

# Workshop Solarprojekte

## **Rechtliche Fallstricke bei der Finanzierung**

Hamburg, 16. November 2010



## Recht, Energie, Verantwortung

## Kontakt

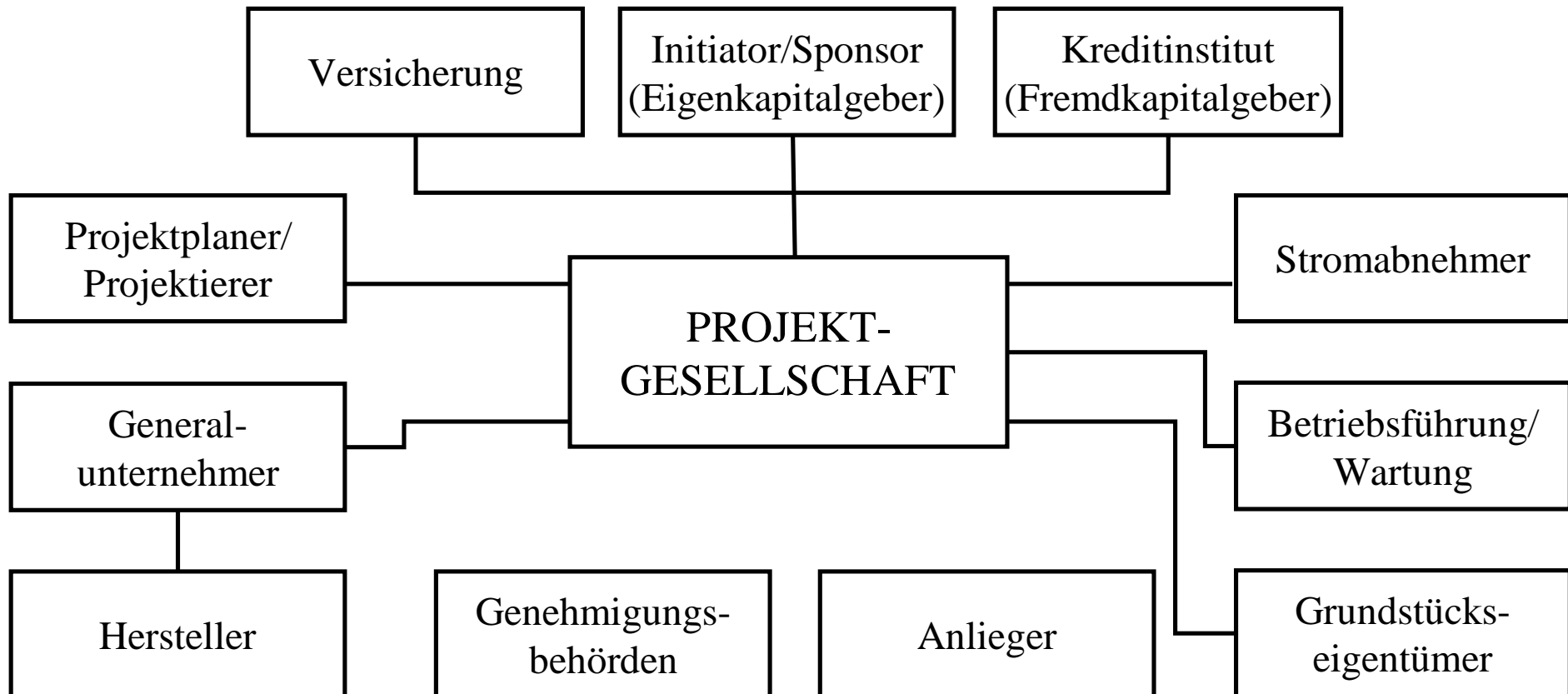
Dr. Carsten Witter  
WKN Rechtsanwälte  
Neuer Wall 31  
20354 Hamburg  
T +49 (0)40 88 94 193-0  
F +49 (0)40 88 94 193-29  
[carsten.witter@wkn-law.de](mailto:carsten.witter@wkn-law.de)  
[www.wkn-law.de](http://www.wkn-law.de)



## A. Einführung

- Finanzierung: I.d.R. sog. Non-Recourse-Finanzierung
- Haftung des Sponsors auf Eigenkapital beschränkt
- Hauptrisiko trägt die Bank / strenge Anforderungen
- Rückführung des Fremdkapitals erfolgt aus Cash-Flow des Projekts
- Besicherung der Bank:
  - Sicherung des Cash-Flows
  - Möglichkeit zur Übernahme des Projekts
  - Sicherung / Verwertung der Assets

## A. Einführung



## B. Sicherung des Cash-Flows

- Vergütungsanspruch nach EEG: 20 Jahre zzgl. Inbetriebnahmejahr
- Anspruchsgegner: EVU
- Voraussetzung: EEG-Konformität
  - Ackerflächen werden ab dem 01.01.2011 nicht mehr gefördert
  - Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung
    - P → Fortwirken der früheren Nutzung?
    - Clearingstelle: „*Ökologische Wert der Fläche niedriger als ohne bzw. vor der spezifischen Vornutzung?*“
    - P → Umfang der Konversionsfläche (Flugplatz: Auch Grünflächen?)

