

**„Rechtliche Rahmenbedingungen der Errichtung und des Betriebs von PV-Anlagen“**  
**- öffentlich-rechtliche, EEG-seitig sowie zivilrechtlich -**

**A. Planungsteil PV**

**I. Freiflächenphotovoltaik**

1. Genehmigungsbedürftigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen
  - a. Grundsatz nach SächsBO
  - b. Genehmigungsbedürftigkeit nach SächsBO
  - c. Andere LBauO
  - d. Fazit
  
2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen
  - a. Zulässigkeit im B-Plangebiet
  - b. Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB
  - c. Zulässigkeit im unbeplanten Außenbereich, § 35 BauGB
  - d. Auswirkungen der kommunalen Bauleitplanung und der Raumordnung auf die Genehmigungsfähigkeit
  
3. Steuerungstendenzen auf der Ebene der Raumordnung
  - a. Bisherige raumordnerische Steuerung von Freiflächen-PV-Anlagen
  - b. Neue regionalplanerische Steuerung durch Verwendung umfangreicher Ausschlusskriterien in Gestalt von Zielen der Raumordnung
  - c. Rechtliche Konsequenzen
  
4. Praktischer Anwendungsfall
  - a. Ausgangslage/Sachverhalt
  - b. Lösungsmöglichkeiten
  
5. Zusammenfassung und Exkurs
  - a. Zusammenfassung
  - b. Exkurs: Aufdachanlagen als „Vorhaben“ i.S.d. § 29 BauGB?

## **II. Dach-/Gebäudeanlagen**

1. Genehmigungspflichtigkeit
2. Einhaltung öffentlich/rechtlicher Vorschriften
  - a. Denkmalschutz
  - b. Statik
  - c. sonstiges
3. Typenanlagen

## **B. EEG-Teil**

### **I. Einleitung**

### **II. Allgemeine Vorschriften des EEG**

1. Netzanschluss und Netzausbau
2. Abnahme und Einspeisemanagement
3. Vergütungspflicht
4. Koppelungsverbot

### **III. Anlagenbegriff für PV-Anlagen**

### **IV. Grundvergütung**

1. Systematik der Vergütungsregelungen
2. Bauliche Anlage mit vorrangig anderem Nutzungszweck
3. Bauliche Anlage vorrangig zur PV-Nutzung
  - a. Bebauungsplanerfordernis
  - b. Flächenbezogene Voraussetzungen
    - aa. Versiegelte Flächen
    - bb. Konversionsflächen
    - cc. Bestimmte Grünflächen
    - dd. Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen
  - c. Ausnahmeregelung Gewerbe- und Industriegebiete
4. Einmalige Vergütungsabsenkung durch PV-Novelle

## **V. Gebäudeanlagen**

1. Vergütungshöhe und Berechnung
2. Eigenverbrauch

## **VI. Degression nach dem Prinzip des „atmenden Deckels“**

## **C. Zivilrecht: Vermietung und Eigennutzung von Dach- und Freiflächen für PV-Anlagen**

### **I. Dachanlage auf dem eigenen Haus**

1. Abgrenzung Netzeinspeisung – Eigenverbrauch und typische praktische Fälle
2. Sonderfall WEG-Immobilie
3. Sonderfall vermietete Immobilie: Umlegbarkeit der Kosten der PV-Anlage auf Mieter?
4. Verpachtung der Dachanlage an einen Dritten

### **II. Dachanlage auf einem fremden Haus**

1. Abgrenzung Netzeinspeisung – Eigenverbrauch und typische praktische Fälle
2. Generelles zum Dach-Nutzungsvertrag
  - a. Rechtsnatur
  - b. Problematik AGB
  - c. Problematik Haustürwiderrufsrecht
  - d. Problematik Schriftform
3. Inhaltliches zum Dach-Nutzungsvertrag
  - e. Wesentliche Vertragsbestandteile
  - f. Dingliche Sicherung (für Betreiber und Finanzierungsbank)
  - g. Rückbau
  - h. Haftung für Geeignetheit des Daches
  - i. Haftung für Dachbeschädigungen
  - j. Betretensrecht für Betreiber und Gebäudeeigentümer

- k. Zwangsversteigerung des Grundstücks
- l. Verkauf des Grundstücks
- m. Verschattungsbereich
- n. Ausschluss Eigentumsübergang PV-Anlage
- o. Vertragseintritt Dritter

### **III. Freiflächenanlage auf dem eigenen Grundstück**

- 1. Sicherung der wege- und kabelmäßigen Erschließung
- 2. Verpachtung der PV-Anlage an einen Dritten

### **IV. Freiflächenanlage auf einem fremden Grundstück**

- 1. Generelles zum Flächen-Nutzungsvertrag
  - a. Rechtsnatur
  - b. Problematik AGB
  - c. Problematik Haustürwiderrufsrecht
  - d. Problematik Schriftform
- 2. Inhaltliches zum Flächen-Nutzungsvertrag
  - a. Wesentliche Vertragsbestandteile
  - b. Dingliche Sicherung (für Betreiber und Finanzierungsbank)
  - c. Rückbau
  - d. Haftung für Geeignetheit des Grundstücks
  - e. Zwangsversteigerung des Grundstücks
  - f. Verkauf des Grundstücks
  - g. Verschattungsbereich
  - h. Ausschluss Eigentumsübergang PV-Anlage
  - i. Vertragseintritt Dritter
  - j. Rechtsverhältnis zum landwirtschaftlichen Pächter