

Bündnis 90/Die Grünen Alzey  
Stadtratsfraktion  
Jochen Hinkelmann  
Am Kapellenberg 15  
55232 Alzey

Stadtverwaltung  
z.H. Bgm Burkhard  
.Ernst-Ludwig-Str. 42  
55232 Alzey

Alzey, den 22.01.2010

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Burkhard,

wir bitten, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Stadtratssitzung am 22.03.2010 setzen.

Mit freundlichen Grüßen

**Der Alzeier Stadtrat möge beschließen:**

Die Verwaltung erstellt eine Übersicht der städtischen Dachflächen, die für die Installation von Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Erfasst werden alle Satteldächer mit Süd-, Südwest-, oder Westausrichtung, die eine Mindestgröße von 100 Quadratmetern haben. Allerdings nur dann, wenn das Dach innerhalb der nächsten 20 Jahre voraussichtlich keine Renovierungsarbeiten erfordert. Aufgenommen werden auch Flachdächer mit entsprechender Größe.

Dabei werden jeweils die Größe der Dachfläche, die Dachneigung und die Gebäudenutzung festgehalten. Diese Daten sind wichtig, um die Flächen im Internet anbieten zu können.

Die Flächen werden potenziellen Investoren zur Pacht angeboten. Publiziert wird dies in der Lokalpresse und auf entsprechenden Seiten im Internet. Regionale Solarfirmen werden direkt angesprochen.

Das Angebot zur Verpachtung entfällt jeweils dann, wenn Stadt oder EWG selbst als Investoren tätig werden wollen.

Ein Mustervertrag zur Verpachtung findet sich auf [www.sonneninitiative.org](http://www.sonneninitiative.org). (Siehe Anlage)

Informationen zum Verfahren der Verpachtung finden sich auf [www.photovoltaiik-guide.de](http://www.photovoltaiik-guide.de). (Siehe Anlage)

## **Vergütungsarten bei der Anpachtung von Dächern:**

Bei der Verpachtung stellt sich immer wieder die Frage, was an Pachteinahmen erwartet werden kann und welche Modelle der Vergütung es gibt.

### **Prozentual vom Ertrag**

Bei dieser Vergütungsart wird der Verpächter prozentual vom Ertrag der Solaranlage beteiligt. Die prozentuale Höhe liegt in der Regel, je nach Objektstandort und Objektbeschaffenheit, zwischen 3% und 7% jährlich. Am Beispiel einer 10 kW Solaranlage und einer Einstrahlung von ca. 950 kWh/kW, erhält der Pächter vom Energieversorger, bei einer Einspeisevergütung von 43,01 Cent/kWh, jährlich 4.094,50 Euro. Bei einer 5%igen Beteiligung am Ertrag wären dies für den Verpächter in etwa 205.- Euro an Pachteinahmen.

Vergütungshäufigkeit: Jährlich

Zahlung: Nach Abschluss des Betriebsjahres bzw. nach Abrechnung mit dem Energieversorger

Vorteile: Höhere Pachteinahme bei hoher Sonneneinstrahlung und keinerlei Betriebsausfällen

Nachteile: Jährlich schwankende Einnahmen / Im Falle von Systemausfällen, wirkt sich dies negativ auf die Pacht aus / Schlechte Kalkulierbarkeit von Pachteinahmen

### **Pauschale pro installiertes Kilowatt**

Bei dieser Vergütungsart wird der Verpächter pro installiertes Kilowatt vergütet. Die Höhe pro kW liegt in der Regel, je nach Objektstandort und Objektbeschaffenheit, zwischen 16.- Euro und 35.- Euro pro kW jährlich. Am Beispiel einer 10 kW Solaranlage erhält der Verpächter bei einer vereinbarten Pacht von 25.- Euro pro kW 250.- Euro jährlich an Pachteinahmen.

Vergütungshäufigkeit:

Jährlich

Zahlung: Nach Abschluss des Betriebsjahres

Vorteile: Kalkulierbare Pachteinahmen / Systemausfälle wirken sich nicht auf die Pacht aus

Nachteile: Keine Erhöhung der Pacht bei hoher Sonneneinstrahlung

### **Pauschale pro belegten Quadratmeter**

Bei dieser Vergütungsart wird der Verpächter pro belegten Quadratmeter vergütet. Die Höhe pro qm liegt in der Regel, je nach Objektstandort und Objektbeschaffenheit, zwischen 2.- Euro und 4,40 Euro pro qm jährlich. Am Beispiel einer 10 kW Solaranlage -oder 80 qm nutzbarer Dachfläche- erhält der Verpächter bei einer vereinbarten Pacht von 3.- Euro pro qm 240.- Euro jährlich an Pachteinahmen.

