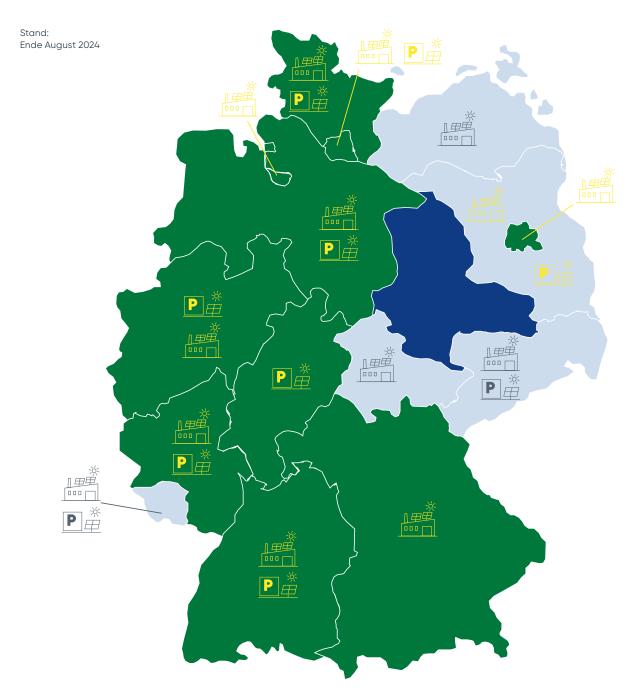
# Real Estate, Infrastructure & Energy **PV-Aufdachanlagen**



# Solarpflicht in Deutschland:

# Wo sie bereits gilt oder in Planung ist



### Legende

PV-Pflicht für Dächer und/oder Stellplätze in Kraft.

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.

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<sub>2</sub>-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 Einzelhandelsgeschäfte (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 (Einspeisung, Mieterstrom, Eigenversorgung). Der geeignete Business Case bzw. die beste Kombination der verschiedenen Vermarktungsmöglichkeiten 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. Insbesondere sind die aktuellen Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie zu beachten. Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie ist am 8.5.2024 im Amtsblatt der europäischen Union veröffentlicht worden und am 28.5.2024 in Kraft getreten. Die neuen Regelungen müssen somit bis Ende Mai 2026 von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht überführt werden.

# Immobilienbezogene Rechtsfragen

**Grundstückseigentümer:** Soweit der Anlagenbetreiber nicht Gebäudeeigentümer ist, müssen die Dachflächen, auf denen die PV-Anlagen errichtet werden, 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:** Die Gebäude, auf denen die PV-Anlage realisiert wird, werden fast immer durch unterschiedliche Banken finanziert. Die jeweiligen Banken benötigen verschiedene Sicherheiten für die betreffende Finanzierung. Die entsprechenden Sicherheiten sind aufeinander abzustimmen. 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.



# Unsere Beratungsleistungen

# Vertragsrechtliche Beratung

Unsere Expertinnen und Experten sind spezialisiert auf die Ausgestaltung, Überprüfung und Verhandlung notwendiger Verträge zur Umsetzung Ihrer Aufdach-PV-Anlage. Hierzu zählen insbesondere folgende Verträge:

- Errichtungsverträge (z.B. EPC-Vertrag)
- Modullieferverträge
- Wartungs- und Betriebsführungsverträge
- Pachtverträge
- Finanzierungsverträge

- Aufdach-Stromlieferverträge (Onsite-PPA) / Direktvermarktungsverträge
- Versicherungsverträge
- Änderung von bestehenden Mietverträgen mit Mieterinnen und Mietern

# Regulatorische Beratung

- Prüfung sämtlicher Vergütungsvoraussetzungen zur optimalen Inanspruchnahme der EEG-Vergütung einschließlich der Beratung zum EEG-Ausschreibungsverfahren
- Nutzung von Mieterstrommodellen: erleichterte Förderbedingungen nach EEG, Anzeigepflichten gegenüber der Regulierungsbehörde, Anforderungen an die Abrechnung, Compliance-Maßnahmen zur Erfassung von Energiesteuern und Umlagen
- Meldeverpflichtungen, z.B. an Marktstammdatenregister und Netzbetreiber

- Beratung zur Erfüllung von Gebäudeeffizienzanforderungen durch die Einbindung von PV-Anlagen
- Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber, Änderung bzw. Abschluss von Netzanschlussverträgen
- Abstimmung mit dem zuständigen Messstellenbetreiber und Erarbeitung eines Messkonzeptes
- Möglichkeiten zur Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für OPEX und CAPEX

# Finanzielle und steuerrechtliche Beratung

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:

