

One Team.
One Goal.

orka



Große Dächer starke Mitte?

Rechtsrahmen und tatsächliche
Herausforderungen



Überblick

A. Ausgangslage

B. Flächensicherung

C. Zahlungsansprüche nach dem EEG

D. Sonstige Geschäftsmodelle

E. Netzanschluss

F. Starke Mitte?



A.

Ausgangslage

Ausgangslage

- I. Installierte Leistung auf Dächern:** 2024 3,4 Mio PVA (81.500 MW) – Statistisches Bundesamt

- II. Große Dächer:** Anlagen ab 40 kWp – Solarpaket 1

- III. Einnahmen (DIW):**
 - 94 % gesetzliche Förderung/Eigenverbrauchsvorteil
 - 6 % ungefördert/Ausschreibung

- IV. Ziel der Bundesregierung:** Stärkung PV-Ausbau Gewerbedach

A photograph of solar panels in a field, tilted towards the sun. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and long shadows. The sky is a mix of blue and orange.

B.

Flächensicherung

- I. Fallkonstellationen
- II. Herausforderung Beteiligtenkultur

A. I. Fallkonstellationen

1. Anlagenbetreiber ist:

- Gebäudeeigentümer und Gebäudenutzer (einfach)
- mietet Dach vom Gebäudeeigentümer/Nutzer (nicht immer einfach)
- mietet Dach vom Gebäudeeigentümer mit Drittnutzer (nicht immer einfach)

2. Gebäudeeigentümer ist

- Regionaler Mittelständler
- Nationale/internationale Investoren/Fonds

3. Mieter ist

- Normaler Gewerbetreibender
- Einzelhandelsketten, andere large scale Unternehmen

A. II. Herausforderung Beteiligtenkultur

1. PV ist toll.

- dient Erfüllung eigener ESG-Anforderungen
- dient Erfüllung von CO2-Minderungsverpflichtungen der Mieter (Implementierung im Dachmietvertrag) und
- ermöglicht ergänzende Einnahmen für den Vermieter z.B. Verpflichtung des Anlagenbetreibers den Vermieter am Erlös zu beteiligen oder Ladesäulen für Kunden bauen (Implementierung im Dachmietvertrag)
- Anlagenbetreiber eignet sich wie Gewerbemieter dazu, ihm möglichst viele Risiken/Kosten aufzubürden

2. PV ist doof. Keine Dienstbarkeiten/Vormerkungen, da negative Effekte auf die Immobilienbewertung befürchtet werden



C.

Zahlungsansprüche nach dem EEG

- I. Ausschreibungsbasierter Anspruch
- II. Gesetzlich basierter Anspruch
- III. Gemeinsame Regelungen

B.I. Ausschreibungsbasierter Anspruch

- 1. Erhöhung des Ausschreibungsvolumens (§ 28b):** 650 MW (2023) bis 2.300 MW (2026-2029)
- 2. Absenkung der Ausschreibungsschwelle auf 750 kWp (§ 22 Abs. 3 S.2 Nr. 1a)**
 - **Grund:** Intensivierung des Preiswettbewerbs
 - **Übergangsfrist.** Gilt für Inbetriebnahme/Ausschreibung ab dem 1.1.2025
- 3. Beschleunigte Rückgabe Projektsicherungsbeitrag (§38h Abs. 2).**
 - **Regel.** 3 Monate nach Inbetriebnahme
 - **Übergangsfrist.** Galt erstmals ab dem 1.6.2024 für nach dem 31.12.2023 in Betrieb genommene Anlagen.

B.II. Gesetzlich basierter Anspruch

- 1. Neue Dachflächen im Außenbereich (48 Abs. 3).**
 - **Gegenstand.** Ausschluss erhöhte Gebäudevergütung für Nichtwohngebäude
 - **Stichtag.** Gilt nicht bei Bauantragstellung u.ä. vor dem 1.3.2023 (Bisher 1.4.2012)
- 2. Erhöhung anzulegender Wert für das Segment ab 40 kWp-1 MW (§ 48 Abs. 2).** 7,64 Cent/kWh, zu genehmigen durch EU
- 3. Unentgeltliche Abnahme (§ 3 Nr. 46a; § 21 Abs. 1 Nr. 2).** Anlagen unter 200 kWp dürfen Strom ins Netz einspeisen, ohne eine Zahlungsanspruch geltend zu machen
- 4. Zuordnung geringfügiger Stromverbräuche (§ 10c).** Bei Anlagen bis 100 kWp dürfen Stromverbräuche der Solaranlagen sowie Neben- und Hilfsanlagen andern Entnahmestellen zugeordnet werden

B.III. Gemeinsame Regelungen

- 1. Begünstigung Anlagenzusammenfassung (§ 24 Abs. 1 S. 3).** Gebäudeanlagen, die nicht hinter einem gemeinsamen Verknüpfungspunkt betrieben werden, werden nicht zusammengefasst. Galt bisher nur bei Mieterstrom.
- 2. Erleichterung Ersetzung von Anlagen (§ 38h Abs. 3, § 48 Abs. 4).** Erfordernis der Ersetzungsgründe entfällt. Im Falle der Erhöhung der installierten Leistung durch die Ersetzung besteht für den daraus eingespeisten Strom ein Zahlungsanspruch nach allgemeinen Regelungen (anders Freiflächenanlagen, § 38b Abs. 2).



D.

Sonstige Geschäftsmodelle

D. Sonstige Geschäftsmodelle

- I. Eigenversorgung**
- II. Anlagenpacht?**
- III. Anlagenbetreiber beliefert Eigentümer/Dritten über eine Direktleitung**
- IV. Alle Formen von „off-site-PPA“**



E.

Netzanschluss

A. Erleichterung Anlagenzertifikat

I. 17.5.2024. Inkrafttreten „Zertifizierungspaket“

II. Ausnahme Anlagenzertifikat B (§ 2 Abs. 4 NELEV)

- **Befreiung.** Anlagen bis 270 kWp und (kumulierter) Einspeiseleistung von 270 kW hinter VKN
- **Befreiung mit Auflagen.** Anlagen bis 500 kWp und 270 kW (kumulierte) Einspeiseleistung
- **Befreiung mit weitergehenden Auflagen.** Anlagen bis kWp und mehr als 270 kW
- In allen Fällen Einheiten- und Komponentenzertifikate

III. Vorwegnahme von Änderungen bei den technischer Anforderungen. Energieanlagen Anforderungen-VO (EAAV) für das og Anlagensegment.

IV. Zentrales Register für Einheiten- und Komponentenertifikate (ZERES - § 4 NELEV)

- Registrierungspflicht ab 1.1.2025



F.

Starke Mitte?

- I. Negative Preise ab 400 kWp
- II. Redispatch
- III. Kein Standortwechsel (§ 38f)

Kontakt



Margarete von Oppen
Rechtsanwältin, Partnerin

T +49 30 509320-147
E margarete.vonoppen@orka.law

Margarete von Oppen hat ihren Beratungsschwerpunkt im Energierecht. Sie ist spezialisiert auf Projektentwicklungen von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sowie spezifischen Fragestellungen des Strommarktes einschließlich der Vermarktung von Strom mit und ohne Förderung nach dem EEG. Zu ihren Mandanten zählen namhafte Projektentwickler, Ministerien, Verbände, Versicherungen und Banken