[GGSC]
[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Berlin
Prof. Hartmut Gaßner
Dr. Klaus-Martin Groth
Katrin Jänicke
Caroline von Bechtolsheim
Dr. Achim Willand
Dr. Jochen Fischer
Dr. Frank Wenzel
Dr. Maren Wittzack
Dr. Gerrit Aschmann
Dr. Georg Buchholz
Jens Kröcher
Dr. Sebastian Schattenfroh
Prof. Dr. Jörg Beckmann
Dr. Joachim Wrase
Isabelle-Konstanze Charlier, M.E.S.
Dr. Markus Behnisch
Wiebke Richmann
Linus Viezens
Till Schwerkolt
Dr. Manuel Schwind
Dr. Benjamin Tschida
Franziska Kaschluhn
René Hermann
Daniela Weber
Gina Benkert
Stefanie Jauernik
Linda Reiche
Ida Oswalt
Henriette Albrecht
Maike Dierl
Christian Steinhäuser, M.A.
Clara Nicola, LL.M. (UConn)
Tessa Krabbe
Cornelius Buchenauer
Anna Zimmer, LL.M.
Emily Jürgens, LL.M. (Bristol)

PV-PROJEKTE FÜR GEMEINNÜTZIGE ORGANISATIONEN

Im Auftrag
des SolarZentrums Berlin

Rechtsanwalt Dr. Jochen Fischer
Rechtsreferendarin Leska Maria Küke

Berlin, 16.01.2025
Registernummer: 000529-24

Förderung

Das SolarZentrum Berlin berät zu Fragen rund um das Thema Solarenergie.

Es wurde 2019 eröffnet und ist ein Projekt des Landesverbands Berlin Brandenburg der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie e.V.

Das SolarZentrum Berlin wird von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe im Rahmen des Masterplans Solarcity gefördert.

INHALT

A. Ausgangslage und Zielsetzung 4

I. Prozessbeschreibung 4
II. Problembeschreibung 5

1. Allgemeine Herausforderungen 5
2. Spezifische Herausforderungen für GO 6

III. Solarpflicht nach den Berliner Klimaschutzgesetzen 6

1. Solarpflicht für öffentliche Gebäude 6

a) Wortlautauslegung 7
b) Systematische Auslegung 7
c) Historische Auslegung 8
d) Teleologische Auslegung (Sinn und Zweck) 8
e) Sonderaspekte der Solarpflicht 9

2. Solarpflicht für nicht öffentliche Gebäude 10

IV. Genehmigungserfordernisse für Solaranlagen in Berlin 10

B. Anforderungen an gemeinnützige Organisationen 11

I. Gemeinnützigkeit 11
II. Rechtsformen 12

1. Gemeinnütziger Verein 13
2. Gemeinnützige GmbH (gGmbH) 13
3. Gemeinnützige Genossenschaft 14
4. Gemeinnützige Stiftung 14

III. Unterschiede 15
IV. Wirtschaftliche Betätigung und Gemeinnützigkeit 15

1. Anforderungen an erwerbswirtschaftliche Betätigung bei Gemeinnützigkeit 16
2. Grenzen in Abhängigkeit von Organisationsform 18
3. Voraussetzungen Zweckbetrieb 19

C. Denkbare Betriebsmodelle 20

I. Stromlieferung 20

1. Stromlieferung Grundfall 21
2. Contracting (Dritter als Investor) 22

II. Eigenversorgungsmodelle 24

1. Eigenversorgung Grundfall 24
2. PV-Pacht-Modell 25

D. Zusammenfassung in Thesen 26

E. Fazit und Ausblick 29

I. Auslagerung Zuständigkeit zur Erfüllung der Solarpflicht 29
II. Prüfpunkte 29

Anlage 1 – Fragenkatalog 31

Anlage 2 – Auszug aus dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) 36

A. Ausgangslage und Zielsetzung

Die nachfolgenden Hinweise sind auf Grundlage eines Abstimmungsprozesses mit dem Auftraggeber und weiteren beteiligten Akteuren zustande gekommen.

I. Prozessbeschreibung

Auftraggeber für dieses Gutachten ist das SolarZentrum Berlin in Zusammenarbeit mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V. Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es gemeinnützigen Organisationen (nachfolgend: GO) Orientierung und Hilfestellung bei der Umsetzung von Photovoltaik-Projekten (PV-Projekten) im Gebäudebestand zu geben. Aus dem Blickwinkel der GO werden nachfolgend neben den allgemeinen Herausforderungen bei der Umsetzung eines PV-Projekts Probleme aufgrund ihrer Organisationsform und der Gemeinnützigkeit behandelt.

In einer früheren Zusammenarbeit zwischen dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V. und dem SolarZentrum Berlin wurden erste Herausforderungen und Lösungen gesammelt, die für das vorliegende Gutachten eine erste Ausrichtung gaben. Die daraus formulierten Fragen, die bei der Beauftragung zu diesem Gutachten übermittelt wurden, sind in der **Anlage 1** beigefügt.

Teil der Zusammenarbeit war die Durchführung einer Expert*innenrunde, die am 15. Oktober 2024 im SolarZentrum Berlin stattfand. Die Expert*innenrunde diente dem Austausch zwischen den Beteiligten zum status quo und der Erörterung von Umsetzungshindernissen. Neben dem Auftraggeber nahm der Paritätische Berlin, Vertreterinnen und Vertreter von acht gemeinnützigen Organisationen sowie der Auftragnehmer teil. Der Auftragnehmer skizzierte die rechtliche Ausganglage und erste Lösungsansätze für die Umsetzung von PV-Projekten. Im Anschluss wurden mögliche Herausforderungen diskutiert. Dabei konnten die Teilnehmenden ihren individuellen Fortschritt und bisherige Erkenntnisse bei der Umsetzung von PV-Projekten darstellen. Die Ergebnisse dieses Austauschs wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die Diskussion zeigte, dass sich GO in Berlin in vielerlei Hinsicht in unterschiedlichen Ausgangspositionen befinden. Dies betrifft die Eigentumsverhältnisse der genutzten Gebäude, die Zielsetzung und Motivation bei der Umsetzung von PV-Projekten sowie die finanziellen Möglichkeiten. Zwischenerkenntnis war, dass das Vorstellen einer einzigen Lösung für die Umsetzung von PV-Projekten für GO nicht möglich ist. Dabei würden die Unterschiede der jeweiligen Organisationen und ihre Ausgangslagen nicht ausreichend berücksichtigt. Ziel des Gutachtens ist es daher,

verschiedene Betriebsansätze zu skizzieren, die für eine möglichst große Gruppe von gemeinnützigen Organisationen Orientierung und Hilfestellung bei der Umsetzung von PV-Projekten bieten können.

II. Problembeschreibung

Die Ausgangslage für die Realisierung von Photovoltaik-Projekten ist durch ein drei Akteure mit verschiedenen Rollen charakterisiert: Die Eigentümer*in des Gebäudes, die Nutzer*in/Mieter*in des Gebäudes sowie die Betreiber*in der PV-Anlage. Diese Rollen können auch (teilweise) personenidentisch sein.

1. Allgemeine Herausforderungen

Je nach Konstellation des Drei-Personen-Verhältnisses in Bezug auf die obengenannten Rollen ergeben sich – unabhängig von der Beteiligung einer GO – unterschiedliche Herausforderungen.

Eine Herausforderung, die sich bei jedem PV-Projekt zu Beginn stellt, ist die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage. Diese ist im Vorhinein zu prüfen. Dabei spielen neben den Kosten für den Bau und den Betrieb der PV-Anlage auch der mögliche Aufwand eine Rolle. Da sich die Länge der Laufzeit einer PV-Anlage auf deren Wirtschaftlichkeit auswirkt, sind auch die baulichen bzw. statischen Gegebenheiten des Gebäudes zu beachten.

Eine entscheidende Weichenstellung ist in welchem Betriebsmodell die Anlage betrieben werden soll (siehe unten Abschnitt C.). Grundsätzlich bietet die Eigenversorgung, bei der die Anlagenbetreiber*in identisch mit der Letztverbraucher*in des Stroms ist, die größte Einsparung bei den Stromkosten. Denn hierbei werden laufende Stromkosten im besten Fall weitgehend eingespart und die Nebenkosten (Netzentgelte, Steuern) sind am geringsten.

Ist eine Eigenversorgung nicht möglich, besteht die Möglichkeit der Stromlieferung. Diese bietet ebenfalls gute wirtschaftliche Möglichkeiten, ist jedoch mit höherem administrativem Aufwand (Mitteilungspflichten, Rechnungslegung u.a.) verbunden. Außerdem sind für den Betrieb einer Anlage im Modell der Stromlieferung die Ausarbeitung von Verträgen und deren Abschluss erforderlich.

Darüber hinaus sind stets auch die rechtlichen Grenzen zu beachten, zum Beispiel etwaige Genehmigungspflichten einer PV-Anlage nach dem geltenden Bauordnungsrecht (siehe unten A.IV.).

