriebnahme
- Sanktionen im EEG (§ 52 EEG 2017)
  - Verringerung des anzulegenden Wertes auf Null, solange keine Registrierung der Anlage mit allen erforderlichen Angaben
  - Verringerung des anzulegenden Wertes um 20 Prozent bei rechtzeitiger Jahremeldung nach § 71 EEG 2017
- bei Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags zusätzliche Registrierungspflichten
  - u.a. Datum der erstmaligen Zuordnung der Anlage zur Vermarktungsform des Mieterstromzuschlags



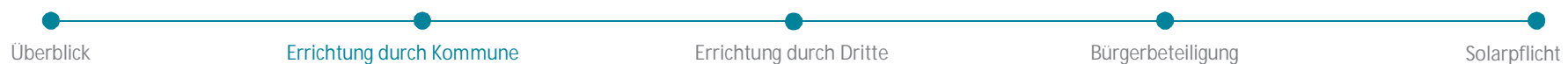
## Pflichten des Anlagenbetreibers/EEG-Umlage



Messung mit geeichten Messeinrichtungen  
 Abgrenzung von Strommengen mit unterschiedlichen Umlagesätzen  
 „Messen und Schätzen“

Basisdatenmeldung  
 Jahresmeldung  
 Richtiger Meldeempfänger (NB/ÜNB)

Richtiger Anspruchsgegner (NB/ÜNB)  
 Abschlagszahlungen  
 Übergangsvorschriften für die Vergangenheit





## Errichtung von Solaranlagen durch Dritte



## Vor Vertragsschluss: Vergaberecht beachten!

### Anwendungsfall „Öffentlicher Auftrag“

- Durchführung eines öffentlichen vergaberechtlichen Verfahrens vor Vertragsschluss, Dachflächennutzungsvertrag einen öffentlichen Auftrag oder eine Bau- oder Dienstleistungskonzession enthält
  - bei zusätzlichen Verpflichtungen neben der reinen Dachflächennutzung
  - z.B. Sanierung baufälliger Dächer oder der vorhandenen Elektroinstallation, Verpflichtung zur Belieferung der Kommune mit Strom aus der PVA (?)
- abhängig vom Auftrags-/Verfahrenswert nach Bundes-/Landesrecht

### Anwendungsfall „Marktbeherrschende Stellung“

- Öffentliches Ausschreibungsverfahren erforderlich, falls Kommune hinsichtlich der für PVA nutzbaren Dächer marktbeherrschend ist (seltener Ausnahmefall)



## Inhalt des Dachflächennutzungsvertrages

- Vergütung: üblicherweise jährliches Nutzungsentgelt (alternativ: Einmalentgelt, ev. anteilig, ev. abgezinst)
  - Festbetrag oder ertragsabhängige Höhe (z.B. prozentuale Beteiligung am Stromerlös)
  - evtl. gestaffelt nach Betriebsjahren (1-10, 11-20, ab 21)

Kommunales Wirtschaftlichkeitsgebot  
→ laut GemO nur Überlassung „zum vollen Wert“ zulässig

EU-Beihilferecht  
→ Nutzungsentgelt muss dem marktüblichen Preis entsprechen, sonst unzulässige Beihilfe

- Laufzeit: langfristige Bindung (20 Jahre) mit Verlängerungsoptionen möglich
- Haftungsfragen: bspw. Schäden am Dach, Schäden an der bzw. durch die PV-Anlage
- Rückbausicherheit: Bürgschaft
- Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch

