

# PV-Eigenversorgung

## Anwenderleitfaden zur PV-Anlagenpacht

Modellvarianten, rechtliche Umsetzung, Musterverträge

2. Auflage - EEG-Update 2014

Leitfaden und Anwendungshilfe des BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e. V.



## Impressum

**Stand:**

August 2014

**Herausgeber:**

BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e. V., Berlin, [www.solarwirtschaft.de](http://www.solarwirtschaft.de)

**Autoren:**

Rechtsanwalt Dr. Florian Valentin

Rechtsanwalt Dr. Steffen Herz

von Bredow Valentin

Partnerschaft von Rechtsanwälten

Littenstraße 105

10179 Berlin

T: +49-(0)30-8092482-20

F: +49-(0)30-8092482-30

[valentin@vonbredow-valentin.de](mailto:valentin@vonbredow-valentin.de)

[herz@vonbredow-valentin.de](mailto:herz@vonbredow-valentin.de)

[www.vonbredow-valentin.de](http://www.vonbredow-valentin.de)

**Mitarbeit BSW-Solar:**

Markus Meyer: 030 / 29 777 88 32, [meyer@bsw-solar.de](mailto:meyer@bsw-solar.de)

Wibke Korf: 030 / 29 777 88 13, [korf@bsw-solar.de](mailto:korf@bsw-solar.de)

© BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e.V., Berlin, [www.solarwirtschaft.de](http://www.solarwirtschaft.de)  
mit freundlicher Unterstützung der Anwaltskanzlei von Bredow Valentin,

[www.vonbredow-valentin.de](http://www.vonbredow-valentin.de)

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	4
Grußwort des BSW Solar.....	6
Einführung - Anlagenpacht als Geschäftsmodell für Solarstromanlagen.....	7
<b>Teil I: Motivation - Umsetzung - Wirtschaftlichkeit.....</b>	<b>8</b>
<b>A. Warum eine Anlage pachten oder verpachten?.....</b>	<b>8</b>
I. Aus Sicht des Pächters.....	8
II. Aus Sicht des Verpächters.....	8
III. Welche Pachtmodell-Konstellationen sind zu unterscheiden?.....	9
<b>B. Wann ist der Pächter und Stromverbraucher zugleich Anlagenbetreiber?.....</b>	<b>14</b>
I. Personenidentität.....	14
II. Wann wird der Pächter zum Anlagenbetreiber?.....	14
III. Welche Risiken und Pflichten muss der Pächter im Einzelnen übernehmen?.....	15
IV. Stromverbraucher nutzt Strom selbst (Zeitgleichheit des Verbrauchs).....	16
V. Keine Netzdurchleitung und Verbrauch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang.....	17
<b>C. Welche Kosten reduzieren sich durch die Eigenversorgung?.....</b>	<b>18</b>
I. Strombezugskosten.....	18
II. Keine netzbezogenen Entgelte und Abgaben.....	19
III. Netznutzungsunabhängige Kostenpositionen.....	19
1. EEG-Umlage bei der Stromlieferung.....	19
2. EEG-Umlage bei der Eigenversorgung.....	19
3. Stromsteuer.....	21
IV. Messkosten.....	22
<b>D. Welche zusätzlichen Einnahmen sind möglich?.....</b>	<b>23</b>
I. Fördervoraussetzungen und Förderhöhe nach dem EEG.....	23
1. Technische Anforderungen.....	23
2. Standortbezogene Anforderungen.....	24
3. Förderhöhe.....	24
4. Meldepflichten.....	25
II. Direktvermarktung.....	27
1. Direktvermarktung im Marktprämienmodell.....	27
2. Sonstige Direktvermarktung.....	29
III. Einspeisevergütung nach dem EEG.....	29
1. Einspeisevergütung für kleine Anlagen.....	29
2. Einspeisevergütung in Ausnahmefällen.....	29