2. Spezifische Herausforderungen für GO

Für GO ergeben sich im Zusammenhang mit PV-Projekten spezifische Herausforderungen. Von besonderer Wichtigkeit für die GO sind der Erhalt des Status der Gemeinnützigkeit, die damit verbundenen steuerlichen Auswirkungen und die Möglichkeit der Nutzung von Fördermitteln. Der Status der Gemeinnützigkeit hat nicht nur Auswirkungen darauf, wie die GO ihre Tätigkeiten zu versteuern hat, sondern auch wofür die ihr zur Verfügung stehenden Mittel ausgegeben werden dürfen (siehe unten Abschnitt B.). Außerdem stellt sich im Zusammenhang mit dem Betrieb von PV-Anlagen und der Überschusseinspeisung die Frage, in welchem Umfang eine GO wirtschaftlich tätig werden darf (siehe unten B.IV.). Viele gemeinnützige Organisationen in Berlin nutzen Gebäude, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Hier müssen zum einen die besonderen Verpflichtungen berücksichtigt werden, die sich aus den Nutzungs- bzw. Mietverhältnissen in der Regel ergeben (sog. „Dach und Fach"-Verträge). Zum anderen könnte die Sicherung der Rechte und Pflichten in Bezug auf die PV-Anlage im Falle eines Eigentümerwechsels relevant sein.

III. Solarpflicht nach den Berliner Klimaschutzgesetzen

Bei der Berliner Solarpflicht ist grundlegend zwischen öffentlichen- und nichtöffentlichen Gebäuden zu unterscheiden.

1. Solarpflicht für öffentliche Gebäude

Das 2016 in Kraft getretene und 2021 novellierte Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln, siehe Auszug in Anlage 2) bildet den gesetzlichen Handlungsrahmen für die Berliner Klimapolitik. Mit diesem Gesetz werden Klimaschutzziele und Instrumente zu deren Erreichung rechtlich verankert. § 19 Abs. 3 und 4 EWG Bln regelt seit der Novelle in 2021 für Neu- und Bestandsbauten die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche von öffentlichen Gebäuden.

Da viele GO Gebäude nutzen, die im Eigentum des Landes Berlin stehen, ist eine Auseinandersetzung mit der Solarpflicht in Bezug auf die

Umsetzung von PV-Projekten für diese Gebäude unerlässlich. Die Solarpflicht für Neubauten (§ 19 Abs. 3 EWG Bln) ist dabei vorliegend nicht relevant. Es geht um die Solarpflicht für Bestandsgebäude, sofern die Errichtung von Solaranlagen dort statisch möglich ist, § 19 Abs. 4 S. 1, 2 EWG Bln. Für diese Fälle stellt sich die Frage, ob die von den GO genutzten Gebäude der Solarpflicht unterfallen und wer für die Umsetzung der Solarpflicht verantwortlich ist.

Dem § 19 Abs. 4 EWG Berlin ist nicht ausdrücklich zu entnehmen, wen die Solarpflicht trifft. Um die durch die Solarpflicht Verpflichteten zu ermitteln, ist eine Auslegung der Vorschrift nach juristischen Methoden (Wortlaut, Systematik, Historie, Zweck der Vorschrift) notwendig:

a) Wortlautauslegung

Dem Wortlaut nach knüpft die Regelung des § 19 Abs. 4 EWG Bln die Solarpflicht lediglich an die Eigenschaft des „öffentlichen Gebäudes" an. Sie regelt damit für was die Solarpflicht gelten soll (sog. sachlicher Anwendungsbereich), jedoch nicht wer für die Umsetzung verantwortlich ist (persönlicher Anwendungsbereich).

b) Systematische Auslegung

Um den Adressatenkreis zu bestimmen, können aber auch andere Regelungen des Gesetzes in den Blick genommen werden (systematische Auslegung). § 19 Abs. 2 EWG Bln enthält die Pflicht, Liegenschaften auf die Eignung zur Nutzung erneuerbarer Energien zu überprüfen. Dabei werden im Gegensatz zu den Absätzen 3 und 4 des § 19 EWG Bln ausdrücklich „alle Stellen der öffentlichen Hand" verpflichtet. Für die Pflicht zur Überprüfung der Eignung eines Gebäudes zur Nutzung von PV-Anlagen ist der persönliche Anwendungsbereich damit geregelt. Der Kreis der Verantwortlichen, das heißt wen die Pflicht zur Überprüfung trifft, ist festgelegt.

Nichts Anderes kann für die Umsetzung der Nutzung von PV-Anlagen gelten, die in den nachfolgenden Absätzen des § 19 EWG Bln als sog. Solarpflicht für Neu- und Bestandsbauten geregelt ist. Für diese Auslegung spricht zudem, dass beide Verpflichtungen gemeinsam in einem Paragraphen geregelt sind

und damit demselben Zweck dienen, nämlich der vermehrten Nutzung von erneuerbaren Energien auf, in und an öffentlichen Gebäuden, vgl. § 19 Abs. 1 EWG Bln.

c) Historische Auslegung

Dass die Stellen der öffentlichen Hand auch für die Umsetzung der Solarpflicht gem. § 19 Abs. 4 EWG Bln verpflichtet sind, ergibt sich auch aus der Gesetzesbegründung zum Gesetz zur Änderung des Berliner Energiewendegesetzes und des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes von 2021, mit dem die Solarpflicht in das EWG Bln aufgenommen wurde. In der Gesetzesbegründung heißt es in Bezug auf den § 19 Abs. 2 EWG Bln:

> *„Zum anderen wird der Kreis der Verpflichteten – wie auch in den nachfolgenden Absätzen – auf alle Stellen der öffentlichen Hand im Sinne des § 2 Nummer 4 ausgeweitet, um die Potentiale zur Erzeugung erneuerbarer Energien möglichst umfassend zu erfassen."*[1]

Der Kreis der Verantwortlichen umfasst damit grundsätzlich alle Stellen der öffentlichen Hand im Sinne des § 2 Nr. 5 EWG Bln.

d) Teleologische Auslegung (Sinn und Zweck)

Dieses Ergebnis entspricht auch dem Sinn und Zweck des Gesetzes, mit dem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Bereich Klimaschutz festgeschrieben werden sollte.[2] Träfe die Solarpflicht nicht die öffentliche Hand als Eigentümerin, sondern etwaige Nutzer*innen der Gebäude und wären diese daher für die Umsetzung der Solarpflicht verantwortlich, würde nicht die öffentliche Hand ein Vorbild für den Klimaschutz sein, sondern die etwaigen Nutzer*innen, sofern sie auf den öffentlichen Gebäuden Solaranlagen errichten. Ein solches Ergebnis stünde mit dem verfolgten Sinn und Zweck der Novellierung des EWG Bln, nämlich der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand, in Widerspruch.

---

[1] Gesetz zur Änderung des Berliner Energiewendegesetzes und des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes, Vorlage zur Beschlussfassung (Gesetzesentwurf), Drucksache 18/3567 vom 13.04.2021, S. 30 (https://pardok.parlament-berlin.de/portala/vorgang/V-343082)

[2] Ebd. S. 1 ff.

Was unter einem „öffentlichen Gebäude" zu verstehen ist, ist in § 2 Nr. 11 Buchstabe b des EWG Bln wie folgt definiert: „Öffentliche Gebäude sind Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand mit Ausnahme von Gebäuden im Eigentum von juristischen Personen, Personenvereinigungen und Vermögensmassen des Privatrechts, soweit diese Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen". Wann ein Gebäude, ein „öffentliches Gebäude" im Sinne des EWG Bln ist, richtet sich also nach den Eigentumsverhältnissen des Gebäudes. Dies entspricht ebenfalls der Systematik des Gesetzes und dem Ergebnis, dass es auch für die Verantwortlichkeit für die Solarpflicht auf die Eigenschaft als Eigentümer*in ankommt.

e) Sonderaspekte der Solarpflicht

Das EWG Bln regelt darüberhinausgehend bestimmte Sonderaspekte der Solarpflicht. So sind Solaranlagen im Sinne dieses Gesetzes Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (§ 2 Nr. 15 EWG Bln). Das Gesetz sieht auch Ausnahmen von der Solarpflicht vor. Nach § 19 Abs. 6 EWG Bln kann im Einzelfall von den Anforderungen der Solarpflicht abgewichen werden, soweit die Dachfläche ungeeignet oder dauerhaft für andere Zwecke bestimmt ist (vgl. Nr. 1), Mehraufwendungen unwirtschaftlich sind (vgl. Nr. 2), öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (vgl. Nr. 3) oder dies bei Justizvollzugsanstalten aus Sicherheitsgründen erforderlich ist (vgl. Nr. 4).

Die öffentliche Hand kann ihrer Solarpflicht auch durch die Errichtung von Anlagen Dritter nachkommen, § 19 Abs. 4 S. 3 i.V.m. Abs. 3 S. 3 EWG Bln. Dies ist von Bedeutung für die GO, sofern sie Nutzerinnen von öffentlichen Liegenschaften sind, und wirkt sich auf die in dieser Konstellation möglichen Betriebsmodelle aus.

