

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsübersicht	IX
Verzeichnis der Formulierungsvorschläge	XXIII
Verzeichnis der Muster/Beispiele in Teil 4	XXV
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturverzeichnis	XXXI

Teil 1. Einleitung

A. Energiepolitischer Hintergrund der Förderung von erneuerbaren Energien	2
B. Die erneuerbaren Energien im Überblick	3
C. Gegenstand und Aufbau des Buchs	6
D. Überblick über das EEG	7
E. Hinweise zum KWKG und zur BiomasseV	10

Teil 2. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte

§ 1. Photovoltaik	11
A. Allgemeines	12
B. Energierechtliche Rahmenbedingungen und Vergütung	13
C. Schuldrechtliche Vereinbarungen	15
I. Abschluss eines Stromspeisungsvertrags	15
II. Abschluss eines Nutzungsvertrags bei Betrieb einer Photovoltaikanlage auf einem fremden Grundstück	15
1. Vertragstyp	15
2. Bestandteile des Mietvertrags	16
D. Sachenrechtliche Ausgangslage	22
I. Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf dem eigenen Grundstück	22
1. Freilandanlage	23
2. Aufdachanlage	25
3. Dachintegrierte Photovoltaikanlagen	26
II. Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf einem fremden Grundstück	26
III. Sonderfälle	28
1. Betrieb einer Photovoltaikanlage auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück	28
2. Betrieb einer Photovoltaikanlage bei einer WEG-Anlage	28
IV. Auswirkungen auf das Zwangsversteigerungsverfahren	28
E. Gestaltungsmöglichkeiten	29
I. Photovoltaikdienstbarkeit	29
1. Sinn und Zweck der Photovoltaikdienstarbeit	29

2. Inhalt der Dienstbarkeit	29
3. Rechtsnachfolge	37
4. Schaffung eines Scheinbestandteils durch nachträgliche Bestellung einer Dienstbarkeit?	50
5. Eigentümerdienstbarkeit	51
6. Erbbaurecht	53
7. Wohnungseigentümergeinschaften	55
II. Photovoltaik-Erbbaurecht	57
III. Veräußerung einer installierten Photovoltaikanlage	57
1. Isolierte Veräußerung der auf einem fremden Grundstück installierten Photovoltaikanlage	57
2. Mitveräußerung einer auf dem Grundstück des Verkäufers befindlichen Photovoltaikanlage	58
F. Steuerliche Fragen	58
I. Ertragsteuern	59
1. Einkommensteuer/Körperschaftsteuer	59
2. Gewerbesteuer	61
II. Umsatzsteuer	62
1. Steuerpflicht und Kleinunternehmerregelung	62
2. Berechnung der Umsatzsteuer	62
3. Vorsteuerabzug bei Dachsanierungen	63
§ 2. Onshore-Windenergieanlagen	65
A. Allgemeines	66
B. Finanzierungen – Besicherungen	66
I. Grundpfandrechte	68
II. Anderweitige Besicherungsmöglichkeiten	68
C. Besonderheiten	69
I. Windenergieanlagen: Mobilien oder wesentliche Bestandteile fremder Grundstücke (§§ 93, 94 BGB)?	69
1. Fundament	71
2. Turm, Rotor, Gondel	71
II. Windenergieanlagen: Scheinbestandteile (§ 95 BGB)?	73
1. Verbindung mit dem fremden Grundstück „in Ausübung eines Rechtes“ (§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB)	74
2. Verbindung mit dem fremden Grundstück nur zu einem vorübergehenden Zweck (§ 95 Abs. 1 S. 1 BGB)	77
3. Umwandlung: wesentlicher Bestandteil zum Scheinbestandteil (und umgekehrt) nach § 95 Abs. 1 S. 1 BGB	80
4. Umwandlung: wesentlicher Bestandteil zum Scheinbestandteil nach § 95 Abs. 1 S. 2 BGB	84
III. Sicherung der Windenergieanlagen-Standorte	84
1. Beispiele für schuldrechtliche Regelungen in Nutzungsverträgen mit Erläuterungen	86

