

Newsletter 06/2024

Thema: Solarpaket I / Immobilienrecht

1. Einleitung

Am 26.04.2024 wurde im Bundestag¹ und Bundesrat² das so genannte „Solarpaket I“ nach langer politischer Diskussion beschlossen. Ziel ist es, einen beschleunigten Ausbau der Photovoltaik und der anderen erneuerbaren Energien vor dem Hintergrund der ambitionierten Ausbauziele bis 2030 zu erreichen. Bis 2030 sollen 215 Gigawatt (GW) Solarleistung hinzukommen. Das „Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes³ und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung“ wird nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

Nicht Teil des Solarpaketes I ist die „Privilegierung von Steckersolargeräten“ (Recht auf Balkonkraftwerk), da diese Maßnahme über eine Gesetzesänderung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und Wohnungseigentümergebiet (WEG) laufen wird. Dieses Gesetz befindet sich noch im parlamentarischen Abstimmungsprozess.

2. Überblick Solarpaket I

Im Überblick gibt es folgende wichtige Änderungen im Rahmen des Solarpaketes I:

2.1 PV-Anlagen auf Gebäude

Das Gesetz beabsichtigt, die PV-Anlagen sollen vermehrt auch in Gewerbe und Industrie realisiert werden. Um dieses Potential auszuschöpfen, gibt es ein Maßnahmenbündel.

Ausbau von PV-Anlagen auf Gewerbedächern stärken

Für größere Solaranlagen ab 40 Kilowatt (kW) auf Dächern wird die Förderung um 1,5 ct / kWh angehoben als Reaktion auf die gestiegenen Bau- und Kapitalkosten. Zusätzlich wachsen die ausgeschriebenen Mengen für die PV-Dachausschreibung großer Anlagen auf 2,4 GW /Jahr ab 2026 an.

Flexibilisierung Schwellenwerte

Bislang sind Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 100 kW zur Direktvermarktung verpflichtet. Betreiber von Anlagen mit einer installierten Leistung bis zu 200 kW können künftig ihre Überschussmengen ohne Vergütung – aber auch ohne Direktvermarktungskosten – an den Netzbetreiber weitergeben.

Anlagenzertifikat

Anlagenzertifikate sollen erst ab einer Einspeiseleistung von 270 kW oder einer installierten Leistung von mehr als 500 kW erforderlich werden. Unterhalb der Schwellen soll ein einfacherer Nachweis über Einheitenzertifikate ausreichen.

¹ BT-Drs 20/8657. Der Ausschuss für Klimaschutz und Energie hatte zuvor eine Beschlussempfehlung BT-Drs 20/11180 am 24.04.2024 abgegeben.

² BR-Drs 193/24

³ Im Folgenden als EEG abgekürzt

Anlagenzusammenfassung

Das EEG betrachtet künftig zur Ermittlung der Größe von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen mehrere Anlagen wie eine Anlage. Die Anlage auf einem benachbarten Wohnhaus führt beispielsweise zukünftig nicht mehr automatisch dazu, dass die eigene Anlage größer gerechnet wird und somit z.B. Anforderungen erfüllen muss, die eigentlich nur größere Anlagen betreffen. Balkon-PV wird ganz von den Zusammenfassungsverordnungen ausgenommen.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Das Gesetz sieht ein neues Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung vor. Es ermöglicht eine bürokratiearme Lieferung von PV-Strom innerhalb eines Gebäudes. Die Weitergabe von PV-Strom an Wohn- oder Geschäftsmieter oder Wohnungseigentümer soll weitestgehend von Lieferantenpflichten ausgenommen und die Betreiber der PV-Anlage insbesondere von der Pflicht zur Reststromlieferung befreit werden. Die Überschusseinspeisung in das Netz soll wie gewohnt nach dem EEG vergütet werden. Nebenanlagen des Gebäudes können für die Installation der PV-Anlage ebenfalls genutzt werden wie Stromspeicher zur Zwischenspeicherung des Stroms.

Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke)

Steckersolargeräte sollen vereinfacht in Betrieb genommen werden können:

- Die Anmeldung beim Netzbetreiber entfällt. Es reicht die Registrierung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur. Dies wurde bereits zum 1. April 2024 vereinfacht.
- Kein Zählerwechsel vor Inbetriebnahme notwendig. Ein Steckersolargerät darf auch mit einem alten rückwärtsdrehenden Ferrariszähler in Betrieb genommen werden. Die alten analogen Zähler werden übergangsweise geduldet.
- Für das EEG wurde für Steckersolargeräte eine neue Geräteklasse eingeführt. Diese begrenzt die Einspeiseleistung von Steckersolargeräten auf maximal 800 Volt-Ampere bei höchstens 2 kW installierter PV-Leistung. Einzelheiten werden in einer VDE-Norm geregelt werden.
- Der „Schuko-Stecker“ wird geduldet. Somit können Steckersolarkraftwerke auch an normalen Steckdosen betrieben werden.

Die Einzelheiten werden durch eine VDE-Norm geregelt werden.

Hinweis:

Die so genannte „Privilegierung der Steckersolargeräte“, die in § 554 BGB (Mieter) und in § 20 WEG (Eigentümer) erfolgen soll, ist – entgegen einigen Pressemitteilungen – nicht Teil des Solarpaketes I. Diese Gesetzesänderungen befinden sich noch im parlamentarischen Abstimmungsprozess.

Die Erleichterungen durch das Solarpaket I führen und werden selbst nach der beabsichtigten Gesetzesänderung nicht automatisch zu einem Anspruch des Mieters auf ein Steckersolargerät führen. Mieter haben auch künftig vorher die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Es hat dann eine Interessensabwägung stattzufinden. Es ist zu befürchten, dass durch die mediale Berichterstattung und teilweise Fehlinformationen durch die Presse Steckersolargeräte aufgrund der vermeintlichen Bürokratieerleichterung in Betrieb gehen.

Mieterstrom

Der Mieterstrom wird künftig auch auf gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen / Garagen gefördert, solange der Stromverbrauch ohne Netzdurchleitung erfolgt. Durch eine Vereinfachung in den Regelungen zur Anlagenzusammenfassung werden zudem unverhältnismäßig technische Anforderungen vermieden. Dies stand bislang Quartierlösungen im Weg.

Abrechnung Strommengen für Wechselrichter

Die sehr geringen Stromverbräuche, welche bei Volleinspeisungsanlagen für den Wechselrichter anfallen, sollen künftig unbürokratisch abgerechnet werden können. Bisher waren dazu oft separate Stromlieferverträge erforderlich. Diese unverhältnismäßigen Kosten sollen unter bestimmten Voraussetzungen über einen bereits bestehenden Stromliefervertrag abgerechnet werden können.

Repowering von Dachanlagen

Die Regelungen für umfangreiche Erneuerungen von bestehenden Anlagen werden verbessert, um z.B. den Einsatz von effizienteren Modulen unabhängig von dem Vorliegen eines Schadens an den Einzelmodulen zu ermöglichen.

2.2 PV-Anlagen als Freiflächenanlagen

Das Solarpaket I fördert auch den PV-Ausbau in der Freifläche. Ziel ist es, mehr Flächen für Solarparks zu erhalten.

Erhöhung der Gebotsmenge für Freiflächenanlagen

Projekte mit einer Größe bis zu 50 MW werden in den Ausschreibungen künftig zugelassen. Mit der Anhebung von 20 auf 50 MW wird der besondere kostengünstige Ausbau im EEG gestärkt.

Ausweitung Flächenkulisse für PV-Freiflächenanlagen

Die so genannten benachteiligten Gebiete der Landwirtschaft werden grundsätzlich für die Förderung klassischer PV-Freiflächenanlagen geöffnet. Allerdings haben die Länder ein Opt-Out-Option, wenn ein bestimmter Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche durch PV-Anlagen überschritten wird. Die Länder können ergänzend bestimmte „weiche“ Schutzgebiete in den benachteiligten Gebieten ausschließen.

Einführung Mindestkriterien für PV-Freiflächenanlagen

Im Hinblick auf die Naturverträglichkeit des PV-Ausbaus werden naturschutzfachliche Mindestkriterien eingeführt. Die bundesweiten Kriterien gelten zukünftig für alle geförderten PV-Freiflächenanlagen.