Im Ergebnis könnte die Solarpflicht übergehen, sofern sich die Nutzer*in/Mieter*in eines öffentlichen Gebäudes vertraglich dazu verpflichtet hat, sämtliche (öffentlich-rechtlichen) Pflichten der Eigentümerin zu übernehmen. Dann bestünde möglicherweise zumindest schuldrechtlich im Verhältnis zur Eigentümerin die Pflicht, PV-Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Dies lässt sich jedoch nur durch eine Gesamtbetrachtung aller Umstände im Einzelfall bewerten. Sofern sich die Nutzer*in/Mieter*in dazu verpflichtet hat, solche Verpflichtungen zu übernehmen, die „ihm als Eigentümer des Gebäudes/Grundstücks" obliegen würden, ist dies möglicherweise anders zu bewerten. Denn die Verantwortlichkeit aus dem EWG Bln obliegt der öffentlichen Hand und würde die Nutzer*in des Grundstücks, wenn sie selbst Eigentümer*in wäre, gerade nicht treffen. Ein solches Ergebnis steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass auch die zur dieser Klausel führende Korrespondenz zwischen den Parteien bei der Auslegung zu berücksichtigen wäre.

2. Solarpflicht für nicht öffentliche Gebäude

Sofern die GO selbst Eigentümerin des von ihr genutzten Gebäudes ist, ist zu beachten, dass in Berlin auch für nicht öffentliche Gebäude eine Solarpflicht besteht. Nach § 3 Solargesetz Berlin (SolarG Bln) sind private Eigentümer*innen von Neubauten sowie von Bestandsgebäuden im Falle einer grundlegenden Dachsanierung ab einer Nutzfläche von mehr als 50 qm zur Installation und zum Betrieb einer PV-Anlage auf ihrem Gebäudedach verpflichtet. Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten, vgl. § 1 SolarG Bln. Auch hier wird für die Verantwortlichkeit an die Eigenschaft als Eigentümer*in angeknüpft. Eigentümer*innen von nicht öffentlichen Gebäuden sind alle Eigentümer*innen von Gebäuden, die nicht in den Geltungsbereich des Berliner Energiewendegesetzes vom 22.03.2016 (GVBl. S.122) in der jeweils geltenden Fassung fallen. Im Falle einer grundlegenden Dachsanierung ihres (Bestands-)Gebäudes kann die GO nach diesem Gesetz also eine Solarpflicht treffen.

IV. Genehmigungserfordernisse für Solaranlagen in Berlin

Die Errichtung von Solaranlagen an oder auf Gebäuden ist grundsätzlich eine bauliche Maßnahme, womit die Vorgaben des Baurechts berücksichtigt werden müssen. Der Bau von Solaranlagen ist in Berlin ein verfahrensfreies Bauvorhaben (§ 61 Abs. 1 Nr. 3a BauO Bln). Das bedeutet, dass eine Baugenehmigung grundsätzlich nicht erforderlich ist. Eine Genehmigungspflicht kann sich jedoch im Einzelfall aufgrund anderweitiger Regelungen

ergeben, die dem Schutz anderer Interessen dienen und beim Ausbau erneuerbarer Energien berücksichtigt werden müssen – zum Beispiel beim Denkmalschutz. Für Solarstromanlagen auf Baudenkmälern, im Ensemble und im Nahbereich von Baudenkmälern besteht grundsätzlich eine Erlaubnispflicht.[3] Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegen sprechen. Entscheidend sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Für die Genehmigung einer Anlage bei denkmalgeschützten Gebäuden sind in Berlin die Unteren Denkmalschutzbehörden der Bezirke zuständig. Eine Genehmigungspflicht ergibt sich auch aufgrund von städtebaulichen Besonderheiten in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebieten) nach den §§ 144, 145 BauGB ggf. in Verbindung mit § 173 BauGB. Falls das Gebäude der GO in einem solchen Gebiet liegt, sollten die am jeweiligen Standort gültigen weiteren baurechtlichen Regelungen bei den Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern der Bezirke erfragt werden.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von dem Gebot zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, die an solche Anlagen gestellt werden. So sind bei Solaranlagen beispielsweise immer die einzuhaltenden Abstandsregelungen (siehe § 6 Bauordnung Berlin) zu beachten.

B. Anforderungen an gemeinnützige Organisationen

Die Anforderungen an den Status der Gemeinnützigkeit sind je nach rechtlicher Ausgestaltung der GO graduell unterschiedlich.

I. Gemeinnützigkeit

Der Begriff der Gemeinnützigkeit ist ein Begriff aus dem Steuerschuldrecht. Die Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit sind in den §§ 51 – 68 Abgabenordnung (AO) geregelt. Gemeinnützig im Sinne der AO ist eine Körperschaft, wenn sie die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos fördert, ausschließlich die in der Satzung festgelegten Zwecke fördert und unmittelbar die steuerbegünstigten Zwecke verfolgt (vgl. § 52 Abs.1 AO). § 52 Abs. 2 AO enthält eine katalogartige Aufzählung von verfolgbaren Zwecken, die grundsätzlich als Förderung der Allgemeinheit, d.h. als gemeinnützig anzuerkennen sind. Bei der Verwendung finanzieller Mittel muss beachtet werden, dass diese zweckge-

[3] §§ 11 II, 12 Denkmalschutzgesetz Berlin; vgl. auch für weitere Informationen: Solarleitfaden für das Land Berlin „Denkmale & Solaranlagen: Möglichkeiten, Anforderungen und Rahmenbedingungen", Landesdenkmalamt Berlin, 1. Auflage Juli 2023

bunden eingesetzt werden, §§ 52-54 AO. Außerdem dürfen andere Personen nach § 55 AO nicht begünstigt werden. Diesen Anforderungen an die Gemeinnützigkeit muss gem. §§ 59, 60 AO zum einen die Satzung der Körperschaft gerecht werden (gemeinnützige Zweckbestimmung). Zum anderen muss die tatsächliche Geschäftsführung diesen Satzungsbestimmungen entsprechen, § 59, 63 AO (Zweckverwirklichung). Die Anwendbarkeit der Regelung nach § 52 AO, die formelle Satzungsmäßigkeit und die tatsächliche Geschäftsführung der Körperschaft werden von dem zuständigen Finanzamt überprüft, vgl. § 60a AO.

Aus den §§ 51 ff. AO ergibt sich die Steuerbegünstigung für Körperschaften, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen. Gemeinnützige Körperschaften sind weitgehend von der Körperschafts- und Gewerbesteuer sowie der Grund- und Erbschaftssteuer und der Umsatzsteuer befreit. Die Steuerbefreiungen erstrecken sich nicht auf jegliche Tätigkeiten einer GO. Es ergeben sich Unterschiede, je nachdem in welcher sog. Sphäre die GO tätig wird.[4] Die Tätigkeit einer GO kann in vier Sphären aufgegliedert werden: den ideellen Bereich (z.B. Mitgliedsbeiträge, Spenden, Zuschüsse), die Vermögensverwaltung (z.B. Miet-, Pachteinnahmen, Zinserträge), den Zweckbetrieb und den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.[5]

Seit der Grundsteuerreform gilt gem. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 lit. b) Grundsteuergesetz (GrStrG) eine Steuerbefreiung für Grundstücke, die GO für gemeinnützige Satzungszwecke verwenden. Begünstigt sind Grundstücke, die sie für ihre ideelle Tätigkeit oder für einen Zweckbetrieb nutzen (§ 7 GrStrG). Nicht begünstigt wird damit die Nutzung für die Vermögensverwaltung oder den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Bei gemischter Nutzung hat eine Aufteilung des Grundstücks gemäß der Nutzung zu erfolgen. Dies ist mittels eines Raumplans beim Finanzamt zu erklären.

II. Rechtsformen

Der in § 52 Abs. 1 AO verwendete Begriff der Körperschaft richtet sich nach dem gesetzlichen Katalog in § 1 Abs. 1 Körperschaftssteuergesetz (KStG). Von praktischer Relevanz für gemeinnützige Organisationen sind vor allem der eingetragene Verein, die gemeinnützige GmbH, die gemeinnützige Genossenschaft und die gemeinnützige Stiftung.

---

4 Schauhoff/Kirchhain Gemeinnützigkeits-HdB, § 7 Finanzierung der gemeinnützigen Tätigkeit Rn. 1, beck-online.

5 Schauhoff/Kirchhain Gemeinnützigkeits-HdB, § 7 Finanzierung der gemeinnützigen Tätigkeit Rn. 1, beck-online.

1. Gemeinnütziger Verein

Bei einem gemeinnützigen Verein handelt es sich in der Regel um einen rechtsfähigen nicht wirtschaftlichen Verein im Sinne des § 21 BGB. Für rechtsfähige nicht wirtschaftliche Vereine ist gem. § 25 BGB eine Satzung erforderlich. Diese muss für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit darüber hinaus den Anforderungen der §§ 56 – 59 BGB entsprechen. Die gemeinwohlorientierte Zielsetzung ergibt sich bereits im Umkehrschluss aus § 21 BGB, wonach der Zweck des Vereins nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist. Die Vereinstätigkeit darf insbesondere nicht von vorherein auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet sein.

Der rechtsfähige Verein (e.V.) erlangt die Rechtsfähigkeit durch Eintragung ins Vereinsregister, § 21 BGB. Die Organe des Vereins sind der Vorstand (§ 26 BGB) sowie die Mitgliederversammlung (§ 32 BGB). Das Vereinsvermögen ist rechtlich von dem der Mitglieder getrennt.

Der rechtsfähige Verein ist gem. § 1 Abs. 1 Nr.4 KStG als Körperschaftssteuersubjekt erfasst und unterliegt somit grundsätzlich den oben genannten Befreiungen.