2. Beispiele für Grundbucheintragungen und weitere Vereinbarungen/ Erklärungen (oftmals Anlagen der Nutzungsverträge) mit Erläuterungen	92
IV. Sicherung der Infrastruktur	93
D. Checkliste: Besonderheiten der Kreditsicherung	95
E. Steuerliche Fragen	96
I. Ertragsteuern	96
1. Einkommen-/Körperschaftsteuer	97
2. Gewerbesteuer	99
II. Umsatzsteuer	99
1. Errichtung der Windenergieanlagen	100
2. Stromerzeugung	100
§ 3. Offshore-Windenergieanlagen	103
A. Allgemeines	104
B. Gesetzliche Grundlagen; Grundbegriffe	106
I. Innere Gewässer	106
II. Küstenmeer	106
III. Festlandsockel	107
IV. Ausschließliche Wirtschaftszone	107
C. Anwendbares Recht	108
I. Küstenmeer	108
II. Festlandsockel und AWZ	109
1. Keine ausdrückliche Erstreckung	109
2. Notwendigkeit einer kollisionsrechtlichen Prüfung	109
3. Anwendung der <i>lex rei sitae</i> -Regel	111
D. Kreditsicherung	113
I. Kreditsicherung an Meeresgrundstücken	113
1. Meeresgrundstücke im Küstenmeer	113
2. Meeresgebiet im Bereich der AWZ	115
II. Kreditsicherung durch Sicherungsübereignung der Anlage	115
1. Meeresgrundstücke im Küstenmeer	115
2. Meeresgebiet in der AWZ	116
III. Kreditsicherung durch gesellschaftsrechtliche Maßnahmen	116
1. Verpfändung von Geschäftsanteilen	116
2. Sicherungsabtretung von Geschäftsanteilen	117
E. Steuerliche Fragen	118
I. Ertragsteuern	119
1. Die Besteuerungshoheit des Küstenstaates	119
2. Gewerbesteuer	123
II. Umsatzsteuer	127
1. Inland	127
2. Errichtung von Windenergieanlagen	129
3. Stromerzeugung	130

§ 4. Biogasanlagen	131
A. Einführung	132
I. Funktion und Aufbau	133
II. Die Förderung durch das EEG und ihre Zukunft	134
III. Wirtschaftliche und rechtliche Beziehungen – zur Gliederung	137
B. Substratversorgung	137
I. Anforderungen Dritter an die Vertragsgestaltung	138
II. Laufzeit, insbesondere Beginn und Kündigung	139
III. Rahmenvertrag oder umfassende Regelung?	139
IV. Leistung, Leistungsmodalitäten, Gefahrtragung, Haftung	140
V. Preis und Preisanpassung	141
VI. Abwicklung und Sicherheiten	142
VII. Vertragsübernahme	142
C. Standort	144
I. Sachenrechtliche Vorfragen	144
1. Wesentlicher Bestandteil nach §§ 93, 94 BGB	144
2. Ausnahme: Scheinbestandteil nach § 95 BGB	148
3. Fazit	154
II. Anlagen auf eigenem Grund	155
III. Anlagen auf fremdem Grund	155
1. Schuldrechtliches Nutzungsverhältnis	156
2. Absicherung durch Dienstbarkeit	160
3. Alternative: Erbbaurecht	165
4. Fazit zu den Nutzungsverhältnissen	171
IV. Erreichbarkeit und Leitungen	171
V. Höferechtliche Nachabfindungsansprüche	171
D. Die Anlage	172
E. Abnehmer	173
I. Strom	173
1. Netzanschlussvertrag	173
2. Netznutzungsvertrag	173
3. Direktvermarktung	174
II. Wärme	177
III. Gärrest	177
F. Kreditaufnahme und Besicherung	178
I. Sachwert und Weiternutzung der Anlage	179
1. Anlagen auf eigenem Grund	179
2. Anlagen auf fremdem Grund	181
3. Aufgrund eines Erbbaurechts betriebene Anlagen	182
II. Eintritt in die übrigen Rechtsverhältnisse	182
III. Sonstige Werte	182
IV. Berufsunfähigkeit und Tod des Betreibers als Risiko	182
G. Organisation und Kooperation	183
H. Steuerliche Fragen	184
I. Ertragsteuern	184