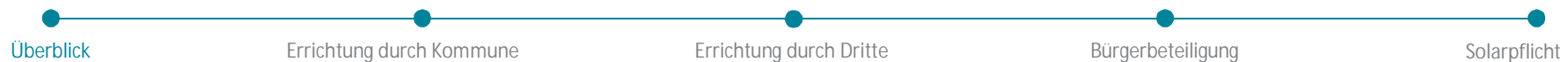


## Schriftformerfordernis

- Rechtsnatur des Dachflächennutzungsvertrages = Mietvertrag  
→ bei Laufzeit > 1 Jahr schriftlicher Vertragsschluss notwendig
- Voraussetzungen (kumulativ):
  - Einhaltung der äußeren Form (z.B. Unterschriften unterhalb des Vertragstextes)
  - Vertragsurkunde muss Eindruck der Vollständigkeit erwecken
  - Einigung über wesentliche Vertragsbedingungen (z.B. Mietgegenstand, Mietzins, Vertragsdauer, Vertragsparteien) ergibt sich direkt aus Vertragsurkunde
- Ausdrückliche Bezugnahme auf Anlagen (körperliche Verbindung nicht erforderlich)
- auch Vertragsnachträge müssen die Anforderungen einhalten
- Grundsatz: Bilden mehrere Dokumente „den Vertrag“, muss deren gedankliche Verbindung zweifelsfrei sein

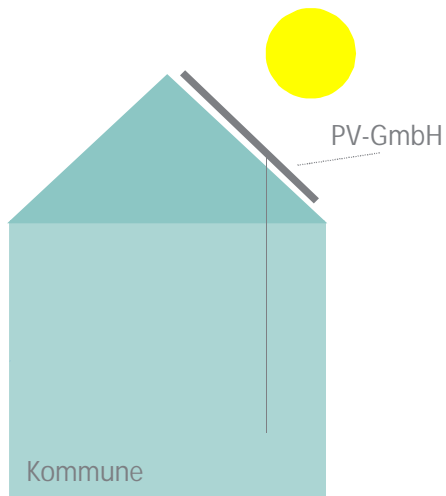


Sanktionierung von Schriftformfehlern: Ordentliche Kündigung des Vertrages



# Stromverbrauch durch die Kommune

## Pacht- und Betriebsführungsmodell



- §
- Kommune stellt Dach der PV-GmbH zur Verfügung
  - PV-GmbH errichtet PV-Anlage
  - PV-GmbH verpachtet PV-Anlage an Kommune
  - Kommune beauftragt PV-GmbH mit Betrieb der Anlage

- !
- Pachtentgeltgestaltung für PV-Anlage ?
  - Instandhaltungs- und Wartungspflichten ?
  - Gefahr des zufälligen Untergangs ?
  - Risikoverteilung ?
  - Stolperfälle Finanzierungsleasing (für Verpächter)

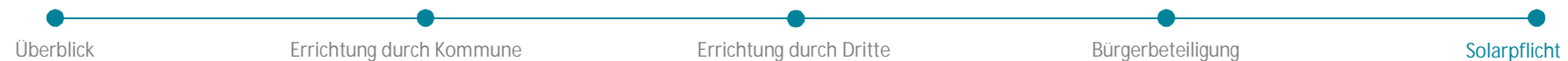


## Ausblick: Solarpflicht



## Inhalt und Umsetzungsstand

- Solarpflicht = Regelungen der Kommunen und Bundesländer, welche Eigentümer von Neu- und Bestandsgebäuden zum Einbau von solarthermischen oder PV-Anlagen verpflichten
  - je nach Kommune/Bundesland eigene konkrete Ausgestaltung:
    - Unterscheidungen bei Neubauten/Bestandsgebäuden, gewerblichen und privaten Neubauten, Wohn-/ Nichtwohngebäuden
  - Einführungszeitpunkt variiert ebenfalls
- Derzeitiger Umsetzungsstand in Sachsen: bislang lediglich vereinzelt auf kommunaler Ebene; auf Landesebene aktuell ist keine Solarpflicht absehbar.
- Aber: Bundesweite Regelung zeitnah wahrscheinlich, war bereits Inhalt des Entwurfs des Klimaschutz Sofortprogrammes 2022 → Ergebnis der Koalitionsverhandlungen?