2. Gemeinnützige GmbH (gGmbH)

Bei der gemeinnützigen GmbH handelt es sich nicht um eine gesonderte Rechtsform, sondern um eine reguläre „Gesellschaft mit beschränkter Haftung" (GmbH). Sie unterliegt denselben Gründungsvoraussetzungen wie eine GmbH. Die Satzung einer GmbH wird auch als Gesellschaftsvertrag bezeichnet und ist für die Gründung einer (g)GmbH erforderlich. Im Hinblick auf die oben genannten Anforderungen zur Gemeinnützigkeit muss dieser den gemeinnützigen Zweck der GmbH statuieren. Das Gesellschaftsrecht selbst kennt keine Sonderregelungen für gemeinnützige Organisationen. Wenn die zuständige Finanzbehörde die GmbH als gemeinnützig anerkennt, darf sie als gemeinnützige GmbH firmieren.

Anders als der Verein ist die gGmbH in ihrer Rechtsform als Kapitalgesellschaft auf eine wirtschaftliche Betätigung angelegt. Als GmbH ist die Haftung für Verbindlichkeiten grundsätzlich auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt. Dieses muss als sog. Stammkapital mindestens 25.000 EUR betragen. Anders als im gemeinnützigen Verein

müssen keine Mitgliederversammlungen durchgeführt werden, um Entscheidungen zu treffen.

Der Gewinn, den eine gGmbH erwirtschaftet, muss ausschließlich dem gemeinnützigen Zweck zu Gute kommen. Im Unterschied zur GmbH dürfen aufgrund der Gemeinnützigkeit keine Gewinne an Gesellschafter*innen ausgeschüttet werden.[6] Eine Ausnahme besteht, wenn eine Gesellschafter*in selbst gemeinnützig ist, also wenn eine Gesellschafterin zum Beispiel eine andere gGmbH ist.

Sofern der Gesellschaftsvertrag und die Geschäftsführung den §§ 51 ff. AO entsprechen, ist die gGmbH von der Gewerbe- und der Körperschaftssteuer befreit (s.o.). Es bestehen keine weiteren GmbH-spezifischen Besonderheiten.

3. Gemeinnützige Genossenschaft

Der gemeinnützigen Genossenschaft kommt es neben der vom Gemeinnützigkeitsrecht verlangten Förderung der Allgemeinheit gerade auf die Förderung ihrer Mitglieder an, vgl. § 1 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz (GenG). Diese Förderzwecke müssen in der Satzung klar aufgenommen werden. Damit von einer Förderung der Allgemeinheit gesprochen werden kann, muss der Eintritt in die Genossenschaft grundsätzlich jeder interessierten Person möglich sein. Dies wirkt sich auf die Höhe der Mitgliedsbeiträge aus. Diese dürfen nicht so hoch sein, dass sie sich faktisch als Ausschlusskriterium für bestimmte Personengruppen darstellen. Denn die Mitglieder einer gemeinnützigen Genossenschaft sollen ein Ausschnitt der Allgemeinheit sein.

Auch die gemeinnützige Genossenschaft eignet sich für die Teilnahme am Wirtschaftsverkehr. Zwar darf auch sie mit ihrer Tätigkeit keine reine Gewinnmaximierung verfolgen, aber zur Deckung der eigenen Kosten als Voraussetzung für die Unternehmensführung und somit des genossenschaftlichen Förderauftrags. Es ergeben sich keine Besonderheiten zu den oben genannten steuerlichen Aspekten.

4. Gemeinnützige Stiftung

Bei der Stiftung sind als gängigste Formen die Stiftung des bürgerlichen Rechts (auch rechtsfähige Stiftung), die Treuhandstiftung und

[6] Schauhoff/Kirchhain Gemeinnützigkeits-HdB, § 8 Partielle Steuerpflicht Rn. 19, beck-online

die Stiftungs-GmbH zu unterscheiden. Je nach Wahl der Stiftungsform ergeben sich damit Unterschiede, die in ihrer Komplexität hier nicht dargestellt werden können. Nachfolgend wird auf die rechtsfähige Stiftung Bezug genommen.

Auch bei ihr muss die Stiftungssatzung, wenn sie als gemeinnützig anerkannt werden möchte, einen gemeinnützigen Zweck i. S. d. AO aufweisen. Hierbei ist zu beachten, dass eine nachträgliche Änderung des durch die Stifter*in festgelegten Stiftungszwecks nicht möglich ist. Die Anerkennung als rechtsfähige Stiftung erfolgt durch die zuständige Stiftungsbehörde (§ 80 BGB). Die Stiftung unterliegt der Aufsicht dieser Stiftungsbehörde, die gewährleistet, dass die Stiftung dauerhaft die in ihrer Satzung festgeschriebene gemeinnützigen Zwecke fördert und den Willen des Stifters umsetzt. Im Gegensatz zu den vorstehenden Organisationsformen hat die Stiftung keine Mitglieder.

Besonderheiten für die Stiftung bestehen nach dem Gemeinnützigkeitsrecht in der steuerbegünstigten Erstausstattung der Stiftung und Erhöhung des Stiftungskapitals sowie der nach § 58 Nr. 6 AO möglichen Versorgung der Stifter*in und deren nächster Angehörigen mit höchstens einem Drittel des Einkommens als Ausnahme zur grundsätzlich erforderlichen Selbstlosigkeit gemeinnütziger Einrichtungen nach § 55 Abs. 1 und 3 AO.[7]

III. Unterschiede

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Rechtsformen hinsichtlich der Verankerung der Gemeinnützigkeit nicht wesentlich unterscheiden. Die Gemeinnützigkeit muss immer aus der jeweiligen Satzung hervorgehen. Die steuerlichen Befreiungen und Vergünstigungen knüpfen an die Gemeinnützigkeit und nicht die Rechtsform der Körperschaft an, womit sich auch diesbezüglich keine wesentlichen Unterschiede ergeben.

IV. Wirtschaftliche Betätigung und Gemeinnützigkeit

Gemeinnützigkeit und eine wirtschaftliche Betätigung schließen sich nicht grundsätzlich aus. So werden Zweckbetriebe in § 64 Abs. 1 i.V.m. § 65 AO trotz ihrer wirtschaftlichen Betätigung sowohl als gemeinnützig als auch als steuerbefreit angesehen.

[7] Schauhoff/Kirchhain Gemeinnützigkeits-HdB, § 8 Partielle Steuerpflicht, Rn. 24.

1. Anforderungen an erwerbswirtschaftliche Betätigung bei Gemeinnützigkeit

Gemeinnützige Körperschaften i. S. d. §§ 51 ff. AO sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftssteuer befreit. Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, soweit die steuerbegünstigte Einrichtung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im Sinne des § 14 AO unterhält, der nicht die Voraussetzungen eines Zweckbetriebs i. S. d. §§ 65 ff. AO erfüllt (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 und 3 KStG).[8] Dies wird als partielle Steuerpflicht bezeichnet. Gleiches gilt für die Gewerbesteuer. Gemeinnützige Körperschaften sind grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit, § 3 Nr. 6 Satz 1 GewStG, unterliegen jedoch einer partiellen Gewerbesteuerpflicht, soweit sie einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten (§ 3 Nr. 6 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG)). Dies dient der Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen, wenn gemeinnützige Organisationen wirtschaftliche Tätigkeiten zu steuerbegünstigten Konditionen übernehmen. Daher fällt für diese Tätigkeiten die Umsatzsteuer in Höhe von 19 % an. Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe sind zum Beispiel das Erheben von Nutzungsgebühren für Nicht-Mitglieder, der Betrieb eines Speise- und Getränkebuffet oder eines Bürgercafés mit Leseecke. Einnahmen aus einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb sind dann zum Beispiel Verkaufserlöse oder auch Eintrittsgelder für besondere Veranstaltungen.

Die partielle Steuerpflicht, die bei wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben entsteht, führt nicht dazu, dass die GO ihren Status der Gemeinnützigkeit verliert. Sie führt auch nicht dazu, dass die GO nunmehr vollumfänglich steuerverpflichtet ist. Sie führt grundsätzlich nur dazu, dass die oben genannten Steuerbefreiungen für die Tätigkeiten in dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb nicht gelten, vgl. § 64 AO.

Für die Steuerpflicht eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs im Hinblick auf die Körperschafts- und die Gewerbesteuer gilt eine Besteuerungsgrenze gemäß § 64 Abs. 3 AO. Das bedeutet, die Körperschafts- und Gewerbesteuer fällt erst an, wenn die Einnahmen aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb einschließlich der Umsatzsteuer einen Betrag von 45.000 EUR übersteigen. Zu beachten ist, dass die Grenze nicht für jeden wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb einzeln gilt, sondern

[8] Schauhoff/Kirchhain Gemeinnützigkeits-HGB, § 8 Partielle Steuerpflicht, Rn. 10.

die Einnahme aus allen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben einer GO zusammen berücksichtigt werden. Dennoch ist diese Grenze von 45.000 Euro in Bezug auf den Betrieb einer PV-Anlage ein recht hoher Betrag. Dies ergibt sich aus den folgenden Überlegungen:

Sofern die GO bereits andere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe betreibt, sind die damit erwirtschafteten Einnahmen inklusive der Umsatzsteuer von den 45.000 Euro abzuziehen. Dadurch wird der Betrag ermittelt, der für mit der PV-Anlage generierte Einnahmen übrig bleibt.