1. Land- und forstwirtschaftlicher oder Gewerbebetrieb	184
2. AfA	186
II. Umsatzsteuer	186
III. Weitere Folgen einer Ausgliederung: Verrechnungspreise	187
§ 5. Contracting	189
A. Zielsetzung und Regelungsbedarf	189
I. Begriff	189
II. Wärme- oder Stromerzeugung als Ausgangspunkt	190
III. Wirtschaftlicher Hintergrund	190
1. Höhere Energieeffizienz	190
2. Gesetzliche Förderung	190
3. Beispiele für Anwendungsfälle in der Praxis	192
4. Interessenlage der Beteiligten	193
IV. Zu regelnde Rechtsbeziehungen	193
B. Eigentumsverhältnisse und Nutzung des Anlagengrundstücks	194
I. Eigentum an der Energieerzeugungsanlage	194
1. Ausgangspunkt	194
2. Wesentlicher Bestandteil des Grundstücks?	194
3. Scheinbestandteil	195
II. Nutzungs- und Gestattungsvereinbarung	196
1. Miet- oder Pachtvertrag?	197
2. Inhalt und Dauer der Gestattungsvereinbarung	197
III. Sicherheiten und Finanzierung	198
C. Wärmelieferung	200
I. Rechtsnatur des Wärmelieferungsvertrages	200
II. Anwendbarkeit der AVBFernwärmeV	200
1. Geltungsbereich der AVBFernwärmeV	200
2. Vereinbarung abweichender AGB bzw. Individualabreden	201
III. Vertragsparteien	201
1. Abschluss mit dem Grundstückseigentümer	201
2. Wohnungseigentümergeinschaften	201
3. Vermietete Objekte	202
4. Eintritts- bzw. Designationsrecht des finanzierenden Kreditinstituts	204
5. Leistungsbestimmungsrecht bei Bauträgerkaufverträgen	204
IV. Formerfordernisse	204
1. Schriftform	204
2. Notarielle Beurkundung im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften	205
V. Widerrufsrecht	208
VI. Leistung und Gegenleistung	208
1. Pflichten des Contractors	209
2. Pflichten des Abnehmers	210
VII. Laufzeit	212

VIII. Leistungsstörungen	212
IX. Dingliche Sicherung	213
1. Sicherung der Wärmebezugs- und Bedarfsdeckungspflicht des Abnehmers	213
2. Sicherung der Wärmelieferungspflicht des Contractors	214
3. Sicherung des Vergütungsanspruchs des Contractors	215
D. Steuerliche Fragen	215
§ 6. Verfassungsrechtliche Fragen des Förderungsmechanismus des EEG	217
A. Verfassungswidrigkeit als Argument in energiepolitischen Diskursen	217
B. Die Finanzierung erneuerbarer Energie	219
I. Finanzierungsmechanismus seit 1991	219
II. Die EEG-Umlage mit der „neuen Wälzung“	221
III. Rechtstatsächliche Auswirkungen	223
C. Verfassungsmäßigkeit des EEG	224
I. Finanzverfassungsrecht	225
1. Problemaufriss: Die EEG-Umlage als verfassungswidrige Abgabe? ...	225
2. Rechtsprechung	227
3. Bewertung: Keine Anwendung von Finanzverfassungsrecht auf das EEG	230
II. Grundrechtsprüfung	237
1. Art. 12 GG	237
2. Art. 14 GG	241
3. Art. 2 Abs. 1 GG	241
4. Art. 3 Abs. 1 GG	241
D. Fazit und Ausblick	244
 Teil 3. Planungs- und genehmigungsrechtliche Aspekte	
§ 7. Anlagenübergreifende Aspekte	247
A. Die Zulassung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Überblick	248
B. Das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren im Überblick	250
I. Ablauf des förmlichen Genehmigungsverfahrens	250
1. Antragsunterlagen	250
2. Beratung über das durchzuführende Verfahren und Scoping	252
3. Öffentlichkeitsbeteiligung	252
4. Behördenbeteiligung	253
5. Entscheidung über die Genehmigung	253
6. Geltungsdauer der Genehmigung	253
7. Vorbescheid, Teilgenehmigung und Zulassung des vorzeitigen Beginns	254
II. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren	254
C. Das Baugenehmigungsverfahren im Überblick	255
I. Rechtsgrundlagen	255
II. Genehmigungsbedürftigkeit und -verfahren	255

III. Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens	255
IV. Anforderungen an den Bauantrag	256
V. Beteiligung von Gemeinden, Behörden und Nachbarn	256
VI. Entscheidung über den Bauantrag	256
D. Das Verfahren bei der Änderung von Anlagen	257
E. Der Einfluss des Planungsrechts auf die Standortfrage	258
I. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	258
1. Allgemeine Bedeutung	258
2. Überblick	258
3. Bedeutung und mögliche Inhalte des Bebauungsplans	259
4. Bedeutung und mögliche Inhalte des Flächennutzungsplans	260
II. Raumordnungsplanung	261
1. Bedeutung	261
2. Aufgaben und Instrumente der Raumordnung im Überblick	261
3. Anforderungen an die Ausweisung von Konzentrationsflächen	263
§ 8. Photovoltaikanlagen	267
A. Genehmigungsbedürftigkeit	268
I. Die Genehmigungsbedürftigkeit im Allgemeinen	268
II. Probleme bei fehlender oder untergeordneter Eigennutzung des erzeugten Stroms	268
B. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	269
I. Zulässigkeit im beplanten Innenbereich	270
1. Allgemeines	270
2. Reine Wohngebiete als (ehemaliger) Problemfall	270
3. Sonstige Festsetzungen, v. a. zum Maß der baulichen Nutzung	271
4. Die besonderen Anforderungen des § 15 Abs. 1 BauNVO	272
II. Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich	272
III. Zulässigkeit im Außenbereich	272
1. Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	272
2. Sonstige Privilegierungstatbestände	273
3. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben	274
4. Die Zulässigkeit nicht privilegierter Vorhaben	275
C. Bauordnungsrechtliche Anforderungen	275
D. Denkmalschutz- und umweltrechtliche Anforderungen	276
I. Denkmalschutzrecht	276
II. Immissionsschutzrecht	277
III. Naturschutzrecht	277
IV. Wasserrecht	278
§ 9. Onshore-Windenergieanlagen	281
A. Besondere Verfahrensfragen	282
I. Genehmigungserfordernis und Genehmigungsverfahren	282
II. Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens	283
B. Besonderheiten beim „Repowering“	285
C. Zur Bedeutung von „Windkrafterlassen“	286

D. Immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit	287
I. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen	288
1. Geräuschemissionen	288
2. Schattenwurf	290
3. Lichtimmissionen	291
4. Windabschattung und Verwirbelungen	291
II. Keine sonstigen Gefahren, insbesondere durch Eiswurf	292
E. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	293
I. Zulässigkeit im Außenbereich	293
1. Die Privilegierung von Windenergieanlagen	293
2. Relevante öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB	293
3. Sonstige Voraussetzungen	296
II. Zulässigkeit im beplanten Innenbereich	297
III. Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich	298
F. Bauordnungsrechtliche Anforderungen	298
G. Naturschutzrechtliche Anforderungen	299
I. Natura 2000-Gebiete	300
1. Allgemeine Anforderungen an die sogenannte FFH-Verträglichkeitsprüfung	300
2. Zur Beurteilung der von Windenergieanlagen ausgehenden Beeinträchtigungen	301
3. Voraussetzungen einer Zulassung von Anlagen nach § 34 Abs. 3–5 BNatSchG	303
II. Schutzgebiete nach nationalem Recht	305
III. Artenschutzrecht	306
1. Allgemeine Anforderungen	306
2. Die artenschutzrechtlichen Besonderheiten von Windenergieanlagen	307
3. Bestehende Ausnahmemöglichkeiten	309
IV. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	309
H. Sonstige Anforderungen	311
§ 10. Offshore-Windenergieanlagen	313
A. Zum Begriff der „Offshore-Anlage“	313
B. Das Planfeststellungsverfahren nach der SeeAnlV	315
I. Wesentliche Verfahrensanforderungen	315
II. Materielle Anforderungen an die Planfeststellung	317
III. Entscheidung über die Planfeststellung	319
1. Allgemeines	319
2. Die Möglichkeit der Festsetzung von Nebenbestimmungen	320
3. Die Sicherung der Rückbauverpflichtung	321
C. Relevante Umweltauswirkungen der Offshore-Windenergieanlagen	321
I. Die Anwendung des Naturschutzrechts im Bereich der AWZ	321
II. Einzelne Auswirkungen der Anlagen auf die Umwelt	322
§ 11. Biogasanlagen	325
A. Erforderliche Abgrenzungen	326