Vergütungshäufigkeit:

Jährlich

Zahlung: Nach Abschluss des Betriebsjahres

Vorteile: Kalkulierbare Pachteinahmen / Systemausfälle wirken sich nicht auf die Pacht aus

Nachteile: Keine Erhöhung der Pacht bei hoher Sonneneinstrahlung

### **Einmalzahlung**

Bei dieser Vergütungsart erhält der Verpächter die Pachteinnahmen über die Betriebsdauer von 20 Jahren auf einmal ausgezahlt. Am Beispiel unserer 10 kW Solaranlage und einer vereinbarten Pacht von 25.- Euro pro kW, erhält der Verpächter auf 20 Jahre hochgerechnet 5.000.- Euro. Da die Summe komplett auf einmal fällig wird, wird dieser Betrag abgezinst. Bei einem Abzinsungsfaktor von 5%, kommen nur noch 3.115.- Euro zur Auszahlung.

Vergütungshäufigkeit:							Einmalig
Zahlung:	Vor	der	Installation	oder	nach	Inbetriebnahme	der Solaranlage
Vorteile:			Pacht			sofort	verfügbar
Nachteile:	Hohe Abzinsung (ca. 5-8%)						

## Vorauszahlung

Die Vorauszahlung ähnelt der Einmalzahlung. Der Unterschied liegt darin, dass öfters vorausgezahlt werden kann. So kann z.B. alle fünf Jahre vorher eine abgezinsten Vorauszahlung erfolgen oder aber es erfolgt eine Vorauszahlung über 10 Jahre und die restlichen Jahre wird jeweils jährlich ausgezahlt. Am Beispiel der 10 kW Solaranlage und einer vereinbarten Pacht von 25.- Euro pro kW, erhält der Verpächter alle 5 Jahre hochgerechnet 1.250.- Euro. Da die Summe komplett auf einmal fällig wird, wird dieser Betrag abgezinst. Bei einem Abzinsungsfaktor von 5%, kommen nur noch 1.085.- Euro zur Auszahlung.

Vergütungshäufigkeit:		Je	nach	Vereinbarung
Zahlung:	Nach	Inbetriebnahme	der	Solaranlage
Vorteile:	Pacht in Abschnitten	sofort verfügbar/	Kalkulierbare	Pachteinnahmen
Nachteile:	Hohe Abzinsung (ca. 5-8%), je nach Marktzins			

Achtung aber vor Angeboten, in denen Pachtzahlungen von z.B. 160.- Euro pro kW versprochen werden. Bei derartigen Lockangeboten wird oftmals verschwiegen, dass es sich um die Summe der Pacht von 20 Jahren handelt. Umgerechnet erhält der Verpächter jährlich nur noch 8.- Euro pro kW!

## Grundbucheintragung

Der Pächter (Investor) eines Daches besteht in der Regel auf einen Eintrag in das Grundbuch des Verpächters (Dachgeber), um die Rentabilität der Solaranlage sicher zu stellen. Bei öffentlichen Gebäuden wird auf eine Eintragung ins Grundbuch oftmals verzichtet. Zwar sind viele Rechte und Pflichten schon im Pachtvertrag geregelt, doch die Eintragung im Grundbuch ist unter Umständen die wichtigste Absicherung für die Solarstromanlage des Investors.

### Was ist ein Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein Verzeichnis, das die Rechtsverhältnisse des Eigentümers in Bezug auf sein Grundstück darstellt. Es gibt den aktuellen und dinglichen Rechtszustand von Grundstücken wieder.

Das Grundbuch besteht aus einem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen:

- Abteilung I (Name des Eigentümers, Anschrift, Grundlage der Eintragung)
- Abteilung II (Dingliche Rechte und Reallasten)
- Abteilung III (Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden)

Relevant bei der Anpachtung eines Daches sind die Abteilungen II und III des Grundbuches und zwar jeweils erstrangig. Die Eintragung einer Dienstbarkeit sollte direkt nach Abschluss des Pachtvertrages vollzogen werden.

### Warum ein Eintrag ins Grundbuch?

Die Anpachtung von Dächern birgt für den Pächter ein gewisses Risiko. Die Solaranlage lohnt sich für den Investor demnach nur, wenn diese auch gemäß der Laufzeit des EEGs (Erneuerbaren Energien Gesetz) auf dem Dach verbleibt und Strom in das öffentliche Netz einspeist. Die Laufzeit einer Solarstromanlage beträgt 20 Jahre plus dem Jahr der Inbetriebnahme.

In dieser Zeit können etliche Situationen eintreten, die den Betrieb der Solaranlage stören oder gefährden können. Sollte nämlich das Grundstück verkauft oder vererbt werden und auf eine andere Person übergehen, kann bei fehlender Regelung der neue Eigentümer den Abbau der Solaranlage verlangen. Im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstückes und des darauf befindlichen Gebäudes, kann ebenfalls bei fehlender Eintragung der Abbau durch den Insolvenzverwalter verlangt werden.