Dann ist zu berücksichtigen, dass sich der Eigenverbrauch des mit der PV-Anlage erzeugten Stroms nicht auswirkt. Denn damit werden keine Einnahmen erzielt.

Maßgeblich sind die Einnahmen pro Jahr, die durch die Einspeisung des übrigen Stroms in das öffentliche Stromnetz entstehen. Diese lassen sich wie folgt grob abschätzen:

- Die aktuellen Fördersätze, das heißt die Höhe der Einspeisevergütung, werden auf der Website der Bundesnetzagentur veröffentlicht.
- Derzeit erhält man für eine PV-Anlage mit einer installierten Leistung von bis zu 100 kW[9] einen Betrag von ungefähr 5 Cent pro kWh eingespeisten Stroms.
- Bei einer Strommenge von 100.000 kWh[10] im Jahr ergäbe das Vergütungsbeträge in Höhe von 5.000 Euro.
- Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass sich die Strommenge durch den jeweiligen Eigenverbrauch verringert. Die Vergütung läge also entsprechend unter dem errechneten Betrag.
- In der Volleinspeisung, d.h. ohne Eigenverbrauch, läge die Einspeisevergütung für eine 100 kW-Anlage derzeit bei ungefähr

[9] Für PV-Anlagen über der Grenze von 100 kW installierter Leistung ist eine Direktvermarktung des mit der Solaranlage erzeugten und einzuspeisenden Stroms notwendig. Dies ist ein anderes Geschäftsmodell, das zu komplexen Sachverhalten führt, die über den Rahmen dieses Gutachtens hinausgehen.

[10] Für die Einschätzung der Jahresstrommenge haben wir als Faustformel pro kW installierter Leistung eine Strommenge von 1.000 kWh zugrunde gelegt.

10 Cent pro kWh[11]. Damit könnte eine Vergütung von 10.000 Euro erreicht werden.

- Für eine PV-Anlage mit 100 kW installierter Leistung ist je nach Modulleistung eine Dachfläche von ungefähr 700-1.000 m² [12] erforderlich.
- Für Anlagen mit weniger Leistung ergäben sich bei entsprechender Berechnung geringere Vergütungsbeträge.

Im Ergebnis ist die Grenze von 45.000 Euro allein durch die Einnahmen aus dem Betrieb einer PV-Anlage für eine GO wahrscheinlich schwerlich zu erreichen.

Generell ist bei wirtschaftlicher Betätigung der GO darauf zu achten, dass eine Körperschaft nicht als gemeinnützig behandelt werden darf, wenn ihr der steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetrieb das Gepräge gibt.[13] Dies ist der Fall, wenn sich die Tätigkeiten der GO überwiegend in dem Bereich des Geschäftsbetriebs abspielen. Auch hier kann die Auswahl des Betriebsmodells eine Rolle spielen, da sie mit unterschiedlich viel Aufwand verbunden sind. Diese Schwelle dürfte jedenfalls nicht bereits dann erreicht sein, wenn eine GO neben ihren alltäglichen, ideellen Tätigkeiten eine PV-Anlage zur Eigenversorgung betreibt.

Ebenso, wie die Mittel der Körperschaft nach § 55 Abs. 1 AO nur für die satzungsmäßigen gemeinnützigen Zwecke verwendet werden dürfen, gilt dies auch für die Einnahmen aus einem Zweckbetrieb oder einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Dies schließt nicht die Bildung von Rücklagen im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb aus (Nr. 3 des AEAO zu § 55 AO). Dies betrifft die Einnahmen, die beim Betrieb einer PV-Anlage entweder durch den Verkaufserlös von Strom im Modell der Stromlieferung oder durch die gesetzlich geregelte Vergütung bei der Einspeisung von überschüssigem Strom entstehen.

2. Grenzen in Abhängigkeit von Organisationsform

Die Grenzen der wirtschaftlichen Tätigkeit hängen zum Großteil mit der Gemeinnützigkeit zusammen und gelten damit gleichermaßen

[11] https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EEG_Foerderung/start.html

[12] Für die Einschätzung der erforderlichen Dachfläche haben wir als Faustformel pro kW installierter Leistung eine Fläche von 7-10 m² zugrunde gelegt.

[13] Schauhoff/Kirchhain Gemeinnützigkeits-HdB, § 7, Rn. 18, beck-online.

für alle GO. In diesem Aspekt ergeben sich jedoch Unterschiede zwischen dem nicht wirtschaftlichen Verein und den Kapitalgesellschaften der gemeinnützigen GmbH, Genossenschaft und Stiftung. Letztere können in einem größeren Umfang wirtschaftlich agieren, um ihren gemeinnützigen Gesellschaftszweck zu verfolgen. Die Rechtsform des Idealvereins ist auf eine wirtschaftliche Tätigkeit nicht zugeschnitten. Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb zur Verwirklichung des gemeinnützigen Zwecks ist dennoch möglich. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass dieser nicht den Schwerpunkt der Vereinstätigkeit ausmachen darf (sog. Nebenzweckprivileg).[14]

3. Voraussetzungen Zweckbetrieb

Bestimmte erwerbswirtschaftliche Betätigungen, die in enger Verbindung mit der gemeinnützigen Tätigkeit stehen, werden dem steuerbegünstigten Bereich zugerechnet. Dies sind die sog. Zweckbetriebe i. S. d. § 65 AO. Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist ein Zweckbetrieb, wenn die ihn begründenden Tätigkeiten in ihrer Gesamtrichtung dazu dienen, die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke der Körperschaft zu verwirklichen, die zu verwirklichenden Zwecke nur dadurch erreicht werden können und der Zweckbetrieb nicht zu den nicht begünstigten Betrieben derselben oder ähnlicher Art in größerem Umfang in Wettbewerb tritt. Ein Zweckbetrieb ist von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit; bei der Umsatzsteuer gilt grundsätzlich der ermäßigte Steuersatz in Höhe von 7 %, außer, die Umsätze sind nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei.

Erfolgreich zu begründen, dass der Betrieb einer PV-Anlage durch eine GO als Zweckbetrieb anerkannt wird, erscheint recht herausfordernd. Dies liegt daran, dass die Körperschaft den Zweckbetrieb zur Verwirklichung ihrer satzungsmäßigen Zwecke unbedingt und unmittelbar benötigen muss. Die Anforderungen hieran sind sehr hoch. Es kommt auf den Einzelfall an. Für den Fall eines Schul- bzw. Umweltschutzvereins haben die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder für den Betrieb einer PV-Anlage als Zweckbetrieb i. S. d. § 65 AO die Maßgaben aufgestellt, dass ein solcher nur vorliege, wenn

[14] BeckOK BGB/Schöpflin, 71. Ed. 1.8.2024, BGB § 21, Rn. 118, beck-online; SpuRt 2017, 244, beck-online (beruht auf BGH, Beschl. v. 16. 5. 2017, Az. II ZB 7/16).

die Anlage zu Lehr- und Demonstrationszwecken betrieben wird und nicht überdimensioniert ist.[15]

Der Betrieb einer PV-Anlage zur Produktion und eigenen Nutzung nachhaltigen Stroms dürfte demnach kaum genügen. Verfolgt die GO sogar einen anderen gemeinnützigen Zweck als den Umweltschutz, z.B. die Jugendhilfe, wäre der Betrieb einer PV-Anlage kaum als Zweckbetrieb anzusehen. Denkbar wäre es, die Argumentationsgrundlage für einen Zweckbetrieb durch die Änderung oder Ergänzung der Satzungszwecke der GO zu verbessern. Dies wäre aber nicht für die Stiftung möglich, da der Stiftungszweck nachträglich nicht geändert werden kann. Welche Satzungsänderungen den Betrieb einer PV-Anlage als Zweckbetrieb ermöglichen würden, ist im konkreten Fall mit den Finanzbehörden abzusprechen.

C. Denkbare Betriebsmodelle

Je nachdem, ob die Betreiber*in der PV-Anlage und die Letztverbraucher*in auseinanderfallen oder nicht, lassen sich die möglichen Betriebsmodelle in solche der Stromlieferung und solche der Eigenversorgung unterteilen.