B. Genehmigungsverfahren	327
I. Allgemeines	327
II. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflichten für Biogasanlagen	328
III. UVP-Pflichtigkeit von Biogasanlagen	329
C. Immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit	329
I. Allgemeines	329
II. Luftschadstoffe	330
III. Geräuschemissionen	330
IV. Gerüche	331
V. Sonstiges	331
D. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	331
I. Die Zulässigkeit im Außenbereich	332
1. Die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	332
2. Zulässigkeit als „sonstiges Vorhaben“	336
II. Zulässigkeit im Innenbereich	336
E. Sonstige Anforderungen	338
§ 12. Geothermieranlagen	341
A. Verfahren und Bedeutung der Erdwärmenutzung	341
B. Die Genehmigungserfordernisse im Überblick	342
I. Der Anwendungsbereich des Bergrechts	342
II. Genehmigungserfordernisse nach anderen Vorschriften	344
C. Bergrechtliche Anforderungen	344
I. Die Genehmigung der Aufsuchung und Gewinnung nach § 6 BBergG	345
1. Aufsuchungserlaubnis	345
2. Bewilligung und Bergwerkseigentum zwecks Gewinnung von Geothermie	346
3. Gemeinsame Verfahrensvorschriften	347
II. Die Zulassung von Betriebsplänen	347
1. Rahmenbetriebspläne und Planfeststellungspflicht	348
2. Zulassungsverfahren	349
3. Zulassungsvoraussetzungen	349
D. Wasserrechtliche Anforderungen	350
I. Genehmigungsbedürfnis und -verfahren	351
1. Allgemeines zum Genehmigungsbedürfnis	351
2. Besonderheiten beim oberflächennahen Einsatz von Wärmekollektoren und beim Einsatz von Erdsonden	351
3. Besonderheiten beim Zutagefördern von Grundwasser	352
4. Besonderheiten beim Zutagefördern von Sole	353
5. UVP-pflichtige Gewässerbenutzungen	353
6. Anzuwendende Verfahrensvorschriften	354
II. Materiell-rechtliche Zulässigkeitsanforderungen	354
1. Allgemeine Anforderungen an die Reinhaltung des Grundwassers ...	354
2. Gebietsbezogene Gesichtspunkte, insbesondere Schutzgebiete	355
3. Besondere Regelungen zu wassergefährdenden Stoffen	357

4. Abstandsregelungen	357
5. Anforderungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften	357
6. Die Befugnis zum Erlass von Inhalts- und Nebenbestimmungen	358
E. Sonstige Anforderungen	358
Teil 4. Muster/Beispiele	
§ 13. Photovoltaikanlagen	361
A. Nutzungsvertrag bei Photovoltaik-Freiflächenanlage (ausführlich)	361
B. Nutzungsvertrag bei Photovoltaik-Aufdachanlage (ausführlich)	366
C. Nutzungsvertrag bei Photovoltaik-Aufdachanlage (kurz)	371
D. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bei Photovoltaik-Aufdachanlage (mit Benennungsrecht des Anlagenbetreibers, Vormerkung und Zwangsvollstreckungsunterwerfung)	374
E. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bei Photovoltaik-Aufdachanlage (mit Benennungsrecht des Anlagenbetreibers und des Kreditinstituts und Vormerkungen)	376
F. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bei Photovoltaik-Freiflächenanlage (Betreiber ist GmbH)	378
§ 14. Windenergieanlagen	381
A. Onshore-Windenergie: Bewilligung/Beantragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten und Vormerkungen	381
B. Onshore-Windenergie: Sicherheiten-Treuhandvereinbarung	382
C. Offshore-Windenergie: Verpfändung der Anteile einer Asset-GmbH	390
§ 15. Biogasanlagen	395
A. Vertrag über die Bereitstellung von Energiemais und die Rücknahme von Gärrest	395
B. Vertrag über die Bestellung von Dienstbarkeiten und ein Eintrittsrecht der Bank in den Nutzungsvertrag (Sicherung der Grundstücksnutzung)	398
§ 16. Contracting: Wärmelieferungsvertrag mit Nutzungs- und Gestattungsvereinbarung	401
Sachregister	411