#### **Was ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit?**

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist ein Nutzungsrecht, das dem jeweilig Begünstigten zusichert, das Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen zu dürfen. Ein Nutzungsrecht stellt keine Belastung des Grundstückes dar, sondern lediglich eine Berechtigung. Ein Begünstigter kann eine natürliche oder juristische Person sein. Dieses Recht kann, wenn explizit vereinbart, an Dritte weitergegeben werden.

#### **Was ist ein Rang?**

Eintragungen in den Abteilungen werden in verschiedenen Rängen eingetragen. Der erste Eintrag in eine Abteilung ist der erste Rang. Der zweite Eintrag ist der zweite Rang usw. Die Bestimmung des Ranges wird durch das Eintragungsdatum festgelegt. Der ältere Eintrag ist immer einen Rang höher als der nächst jüngere Eintrag.

#### **Welcher Rang für eine Solaranlage?**

Die Photovoltaikanlage sollte in der Abteilung II und III jeweils erstrangig eingetragen werden. Ist dies durch einen bereits bestehenden Eintrag nicht möglich, so kann man den Inhaber des Ranges bitten, auf seinen erstrangigen Eintrag zu verzichten (sogenannter **Rangrücktritt**). Der Inhaber würde, nachdem der Investor auf den ersten Rang gerückt ist, auf den zweiten Rang fallen.

#### **Wo wird die Eintragung vorgenommen?**

Die Eintragung wird im Beisein eines Notars vorgenommen. Der Verpächter muss beim Notar erscheinen und per Unterschrift bestätigen, dass der Pächter in das Grundbuch eingetragen wird. Bei einem Rangrücktritt müssen der Verpächter und der momentane Ranginhaber ebenfalls vor dem Notar den Rücktritt schriftlich bestätigen.

#### **Welcher Text kommt in das Grundbuch?**

Betreiber von Solaranlagen auf gepachteten Dächern, sichern sich in der Regel im Grundbuch des Gebäudeeigentümers ab. Dazu kann folgender Text als Beispiel für eine Eintragung ins Grundbuch dienen.

*“Der Berechtigte hat das Recht, gegen ein angemessenes Entgelt auf dem vorgenannten Grundstück eine Photovoltaikanlage/Solaranlage zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sowie das Grundstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten und sonst in erforderlichem Umfang in Anspruch zu nehmen.*

*Des Weiteren hat der Berechtigte das Recht, die zum Betrieb der Photovoltaikanlage/Solaranlage notwendigen Kabel zu verlegen und zum Betrieb der Anlage notwendige Komponenten zu installieren.*

*Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Betriebes der Anlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.*

*Die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts kann der Berechtigte Dritten überlassen.”*

#### **Was kostet eine Eintragung ins Grundbuch?**

Das ist je nach Aufwand unterschiedlich. Der Eintrag kann zwischen 100 Euro und 500 Euro kosten. Die Kosten für die Eintragung lohnen sich aber für den Investor allemal.

#### **Achtung bei öffentlichen Gebäude!**

Sehr oft wird gesagt, ein Eintrag ins Grundbuch ist gerade bei einem öffentlichen Gebäude nicht notwendig. Diese Aussage beruht darauf, dass Kommunen in der Regel nicht insolvent werden kann. Das ist auch richtig. Aber es gibt Fälle, in denen Kommunen öffentliche

Gebäude an private Investoren verkaufen. Sollte dieser Investor anschließend insolvent werden, ist der sichere Betrieb der Solaranlage ebenfalls gefährdet.

## **Pachtvertrag**

Der Pachtvertrag, auch Gestattungs- oder Nutzungsvertrag, regelt die Rechte und Pflichten zwischen dem Dachgeber (Verpächter) und dem Investor (Pächter). Ein Pachtvertrag wird benötigt, wenn ein Investor auf einem fremden Dach eine Solarstromanlage errichten möchte. Der Pachtvertrag ist in der Regel folgendermaßen aufgebaut:

- Vertragsgegenstand
- Eigentum und Nutzungsrechte
- Vertragslaufzeit und ordentliches Vertragsende
- Vertragsrücktritt
- Kündigung des Vertragsverhältnisses
- Gestattungsentgelt / Kostenersatz / Pachtzinshöhe
- Sicherungsabreden für Kreditinstitut
- Dienstbarkeit und Vormerkung (Grundbucheintragung)
- Rechtsnachfolger und Übertragung von Rechten und Pflichten
- Haftung
- Planungs-, Bau-, Betriebs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten
- Sorgfaltspflichten
- Öffentlichkeitsarbeit
- Schlussbestimmungen