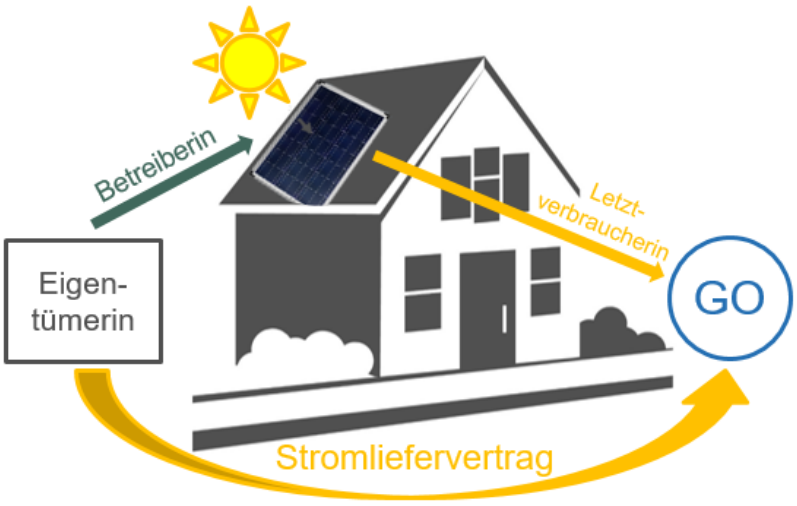
I. Stromlieferung

Unter dem Betriebsmodell der Stromlieferung ist die Vermarktung von Strom aus Solaranlagen auf oder an einem Gebäude an eine Letztverbraucher*in zu verstehen. Letztverbraucher*in ist eine Person, die den Strom für den eigenen privaten oder unternehmerischen Verbrauch kauft. Die grundlegende Voraussetzung für das Betriebsmodell der Stromlieferung ist somit, dass die Anlagenbetreiber*in und die Stromverbraucher*in nicht identisch sind. Für die Vermarktung von Strom an Letztverbraucher*innen kommen verschiedene Geschäftsmodelle in Betracht. Unterfälle der Stromlieferung sind z.B. der Mieterstrom und die Gebäudeversorgung. Diese Themen sind aus der Perspektive der GO als Strombezieherin in dem Modell der Stromlieferung nicht relevant und werden hier daher nicht vertieft dargestellt.

[15] OFD Chemnitz 21.11.2006 S 0171 - 369/2 - St 21, DB 2006 2605, BeckVerw 086745, https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fges%2Fofd_c_s0171_369_2_st21_2006_11_21%2Fcont%2Fofd_c_s0171_369_2_st21_2006_11_21.htm&pos=2&hlwords=on.

1. Stromlieferung Grundfall

Der denkbare Grundfall der Stromlieferung würde sich im Fall der GO wie folgt darstellen: Die öffentliche Hand als Eigentümerin kommt ihrer Solarpflicht durch das Betreiben einer Solaranlage auf ihrem Gebäude nach und liefert diesen Strom aus erneuerbarer Quelle an die GO, die das Gebäude nutzt.



© Icons (Haus, Solaranlage) von Freepik

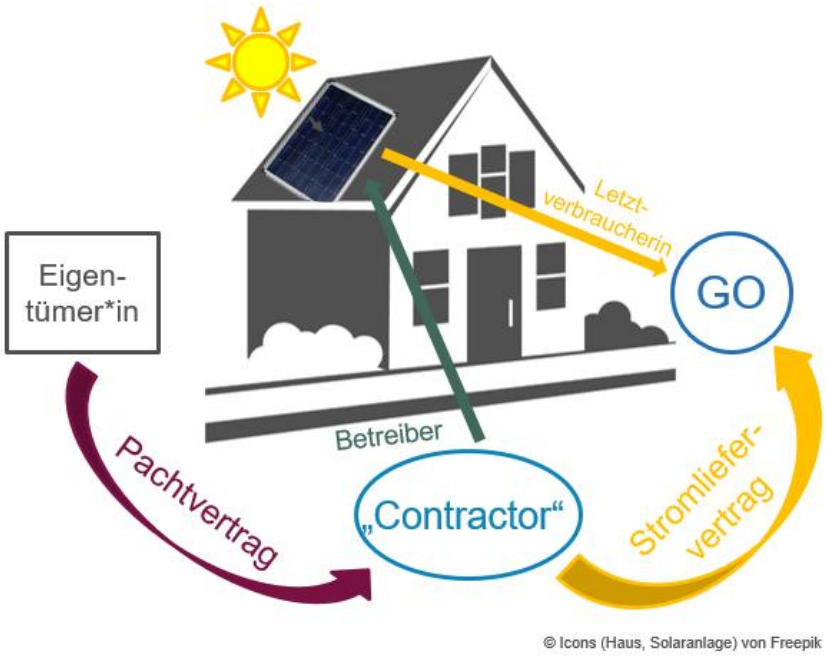
Die Vorteile der Stromlieferung in diesem einfach gelagerten Grundfall sind vielfältig. Es sind keine Investitionskosten durch die GO erforderlich. In diesem Fall sind auch keinerlei Probleme für den GO-Status ersichtlich. Die Stromkosten fallen weiterhin als Betriebskosten an. Außerdem geht die Stromlieferung in der Regel mit geringeren Preisen für den Letztverbraucher einher als bei einem Bezug des Stroms aus dem öffentlichen Netz. Denn die Stromlieferant*in kann die Letztverbraucher*in, auf die er als Kund*in zur Amortisation seiner Anlage angewiesen ist, nicht rechtswirksam langfristig vertraglich binden und ist daher für sein Geschäftsmodell auf ein gutes Preisangebot angewiesen.

Die Nachteile des Betriebsmodells der Stromlieferung liegen nicht bei der GO als Letztverbraucherin. Eine nach wie vor wesentliche Herausforderung für die Stromlieferant*in ist der hohe administrative Aufwand. Die Stromlieferung an Dritte ist mit verschiedenen Pflichten und Anforderungen verbunden. Die Stromlieferant*in treffen als Energieversorgungsunternehmen entsprechende Pflichten. Zum Beispiel:

- Anzeige von Beginn und Ende der Tätigkeit bei der Bundesnetzagentur, § 5 Abs. 1 EnWG
- Mitwirkungs- und Informationspflichten gegenüber dem Verteilernetzbetreiber gem. § 70, 71 Nr.1 EEG bzgl. der für die Endabrechnung des Vorjahres erforderlichen Daten, das heißt die im vorangegangenen Kalenderjahr erzeugte, eingespeiste, eigenverbrauchte und an Dritte gelieferten Strommenge
- Informationspflicht gegenüber der Bundesnetzagentur gem. § 76 EEG bzgl. der für die Endabrechnung notwendigen Daten
- Meldepflicht zum Marktstammdatenregister bei der Bundesnetzagentur gem. § 111e EnWG in Verbindung mit der Marktstammdatenregisterverordnung
- Jährliche Mitteilung der gegenüber Letztverbraucher*innen erfolgten Stromkennzeichnung und der zugrundeliegenden Strommengen an die Bundesnetzagentur gem. § 42 Abs. 7 EnWG
- Rechnung für die Stromlieferung an die Letztverbraucher*in nach den Anforderungen des § 40 EnWG

2. Contracting (Dritter als Investor)

Bei dem sog. Energie-Contracting plant, finanziert, errichtet und betreibt ein Contractor auf eigene Kosten eine Anlage zur Energieerzeugung oder Energie-Effizienzsteigerung für die Kund*in für eine vorab definierte Laufzeit. Die Kund*in zahlt regelmäßig nichts für die Errichtung der Anlage, sondern bezahlt nur den Strom in der Regel bestehend aus Basis- und Arbeitspreis (entsprechend der tatsächlich bezogenen Leistung, z.b. verbrauchte kWh). Daher kann dieses Modell auch als ein Unterfall der Stromlieferung verstanden werden. Für die Umsetzung dieses Modells bedarf es einer sog. Dachpacht. Das heißt, dass der Dritte mit der Eigentümer*in einen Pachtvertrag in Bezug auf das Dach des Gebäudes schließen muss, der ihn berechtigt auf diesem Dach eine PV-Anlage zu errichten und zu betreiben.



Die Vorteile dieses Betriebsmodells liegen auf der Hand: Es besteht kein hoher administrativer Aufwand sowohl für die Eigentümer*in als auch für die GO. Es entstehen ebenfalls keine hohen Investitionskosten. Probleme für den GO-Status ergeben sich auch hier nicht, da die GO weiterhin nur als Stromverbraucherin auftritt. Außerdem besteht die Möglichkeit einer entsprechenden Regelung, dass die PV-Anlage nach Ablauf der Vertragslaufzeit in den Besitz der Kund*in übergehen soll. Damit könnte sich im Anschluss an das Energie-Contracting eine Nutzung der PV-Anlage als Eigenverbrauch (s.u. C.II.) anschließen.

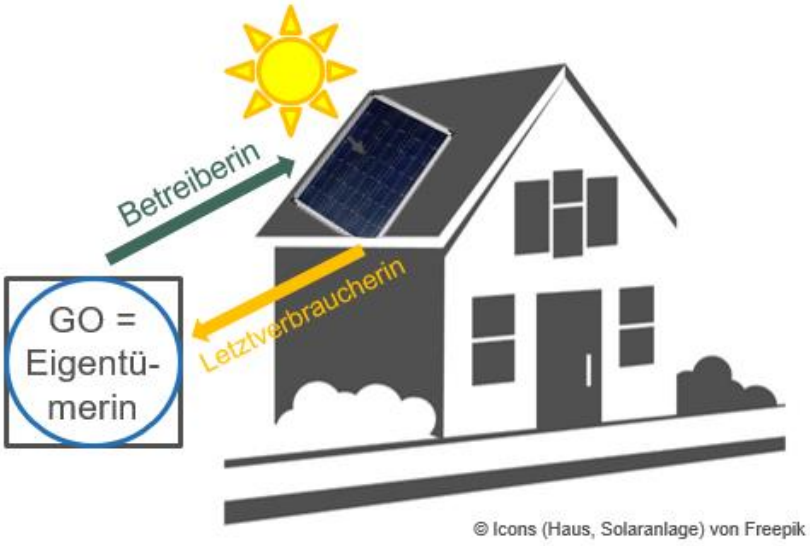
Der Nachteil dieses Modells besteht darin, dass es in der Regel im Vergleich zum Grundfall der Stromlieferung mit höheren laufenden Stromkosten verbunden ist. Das ist darauf zurückzuführen, dass ein weiterer Akteur bei Realisierung und Betrieb der PV-Anlage beteiligt ist, der wirtschaftlich tätig wird. Der Contractor erbringt mit der Errichtung und dem Betrieb der PV-Anlage eine Leistung. Für diesen Aufwand möchte er dementsprechend finanziell entschädigt werden. Dafür sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Der Contractor könnte eine Contracting-Pauschale mit seiner Vertragspartner*in vereinbaren, höhere Preise für die eingesetzte Hardware und/oder einen höheren Strompreis verlangen. Für die GO fällt dieser Nachteil nicht notwendigerweise schwer ins Gewicht, da damit größere Herausforderungen wie hohe Investitionskosten und administrativer Aufwand vermieden werden können.

