

RAe Dr. Reip & Köhler

Jena - Hildburghausen



**Rechtsanwälte für Recht
der Erneuerbaren Energien**

Rechtliche Aspekte bei der Bereitstellung kommunaler Dachflächen für die PV-Nutzung

Energieworkshop:
Photovoltaik auf kommunalen Gebäuden
Regionalmanagement Greiz
30. September 2009

RAe Dr. Reip & Köhler



- Sitz: Jena und Hildburghausen
- Konzentration auf den Wirtschaftsbereich der energieerzeugenden Unternehmen
- besonderes Augenmerk auf den Sektor der Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien

Errichtung einer PVA auf fremden Dach

Wann erforderlich

- Kommune als Dacheigentümer möchte nicht Betriebsrisiko eingehen.
- Ein potentieller Betreiber sucht Dachflächen für Investments in eine PVA.
- § 16 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) stellt hinsichtlich Vergütung des eingespeisten Stroms auf Betreiber der Anlagen ab
- Betreiber: „wer unabhängig vom Eigentum die Anlage für die Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien nutzt“
- Zivilrechtliche Regelung (Eigentum, Miete, Pacht u.a.) über genutzte Flächen irrelevant
- Damit generell Errichtung und Betrieb auch auf Betreiber-fremder Dachfläche möglich

Errichtung einer PVA auf fremden Dach

Rechtliche Möglichkeiten

- Abhängig vom Umfang der geplanten Gewährung von Nutzungsrechten
 1. Vollumfängliche Übertragung der Nutzungsrechte am gesamten Grundstück
 - Durch Vermietung/Pacht des Grundstücks samt Gebäude mit Recht zur Errichtung einer PV-Anlage
 2. Gezielte Übertragung der Nutzungsrechte nur für PV-Anlagenbetrieb
 - Abschluss eines Gestattungsvertrages mit gesonderter Bestimmung des Nutzungsrechts

Errichtung einer PVA auf fremden Dach

Gestattungsvertrag

- Wesentliche Regelung zur Übertragung der Nutzungsrechte,
- ohne Ogesamtes Objekt vermieten zu müssen
- keine explizite Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch
- aber Anlehnung an Mietvertrag
- Jedoch ohne ausschließliches Nutzungsrecht am Vertragsobjekt
- Mehrere Gestattungsverträge hinsichtlich unterschiedlicher
- Nutzungen möglich

- üblich bei einer Vielzahl von Nutzungen fremder Grundstücke, z.B.:
 - Kabelverlegung, z.B. Fernsehkabel für Kabelanschluss
 - Errichtung von Mobilfunkantennen auf Dächern
 - Mitnutzung fremder Einrichtungen, z.B. Abwasserkanäle
 - aber auch für Dachnutzung für PV-Anlagen

Errichtung einer PVA auf fremden Dach

Regelungsinhalt von Gestattungsverträgen

- Vertragsparteien
- Ortsbeschreibung: Adresse, Dach, Lage
- Nutzungsbeschreibung
- Art der Errichtung: Lage, Befestigungsweise
- Eigentumsregelung hinsichtlich PV-Anlage
- Gewährleistungsregeln für Bestand und Zustand der Dachfläche

Errichtung einer PVA auf fremden Dach

Regelungsinhalt von Gestattungsverträgen

- Regelungen zur eventuellen Beschattung
- Nutzungsentgelt
- Zugangsrecht zur Anlage
- Laufzeit: 20 Jahre
- Eigentumsübergang nach Vertragsende
- Kündigungsregelungen
- Haftung des Nutzers oder des Gebäudeeigentümers

Errichtung einer PVA auf fremden Dach

Vorgehen zur Gestaltung von Gestattungsverträgen

- Im Internet und bei Fachverbänden viele Mustervarianten erhältlich
- Jede zu errichtenden Anlage mit Besonderheiten verbunden
- Damit immer Anpassung im einzelnen erforderlich
- Möglichkeit einen Grundvertrag zu erstellen, mit Ausgliederung der Besonderheiten in Anlagen
- Umfang der Nutzung jedoch als wesentlicher Vertrag möglichst im Haupttext
- Möglichst zusätzliche juristische Kontrolle hinsichtlich Vollständigkeit und Widersprüchlichkeiten

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!



Foto: AEP Energie-Consult GmbH

Dr. Reip & Köhler - RAe für Recht der
Erneuerbaren Energien

RAe Dr. Reip & Köhler

Dr. Hans S. Reip

Helmboldstraße 1

(Schillerhof)

07743 Jena

Tel.: 03641 – 52 44 71

Fax: 03641 – 52 44 69

Post@NewEnergy-Law.de

www.NewEnergy-Law.de

Dr. Reip & Köhler – RAe für Recht der
Erneuerbaren Energien