## B. Sicherung des Cash-Flows

### EEG-Konformität

- Freiflächen PVA:
  - Neu: Fläche innerhalb von 110 m von Autobahnen und Bahnstrecken
  - Neu: Fläche, die vor dem 01.01.2010 (im B-Plan) als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt wurde
  - PVA an oder auf Gebäuden:
    - P → „Alibi-PV Gebäude“?
    - P → Schattengewächshäuser oder Carports?

## C. Sicherung der Assets /Projektrechte

### 1. Schuldrechtliche Sicherung der Grundstücke

- „Bankability“ der Nutzungsverträge:
  - Feste Vertragslaufzeit (20 Jahre plus Verlängerungsoption)
  - Eintrittsrecht der Bank
  - Verzicht auf Vermieterpfandrecht
  - „Verschattungsklausel“
  - P → Schriftform des Mietvertrages, z.B.
    - Nachträge (lückenlose Bezugnahme)
    - Vertretung (*BGH – Urt. v. 4.11.2009 (Az. XII ZR 86/07 (KG Berlin))*)
    - Verspätete Annahme (*BGH, Urt. v. 24.2.2010 – XII ZR 120/06 (OLG Nürnberg)*)

## C. Sicherung der Assets /Projektrechte

### 2. Dingliche Sicherung der Grundstücke

- „Sicherungsdienstbarkeit“ für die Projektgesellschaft
- Sicherung des Nutzungsrechts am Grundstück für den Fall der Kündigung des Nutzungsvertrages in der Insolvenz bzw. Zwangsversteigerung des Grundstückseigentümers
- Dienstbarkeit / Vormerkung für die Bank
- Dingliche Sicherung bei Vermietern der öffentlichen Hand?

## C. Sicherung der Assets /Projektrechte

### 3. Öffentliches Recht

- Baugenehmigung erforderlich?
- Relevanz anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften?
- Baunebenrecht beachten, z.B. Denkmalschutzrecht
- P → Altlasten, frühere bzw. konkurrierende bergrechtliche Nutzung, Hochwasser
- Nichteinhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. die Sicherstellung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kann zur Rechtsunwirksamkeit des B-Planes, oder Rechtswidrigkeit der BauGN führen!  
(Bsp.: Juchtenkäfer und Stuttgart 21)

## C. Sicherung der Assets /Projektrechte

### 4. Rechte bzgl. beweglicher Sachen (Komponenten der Solaranlage)

- Sicherungsübereignung der PVA
  - Sonderrechtsfähigkeit?
  - Keine Rechte Dritter (Vermieterpfandrecht / EV)?
  - Aufschiebende Bedingung klar genug geregelt (insbesondere zusätzliche Einbehalte)?

## C. Sicherung der Assets /Projektrechte

### 5. Rechtsverhältnisse zum Generalunternehmer

- Projektkaufvertrag / GU-Vertrag
  - Regelmäßig keine Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt
  - Abnahme von Teilprojekten möglich?
  - Kaufpreisanpassungsklauseln bei
    - Verspäteter Lieferung
    - Abweichender spezifischer Ertrag
    - Änderung der EEG-Vergütung vor Inbetriebnahme
    - abweichender Nennleistung; P → Bestimmung der Nennleistung;  
zusätzliche Flasher-Tests?

## C. Sicherung der Assets / Projektrechte

### 5. Rechtsverhältnisse zum Generalunternehmer

- Betriebsführungs- und Wartungsvertrag
  - Laufzeit?
  - Vollwartungsvertrag mit Hersteller der Wechselrichter,  
P → Service Level mit der Bank klären!
  - Reaktionszeiten für Fehleranalyse, Beginn und Abschluss der  
Mängelbeseitigung (Ersatzteillager vor Ort?)
  - Verfügbarkeiten / Performance Ratio?
  - Leistungsumfang: Modulreinigung, Grünpflege, Pflege der Ausgleichsflächen?

## C. Sicherung der Assets / Projektrechte

### 6. Rechtsverhältnisse zum Netzbetreiber

- Gesetzliches Schuldverhältnis gemäß den Vorschriften des EEG
- Netzbetreiber verlangen teilweise den Abschluss von Verträgen (v.a. Einspeisevertrag) als Voraussetzung für einen Netzanschluss bzw. für die Entrichtung der gesetzlich garantierten Vergütung; diese weichen nicht selten zum Nachteil des Kunden von den Regelungen des EEG ab

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!