II. Eigenversorgungsmodelle

Im Unterschied zur Stromlieferung ist die Voraussetzung für den Betrieb einer PV-Anlage in der Eigenversorgung, dass die Anlagenbetreiber*in und die Letztverbraucher*in des Stroms identisch sind.

1. Eigenversorgung Grundfall

Für dieses Betriebsmodell muss die GO die Anlage also grundsätzlich selbst errichten und betreiben.



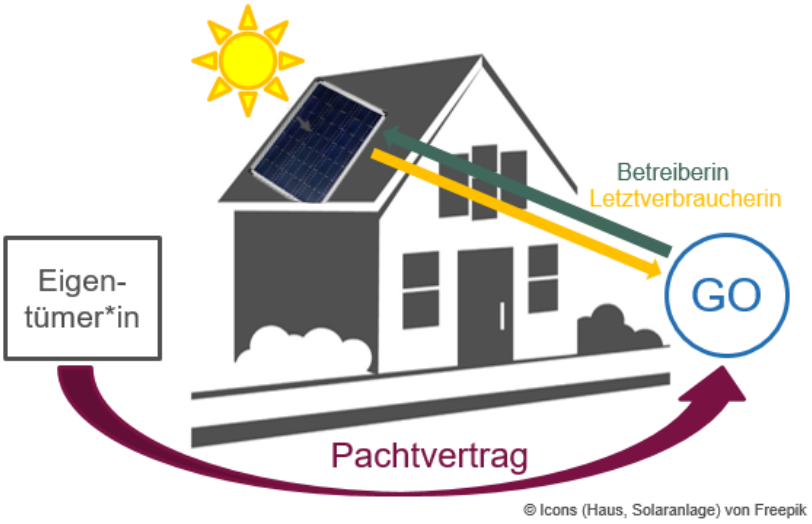
Der entscheidende Vorteil der Eigenversorgung ist, dass diese insgesamt wirtschaftlich günstig ist. Denn hier lassen sich insbesondere Netzentgelte und die Stromsteuer einsparen. Sie erfordert darüber hinaus nur einen geringen administrativen Aufwand, da der Strom nicht an Dritte geliefert und verkauft wird. Die Pflichten und Anforderungen einer Stromlieferant*in müssen also nicht erfüllt werden.

Der Nachteil liegt hier in den hohen anfänglichen Investitionskosten durch den Eigentumserwerb und die Errichtung der PV-Anlage. Dies kann ggf. Probleme mit dem GO-Status verursachen, wenn sie nicht als Kosten für Betriebsmittel berücksichtigt werden können. Zu beachten ist auch, dass, wenn der aus der PV-Anlage generierte Strom nicht komplett selbst verbraucht wird, Einnahmen aus der Überschusseinspeisung entstehen. Diese sind für die GO als wirtschaftliche Tätigkeit einzustufen (s.o. B.IV.). Dem kann durch die Dimensionierung der Anlage entgegengewirkt werden. Die Größe der PV-Anlage kann mittels Schätzungen so geplant werden, dass die GO den Strom

regelmäßig vollständig verbraucht, oder so, dass zumindest die Besteuerungsgrenze von 45.000 EUR nicht überschritten wird.

2. PV-Pacht-Modell

Sofern die GO nicht Eigentümerin des von ihr genutzten Gebäudes ist, lässt sich eine Eigenversorgung durch ein Pachtmodell konstruieren. Durch einen Nutzungs-/Pachtvertrag wird die für die Eigenversorgung erforderliche Personenidentität zwischen der Anlagenbetreiber*in und der Letztverbraucher*in des Stroms hergestellt. Der Pachtvertrag wird für die PV-Anlage abgeschlossen. Bei der Ausgestaltung ist rechtlich einerseits darauf zu achten, dass die Pächter*in (und Letztverbraucher*in) Betreiber*in der Anlage wird, andererseits aber auch kein Finanzierungsleasing vorliegt. Die GO kann dann die im Eigentum eines anderen stehende PV-Anlage betreiben und selbst den daraus erzeugten Strom nutzen.



Bei rechtlich korrekter Umsetzung besteht Personenidentität zwischen dem Betreiber der PV-Anlage und dem Letztverbraucher (beides die GO). Da es sich damit weiterhin um eine Eigenversorgung durch die PV-Anlage handelt, bestehen die Vorteile ebenfalls in dem günstigen Strompreis sowie dem geringen administrativen Aufwand. Die Eigentümer*in muss in diesem Modell zwar die hohen Investitionskosten tragen, aber auch für ihn besteht kaum administrativer Aufwand, da durch die PV-Pacht kein Strom an Dritte geliefert wird (s.o. C.II.1).

Der mögliche Nachteil für die GO liegt hier in der wirtschaftlichen Betätigung infolge der Überschusseinspeisung. Zusätzlich ist zu beachten, dass voraussichtlich ein Pachtzins anfällt.

Trotz der Nutzung einer in fremdem Eigentum stehenden PV-Anlage bietet das Modell ausreichend Sicherheit für die Zukunft. Bei einem Eigentümerwechsel bleibt der Pachtvertrag bestehen. Der neue Eigentümer tritt automatisch in das bestehende Pachtverhältnis ein (§ 593b BGB i.V.m. § 566 BGB) und darf den Pachtvertrag nur auflösen, wenn er das verpachtete Objekt zu Bauzwecken benötigt. Ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht besteht nicht, es sei denn, es ist ausdrücklich im Pachtvertrag geregelt.

D. Zusammenfassung in Thesen

Aufgrund der vorstehenden Untersuchung ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Die Solarpflicht gem. § 19 Abs. 3, 4 EWG Bln für öffentliche Gebäude verpflichtet die Eigentümerin, d.h. in den vorliegende Konstellationen die Stellen der öffentlichen Hand.
- Mieter*innen oder Nutzer*innen eines öffentlichen Gebäudes können nur dann in der Verpflichtung sein, wenn sie die Erfüllung der Pflicht vertraglich übernommen haben.
- Sofern die GO selbst Eigentümerin eines Grundstücks ist, trifft sie eine Solarpflicht nach § 3 SolarG Bln im Falle eines Neubaus oder einer grundlegenden Dachsanierung von Bestandsgebäuden.
- Die in Berlin geltenden Solarpflichten stellen für die GO bei der Umsetzung von PV-Projekten kein Hindernis dar. Insbesondere die für öffentliche Gebäude geltende Solarpflicht verbietet nicht, dass Dritte eine PV-Anlage auf einem öffentlichen Gebäude finanzieren, errichten oder betreiben.
- Bauordnungsrechtliche Genehmigungspflichten bestehen für PV-Anlagen grundsätzlich nicht. Es müssen jedoch bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen eingehalten werden.
- Eine Erlaubnispflicht besteht nur für Solaranlagen auf, im Ensemble und Nahbereich von Baudenkmälern. Für die Erlaubniserteilung sind die Denkmalschutzbehörden zuständig.
- Die Gemeinnützigkeit einer Organisation richtet sich nach dem Steuerschuldrecht, geregelt in den §§ 51 – 68 AO. Erforderlich ist die selbstlose, ausschließliche und unmittelbare Förderung der Allgemeinheit.