# Auf dem Laufenden bleiben ...



**News**



19.03.2019  
**Update Bedarfsgesteuerte Nachkennzeichnung -  
 Ausnahmeanträge jetzt prüfen!**

Eine kleine Anfrage der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen hat kürzlich zu Tage gefördert, dass die vom Gesetzgeber im Zusammenhang mit der bedarfsgesteuerten Nachkennzeichnung favorisierte und als besonders wirtschaftlich angepreisene Transponderlösung aktuell noch nicht anerkannt ist. Es bleibt unklar, wie lange eine gesetzliche Umsetzung noch dauert. Zwar hat der Gesetzgeber der Bundesnetzagentur die Möglichkeit eingeräumt, den Zeitpunkt für die Pflicht zur bedarfsgesteuerten Nachkennzeichnung zu verschieben. Ob und wann sie davon Gebrauch macht, ist offen. [...]

[weiterlesen](#)



15.03.2019  
**Abschied vom "grünen Netz" - Reform der Stromsteuer**

Die seit drei Jahren geplante Reform der Stromsteuer hat endlich den Schritt in das parlamentarische Verfahren geschafft. Bereits im Jahr 2016 war ein Vorschlag der Bundesregierung zur Änderung des Energiesteuer- und Stromsteuergesetzes im Entwurfsstadium steckengeblieben. Im Oktober 2018 hatte das Bundesfinanzministerium erneut einen Referentenentwurf veröffentlicht. Am 14.03.2019 fand nunmehr die erste Lesung des Gesetzentwurfs im Bundestag statt. [...]

[weiterlesen](#)



13.03.2019  
**Eigenverbrauch oder Drittlieferung? - Meldefristen beachten!**

Angesichts steigender Strompreise haben sich in den vergangenen Jahren vielfach die Kontakte zum Eigenverbrauch und Strom abfahrt



**News**



05.03.2019  
**Negative Strompreise - Vergütungskürzung für  
 Windenergie?**

Sturmtief "Brennet" bescheerte der Strombörse in der Nacht vom 04.03.2019 zum 05.03.2019 wieder einmal negative Strompreise. Dies haben die deutschen Übertragungsnetzbetreiber auf ihrer Informationsplattform mitgeteilt. Für zahlreiche Windenergieanlagen bedeutet das eine Kürzung ihrer Einspeisevergütung - oder doch nicht? [...]

[weiterlesen](#)



20.02.2019  
**Unveränderter Trend – Ausschreibungsergebnisse  
 Februar 2019**

Die Bundesnetzagentur hat am 15.02.2019 die Ausschreibungsergebnisse zum Gebotstermin 01.02.2019 für Windenergie an Land und Solaranlagen veröffentlicht. Diese sind wenig überraschend – der Trend der letzten Ausschreibungsrunden setzt sich auch in 2019 fort. Niedriges Wettbewerbsniveau bei Windenergieanlagen wie bereits in der vorangegangenen Gebotsrunde (wir berichteten hier) war das Ausschreibungsvolumen erneut deutlich unterzeichnet. Bei einer ausgeschriebenen [...]

[weiterlesen](#)



13.02.2019  
**Neuer "Leitfaden Artenschutz an Windenergieanlagen in  
 Sachsen-Anhalt" auf dem Prüfstand**

Das Ministerium für Umwelt, Landschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt hat Ende letzten Jahres den neuen "Leitfaden Artenschutz an Windenergieanlagen in Sachsen-Anhalt" vorgestellt. Schwerpunkt des Leitfadens ist artenschutzrechtliche Prüfung auf Regionalplan- und Flächennutzungsplanebene und im

Anmeldung [hier](#)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

Tel. 0341/978566-0

Fax 0341/978566-99

E-Mail: [kontakt@prometheus-recht.de](mailto:kontakt@prometheus-recht.de)

[www.prometheus-recht.de](http://www.prometheus-recht.de)