Förderung „Agri-PV“ und weiterer besonderer Solaranlagen

Es wird ein Untersegment mit einem eigenen Höchstwert von 9,5 ct/kWh für besondere Solaranlagen (Agri, Floating, Moor, Parkplatz) in den Ausschreibungen für PV-Freiflächenanlagen eingeführt. Die bisherigen Boni wurden als unzureichend empfunden.

Aufwachsen der Menge besonderer Solaranlagen

Es wird schrittweise ein Aufwuchs der Ausschreibungsmengen für besondere Solaranlagen im Rahmen der bestehenden Freiflächenausschreibung auf bis zu 2075 MB / Jahr eingeführt.

Beschränkung Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Der zusätzliche Zubau von PV auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf ein Maximum von 80 Gigawatt bis 2030 beschränkt. Es wird im EEG klargestellt, dass mindestens 50 % der PV-Anlagen auf, an oder in Gebäuden oder Lärmschutzwänden errichtet werden sollen.

2.3 Ausbau der Windkraft und Biomasse sowie der Stromnetze

Das Solarpaket I enthält zudem Neuerungen für den Ausbau weiterer erneuerbaren Energien, insbesondere der Windkraft an Land und auf See, sowie der Biomasse. Zudem werden auch bei den Stromnetzen auf Übertragung- und Verteilernetzebene Regelungen getroffen.

Dies beinhaltet beispielsweise:

- Nutzung der Spielräume im Europäischen Recht zur Genehmigungsbeschleunigung
- Förderung von Innovationen mit der Einführung einer Vergütung für so genannte Flugwindenergieanlagen
- Erleichterung der Stromerzeugung aus Biogas mit einem befristeten Aussetzen der Südquote. Verlängerung der Realisierungs- und pönalen Fristen aufgrund der schwierigen Marktbedingungen bei Biomethan. Erweiterung der Kapazitäten bei Kleingülleanlagen sowie Verrechnung der nicht bezuschlagten Biomethan-Ausschreibungsmengen auf die Ausschreibungsmenge für Biomasse.

2.4 Netzanschlüsse und Speicher für erneuerbare Energien

Das Solarpaket I führt auch neue Regelungen ein in Bezug auf eine Vereinheitlichung der technischen Anschlussbedingungen (TAB) sowie der flexiblen Nutzung von Speichern (Multi-Use). Es gibt ein Wegenutzungsrecht auf öffentlichen Grundstücken. Das Solarpaket I regelt das Recht zur Verlegung von Leitungen sowie das Recht zur Überfahrt bei der Errichtung und den Rückbau von EE-Anlagen neu. Dies bezieht sich nur auf öffentliches Eigentum.

Hinweis:

Diskussionen, auch Privatgrundstücke, insbesondere auch landwirtschaftliche Grundstücke mit einzubeziehen, wurden nicht umgesetzt, aufgrund des zu erwartenden Widerstands und der Probleme und Streitigkeiten.

Das Verfahren zur Beschleunigung von Netzanschlüssen wurde vereinfacht. Das bestehende vereinfachte Netzanschlussverfahren wird von bisher 10,8 kW auf bis 30 kW erweitert. Auch für Anlagen bis 100 kW werden Vereinfachungen vorgesehen.

3. Zusammenfassung

Das Solarpaket I ist ein wichtiger Schritt, um die beabsichtigten ambitionierten Ziele bis 2030 zu erreichen. Die Maßnahmen werden aber alleine nicht ausreichen. Es wird weitere flankierende Gesetzgebungsmaßnahmen geben, um die Nutzung erneuerbarer Energien für alle Beteiligten zu erleichtern. Gleichzeitig wird dies nicht ohne Konflikte in der Gesellschaft abgehen. Es wäre daher wünschenswert, wenn die beabsichtigten Regelungen des Gesetzgebers von einer breiten parlamentarischen Mehrheit und in der Gesellschaft getragen werden. Dazu ist die Einbindung und Anhörung, insbesondere von Interessensvertretungen und Fachverbänden, erforderlich. Die Vergangenheit hat leider gezeigt, dass viele gut gemeinte Maßnahmen schlichtweg an der praktischen Umsetzung scheitern. Entscheidungsträger zeigen sich häufig „beratungsresistent“. Es ist abzusehen, dass die Diskussion über Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) viele Konflikte in das Verhältnis Vermieter/Mieter, aber auch in Wohnungseigentümergeinschaften hineinragen wird.

Ihr
Dr. Stangl