- Abstimmung der Sicherheiten für die PV-Finanzierung mit der Finanzierung der Nebengebäude
- Sicherstellung der Bankfähigkeit aller projektbezogenen Unterlagen
- Möglichkeiten zur Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungen
- Möglichkeiten der Inanspruchnahme steuereffizienter Strukturen

- Strukturierung von Darlehen
- Berücksichtigung der steuerlichen Behandlung von Finanzierungsaufwendungen
- Umsatzsteuerberatung im Zusammenhang mit dem Erwerb, Betrieb und Verkauf von PV-Aufdachanlagen

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.
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 lang- fristigen Vermietung von PV-Aufdachanlagen einschließlich EPC-Verträge, Endkundenmiet-/Kaufverträge sowie Wartungs- und Betriebsführungsverträge.
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.
Immobilienentwickler	Rechtliche Beratung bei der Planung, Errichtung und Vermarktung von PV-Aufdachanlagen auf Bestands- und Neubauimmobilien (insbesondere Dachmietverträge einschließlich BaFin-Anfrage, Stromlieferverträge sowie Überprüfung von Messkonzepten).
Immobilienentwickler	Rechtliche Beratung bei der Planung und Errichtung von PV-Aufdachanlagen in einem neuen Wohnquartier einschließlich Leitungsinfrastruktur und sonstiger Energieversorgung (insbesondere Projektentwicklungsverträge, Dachmietverträge und Erbbaurechtsvertrag).
Projektentwickler	Rechtliche Beratung zu regulatorischen Fragen bzgl. EEG und Innovations- ausschreibungsverordnung sowie Erstellung von PV-Aufdachlieferverträgen.
Immobilienbetreiber	Rechtliche Beratung bezüglich PV-Aufdachanlagen auf Bestands- und Neubauimmobilien (insbesondere Dachmietverträge, EPC-Verträge und Stromlieferverträge sowie steuerrechtliche und mietrechtliche Beratung).
Projektentwickler	Erstellung und Verhandlung von PV-Aufdachlieferverträgen.
Projektentwickler	Rechtliche Beratung zu regulatorischen Implikationen bei der Umsetzung eines PV-Aufdachangebotes in Deutschland.



Das Team berät uns interdisziplinär auf exzellentem Niveau. In dieser Zusammenarbeit funktioniert auch die Zusammenarbeit über mehrere Standorte hinweg reibungslos. **Legal 500 Energiesektor 2024** 

Taylor Wessing arbeitet sehr mandantenorientiert, die Kolleg:innen dort sind jederzeit für ihre Mandant:innen ansprechbar, bei sehr kurzen Reaktionszeiten. Für alle anstehenden Themenfelder hat die Kanzlei Anwält:innen mit Spezialwissen, die umfassende Beratung für sämtliche Rechtsgebiete anbieten. Legal 500 Energiesektor 2022

Die Kolleg:innen von Taylor Wessing verfügen über sehr fundierte Branchenkenntnis und verstehen es dadurch, in kürzester Zeit maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Die Zusammenarbeit mit den Inhouse-Kolleg:innen läuft reibungslos und ist stets sehr professionell. **Legal 500 Energiesektor 2022** 

### **JUVE 2023/2024**

Energiesektor: Transaktionen

\*\*\*

Projektentwicklung und Anlagenbau

\*\*\*\*

Planungs- und Umweltrecht

\*\*\*

Immobilienrecht

\*\*\*

## **Ihr Team**



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



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



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



Dr. Janina Pochhammer Dr. Anja Fenge, LL.M. Head of Projects, Energy & Commercial Real Estate, Infrastructure, Hamburg Hamburg +49 40 36803-120 +49 40 36803-105 J.Pochhammer@taylorwessing.com A.Fenge@taylorwessing.com



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



**Hannes Tutt** Commercial Real Estate. Hamburg +49 40 36803-377



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



Julian C. Ludwig Tax. Frankfurt +49 69 97130-261 J.Ludwig@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. 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



# 1.200+ Anwält:innen300+ Partner:innen28 Büros17 Jurisdiktionen

**Belgien** Brüssel China Peking\* | Hongkong | Shanghai\* **Deutschland** Berlin I Düsseldorf I Frankfurt I Hamburg I München **Paris** Frankreich Cambridge | Liverpool | London | London Tech Ci **Großbritannien** Irland Dublin **Niederlande** Amsterdam I Eindhove Österreich Wien I Klagenfurt **Polen** Warschau Bratislava **Slowakei** Südkorea Seoul\* **Tschechien** Prag Brünn\* Kiew Ukraine **Ungarn Budapest USA** Silicon Valley\*\*\* I New York\*\*\* **VAE** Dubai Repräsentanzen \*\* Assoziierte Büros \*\*\* Business Offices taylorwessing.com

<sup>©</sup> Taylor Wessing 2024