<b>E. Was ist beim Zusatzstrombezug zu beachten? .....</b>	<b>30</b>
I. Kein Strombezug im Grund- oder Ersatzversorgungsverhältnis.....	30
II. Kein Eigenversorgungsverbot .....	31
<b>F. Steuerliche Aspekte der Anlagenpacht.....</b>	<b>32</b>
<b>G. Ist eine Anlagenpacht durch mehrere Personen oder eine Teilpacht möglich? .....</b>	<b>33</b>
I. Pacht der Gesamtanlage durch mehrere Einzelpersonen .....	34
1. Pacht der PV-Anlage durch eine GmbH, eG, etc. ....	34
2. Pacht der PV-Anlage durch eine GbR.....	34
II. Pacht von Anlagenteilen.....	37
1. Technische Anlagentrennung .....	37
2. Scheibenpacht .....	37
<b>H. Was ist hinsichtlich des Netzanschlusses und der Messung zu beachten? .....</b>	<b>39</b>
I. Netzanschluss.....	39
II. Messung und Messkonzepte .....	40
1. Installation und Betrieb der Messeinrichtungen .....	40
2. Schema Messkonzept.....	40
<b>Teil II: Erläuterungen zu den Muster-Anlagenpachtverträgen .....</b>	<b>41</b>
<b>J. Allgemeines zu den Muster-Anlagenpachtverträgen.....</b>	<b>41</b>
I. Zu den drei Vertragstypen .....	41
II. Hinweise zu allen Verträgen .....	43
<b>K. Die Bestimmungen des Vertrages im Einzelnen.....</b>	<b>44</b>
<b>L. Informationen zu sonstigen Verträgen .....</b>	<b>56</b>
I. Wartungs- und Betriebsführungsvertrag.....	56
II. Versicherungen.....	56
III. Dachflächennutzungsvertrag .....	56
<b>Folgende weitere Angebote des BSW-Solar sind erhältlich auf <a href="http://www.bsw-solar-shop.de">www.bsw-solar-shop.de</a></b>	
Investorenleitfaden Photovoltaik - Marktübersicht und Praxishilfe zu Solarstrom- Geschäftsmodellen in Deutschland.....	59
PV-Stromlieferung - Mustervertrag mit Anwenderleitfaden (3. Auflage 2014) .....	60
Steuermerkblatt Photovoltaik (7. Auflage 2014) .....	61
Merkblatt „Photovoltaik versichern“ .....	62

## Grußwort des BSW Solar



Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

die Photovoltaik hat sich in den vergangenen Jahren mit großen Schritten der Wettbewerbsfähigkeit genähert. Solarstrom vom eigenen Dach ist oft schon deutlich günstiger als der Strombezug vom Energieversorger. Die Netzparität von Solarstrom wurde wesentlich schneller erreicht als erwartet.

Privathaushalte, Unternehmen in Gewerbe, Handel und Industrie aber auch zunehmend Stadtwerke, Energiegenossenschaften und lokale Wohnungsbaugesellschaften nutzen deshalb Solarstrom im Eigenverbrauch oder im Rahmen neuer Direktvermarktungsformen. Vor allem der Eigenverbrauch wird immer stärker zur Grundlage für den wirtschaftlichen Betrieb von PV-Anlagen. Die neuen PV-Geschäftsmodelle stützen den Markt insbesondere dort, wo stark gesunkenen EEG-Einspeisetarife nicht mehr alleine zur Finanzierung ausreichen.

Gleichzeitig besteht bei vielen Marktakteuren noch erhebliche Unsicherheit über die Potenziale sowie die vertriebliche Erschließung und die konkrete Umsetzung dieser Geschäftsmodelle. Diese Unsicherheit betrifft Fragen der Finanzierung, der Anlagen- und Messkonzepte, des energiewirtschaftlichen Regulierungsrahmens ebenso wie Fragen zu den Vertragsbeziehungen zwischen Anlagenbetreiber, Flächeneigentümer, Investor und Stromabnehmer. Die jüngste Reform des EEG hat die Rahmenbedingungen für die Photovoltaik

teilweise erheblich verändert. Die bis zum Jahr 2017 auf 40 Prozent der jeweiligen EEG-Umlage ansteigende Belastung des selbst verbrauchten Solarstroms beeinflusst die Rentabilität vieler Geschäftsmodelle, die verpflichtende Direktvermarktung und die Einführung der Ausschreibungsmodelle für Freiflächenanlagen stellen die Branche vor neue Herausforderungen.

Dennoch: Der „Vor-Ort-Verbrauch“ von Solarstrom und damit verwandte Geschäftsmodelle werden weiterhin wichtige Marktpotenziale für die Photovoltaik erschließen. Mit der vorliegenden zweiten Auflage des Leitfadens „PV-Eigenverbrauch - Anwenderleitfaden zur PV-Anlagenpacht“ und dem „Mustervertrag PV-Anlagenpacht“, dessen Informationen sämtliche Änderungen des EEG 2014 berücksichtigen, bietet der Bundesverband Solarwirtschaft e.V. die dafür notwendige Hilfestellung, diese Geschäftsmodelle in der Praxis rechtssicher anzuwenden. Viel Erfolg bei der Erschließung neuer Geschäftsmöglichkeiten im Solarmarkt wünscht Ihnen

Carsten Körnig  
Hauptgeschäftsführer  
Bundesverband Solarwirtschaft e.V.

## Einführung – Anlagenpacht als Geschäftsmodell für Solarstromanlagen

Nach der starken Absenkung der gesetzlichen Einspeisetarife in den vergangenen Jahren befindet sich die Solarbranche im Umbruch. Um auch weiterhin Photovoltaik-Anlagen (im Folgenden: PV-Anlagen) wirtschaftlich bauen und betreiben zu können, werden neue Geschäftsmodelle entwickelt und bestehende optimiert. Diese Geschäftsmodelle können einen wirtschaftlichen Betrieb von PV-Anlagen auch in Fällen einer nicht ausreichenden gesetzlichen EEG-Einspeiseförderung für den erzeugten Strom ermöglichen. Diese Entwicklung trägt somit nicht zuletzt zu einer besseren und fortschreitenden Marktintegration von Solarstrom bei.

Neben der Direktlieferung von Strom aus PV-Anlagen, bei der der erzeugte Strom vom Anlagenbetreiber mittels einer Direktleitung unmittelbar an einen Verbraucher vor Ort geliefert wird und regionalen Stromvermarktungskonzepten, bei welchen die PV-Anlage in ein regionales Erzeugungsportfolio eingebunden und eine Vollversorgung aus regionalen Erneuerbare-Energien-Anlagen realisiert wird, steht hier insbesondere der **Eigenverbrauch von Solarstrom** im Fokus. Eine hohe Eigenverbrauchsquote an dem durch die PV-Anlage erzeugten Strom ist dabei ein Schlüssel zum wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes und eröffnet eine Alternative zur alleinigen Refinanzierung der Anlage über den gesetzlichen EEG-Einspeisetarif. Im Fokus steht dabei die Reduzierung der Strombezugskosten des jeweiligen Unternehmens oder Haushaltes. Sofern der Eigenverbraucher nicht selbst in eine Anlage investieren und sein Eigenkapital binden möchte – die Gründe hierfür können vielfältig sein – kommt ein sogenanntes **Anlagenpachtmodell** in Betracht.

Die Entscheidung für ein Anlagenpachtmodell wird für den Anlagenbetreiber oder den Investor meist von einer Vielzahl von technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Faktoren abhängen, die in jedem Einzelfall geprüft werden sollten. In dem einen Fall kann ein Konzept mit einer Direktlieferung sinnvoll sein, in dem anderen Fall hingegen die Pacht der PV-Anlage durch den Stromverbraucher, wodurch dieser selbst zum Anlagenbetreiber wird.

In dem „Investorenleitfaden Photovoltaik – Marktübersicht und Praxishilfe zu PV-Geschäftsmodellen in Deutschland“ stellt der BSW-Solar alle aktuellen Geschäftsmodelle für Solarstromanlagen im Überblick dar. Dieser Leitfaden soll insbesondere als Entscheidungshilfe dafür dienen, für eine bestimmte Konstellation das „richtige“ Geschäftsmodell zu wählen. Für die Direktlieferung von Strom an einen Dritten bietet der BSW-Solar ebenfalls einen **Musterstromliefervertrag „PV-Stromlieferung“** mit Anwenderleitfaden an.<sup>1</sup>

Der hier vorliegende Anwenderleitfaden „PV-Eigenversorgung Anlagenpacht“ befasst sich vorwiegend mit der Pacht von PV-Anlagen zur Eigenstromversorgung. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Darstellung der rechtlichen Aspekte der Anlagenpacht und der Erläuterung des dazugehörigen Mustervertrages. Ziel des Leitfadens ist es hingegen nicht, im Sinne eines Rechtsgutachtens alle rechtlichen Aspekte der Pacht von Anlagen umfassend zu beleuchten. Er soll vielmehr eine konkrete Praxishilfe für die Umsetzung von PV-Anlagenpachtmodellen sein.

<sup>1</sup> Beide Produkte sind erhältlich auf [www.bsw-solar-shop.de](http://www.bsw-solar-shop.de).