- Der gemeinnützige Zweck muss sich aus der jeweiligen Satzung der Organisation ergeben und in der tatsächlichen Geschäftsführung gewahrt werden.
- Die Überprüfung der Gemeinnützigkeit erfolgt grundsätzlich durch die Finanzbehörden, im Falle der Stiftung durch die Stiftungsbehörde.
- Gemeinnützige Körperschaften sind von der Körperschafts- und Gewerbesteuer sowie von der Grund- und Erbschaftssteuer und der Umsatzsteuer befreit, soweit sie im ideellen Bereich tätig werden.
- Ein rechtsfähiger nicht wirtschaftlicher Verein kann von vornherein nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sein.
- Eine gemeinnützige GmbH hat als Kapitalgesellschaft einen größeren Spielraum, was wirtschaftliche Tätigkeiten angeht. Die Grenze liegt jedoch weiterhin bei den Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit. Für eine gGmbH ergibt sich die Besonderheit, dass Gewinne nicht an Gesellschafter*innen ausgeschüttet werden dürfen – es sei denn, die Gesellschafter*in ist selbst gemeinnützig.
- Bei einer gemeinnützigen Genossenschaft muss beachtet werden, dass die Förderung ihrer Mitglieder mit dem Gemeinnützigkeitszweck und der Förderung der Allgemeinheit vereinbar ist.
- Auch gemeinnützige Stiftungen sind eine gängige Form für gemeinnützige Organisation. Hier ist zu beachten, dass der Stiftungszweck im Nachhinein nicht mehr verändert werden kann. Das Gemeinnützigkeitsrecht beschränkt die Versorgung der Stifter*in und dessen nächster Angehöriger auf höchstens ein Drittel des Einkommens der Stiftung.
- Eine Gemeinnützige Organisation kann unter bestimmten Voraussetzungen sog. Zweckbetriebe oder wirtschaftliche Geschäftsbetriebe unterhalten, ohne den Status ihrer Gemeinnützigkeit zu gefährden.
- Einnahmen, die aus diesen Betrieben generiert werden, dürfen nur für satzungsmäßige Zwecke der GO ausgegeben werden.
- Für Tätigkeiten im Zusammenhang mit Zweckbetrieben gilt weiterhin eine Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer. Es gilt der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 %.
- Der Anwendungsbereich, in dem der Betrieb einer PV-Anlage die Voraussetzungen eines Zweckbetriebs erfüllt, ist gering.
- Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb ist grundsätzlich Körperschafts- und Gewerbesteuerpflichtig. Dies gilt ab einer Grenze von 45.000 EUR (inkl. Umsatzsteuer). Die Umsatzsteuerpflicht gilt für den vollen Betrag von 19 %.

- Der Betrieb einer PV-Anlage als steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist möglich.
- Stromliefermodelle sind für GO als Letztverbraucherin unproblematisch. Die Nutzung des mit einer PV-Anlage erzeugten Stroms stellt sich praktisch als Wechsel zu einem günstigeren Stromanbieter dar.
- Als Letztverbraucherin im Modell der Stromlieferung generiert die GO keine Einnahmen, die ihren Status als gemeinnützige Organisation gefährden könnten, und muss keine hohen Investitionskosten tragen. Dabei ist für die GO irrelevant, ob die Eigentümer*in des Gebäudes oder ein Dritter als Investor die PV-Anlage errichtet und betreibt.
- Sofern die GO mit einer PV-Anlage, die sie selbst betreibt, andere (z.B. Mitnutzer*innen des Gebäudes, Nachbar*innen) beliefern möchte, entstehen Pflichten vor allem nach dem EnWG, die mit einem administrativen Aufwand verbunden sind.
- Modelle der Eigenversorgung sind für GO ebenfalls denkbar. Sie stellen die GO vor Herausforderungen zur Mittelbeschaffung und Mittelverwendung. Insbesondere muss sorgfältig vorgegangen werden, um den Förderstatus als gemeinnützige Organisation zu erhalten. Die Gemeinnützigkeit und die Verantwortlichkeit für den Betrieb der Solaranlage müssen bereits bei der Planung von PV-Projekten zur Eigenversorgung beachtet werden.
- Soweit mit dem Betrieb der PV-Anlage über die Nutzung des Stroms hinaus Einnahmen durch die Überschusseinspeisung entstehen, ist der Gemeinnützigkeitsstatus nicht per se gefährdet. Die Grenze für Körper- und Gewerbesteuer von 45.000 EUR (inkl. Umsatzsteuer) sollte bei der Planung der Größe der PV-Anlage berücksichtigt werden.
- Die größeren Herausforderungen werden sich im Hinblick auf die Finanzierung ergeben. Hinsichtlich der Finanzierungsmittel ist eine Einzelfallbetrachtung der Förderprogramme erforderlich. Eine pauschale Antwort, ob und wann eine PV-Anlage als „Sach- oder Betriebsmittel" von Förderprogrammen erfasst ist, ist nicht möglich. Hier kann eine Lösung über die Betriebsmodelle angestrengt werden. Denn nicht alle Modelle erfordern, dass die PV-Anlage von der GO selbst finanziert wird. Hier ist eine enge Abstimmung mit der Eigentümer*in, des von der GO genutzten Gebäudes zu empfehlen.
- Das Modell der PV-Pacht ist eine Möglichkeit die Investitionskosten zu umgehen und gleichzeitig eine Eigenversorgung zu realisieren.

E. Fazit und Ausblick

In Berlin sind allein über 800 gemeinnützige Organisationen Mitglied des Paritätischen Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V. Dieses Gutachten zeigt, dass es für all diese GO im Hinblick auf ihre verschiedenen Organisationsformen und Finanzierungsmöglichkeiten nicht dieselbe optimale Lösung für die Umsetzung von PV-Projekten geben kann. Die vorgestellten Thesen dienen zur Orientierung und ersten Einordnung als Grundlage für die Planung von PV-Projekten für GO. Sie können auch als Gesprächsgrundlage dienen, um mit beteiligten Personen, wie zum Beispiel der Eigentümer*in eine für alle Beteiligten gewinnbringende Lösung zu finden.

I. Auslagerung Zuständigkeit zur Erfüllung der Solarpflicht

Im Workshop wurde davon berichtet, dass GO teilweise bereits (gemeinnützige) Gesellschaften für die Bewältigung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeiten gegründet haben. Dabei kam die Idee auf, zum Zwecke der Bündelung von Ressourcen eine gemeinnützige Gesellschaft zu gründen, auf die alle GO die Aufgabe der Umsetzung von PV-Projekten auslagern können. Schnell wurde jedoch klar, dass die Umsetzung von PV-Projekten eine individuelle Betrachtung erfordert und die Neugründung einer gemeinsamen Organisation nur bedingt über die aktuellen Herausforderungen hinweghilft, wenn diese ebenfalls Gemeinnützigkeitsstatus haben soll. Einfacher wäre es insoweit, wenn das Land Berlin als Verpflichtete des EWG Bln beispielsweise über einen Contractor die Realisierung von PV-Anlagen auf den Liegenschaften der öffentlichen Hand sicherstellen würde.

II. Prüfpunkte

Zur Umsetzung einer PV-Anlage ist zunächst die Ausgangskonstellation in den Blick zu nehmen: Ist die Anlage realisierbar und in welcher Größe? Wer ist zur Umsetzung verpflichtet oder bereit? Ist der notwendige Zugriff auf Dach und Gebäude sichergestellt?

Im Anschluss an diese Fragen, müssen die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit geklärt werden: Wer finanziert die Anlage (Nutzer*in/Mieter*in, Eigentümer*in, Dritter) und über welche Mittel? Wie verläuft die Amortisation auf der Zeitachse voraussichtlich?

Ist die GO in einem Stromliefermodell (klassisch, als Mieterstrom oder Gebäudeversorgung) lediglich Empfängerin, muss sie im Rahmen der Wirtschaftlichkeit am Ende nur den Preis prüfen.

Als Eigentümerin der Liegenschaft und/oder der PV-Anlage (Dachpacht) stellen sich bei der Belieferung Dritter dagegen die klassischen Umsetzungsthemen wie Finanzierung, Vertragsgestaltung und administrativer Aufwand durch Meldepflichten und Rechnungslegung.

Einfacher und lukrativer ist – wenn möglich – vermutlich die Realisierung über die Eigenversorgung, welche auch durch ein Pachtmodell (PV-Anlage) erreicht werden kann. Das Finanzierungsthema verbleibt gleichwohl. Zudem muss auch hierbei der GO-Status im Hinblick auf die Einnahmen aus der Überschusseinspeisung beachtet werden.

Anlage 1 – Fragenkatalog

Nachfolgend wird der bei der Beauftragung des Gutachtens übermittelte Katalog mit konkret zu beantwortenden Fragen aufgeführt. Die meisten Fragen sind im Hauptteil des Gutachtens bearbeitet, so dass dann nur ein Verweis auf die entsprechenden Abschnitte aufgeführt wird. Lediglich bei Fragen, die im Hauptteil nur am Rande angesprochen sind, erfolgt eine ausführlichere Antwort.

Eigentumsverhältnisse/Genehmigung – Allgemeine Fragen

a) *Welche zusätzlichen vertraglichen Regelungen sind notwendig, um die Rechte und Pflichten in Bezug auf die PV-Anlage bei einem Verkauf oder einer Übertragung des Gebäudes an einen neuen Eigentümer oder Nutzer zu sichern?*

   Dies hängt von dem jeweiligen Betriebsmodell ab (Verweis auf Abschnitt C. des Gutachtens). Entsprechende Nachfolgeklauseln können/sollten in den Stromliefervertrag bzw. den Pachtvertrag integriert werden.

b) *Ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich? Wenn ja, nach welchen Kriterien? Zum Beispiel: Denkmalschutz, Statik oder Bausubstanz der Gebäude, usw.*

   Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich, aber zu empfehlen. Die Ermittlung der Einstrahlungswerte am designierten Standort ist für die Planung, Dimensionierung und Wirtschaftlichkeitsberechnung der PV-Anlage relevant.

c) *Viele gemeinnützige Organisationen nutzen Gebäude die sich im Eigentum des Landes Berlin (z.B. im Fachvermögen Jugend der Bezirke) befinden. Im Rahmen des Nutzungs- bzw. Mietvertrags gehen sie zum Teil Verpflichtungen ein, die über ein normales Vermieter-Mieter-Verhältnis hinausgehen (Landeseigene Immobilien mit "Unterhalt an Dach und Fach" durch gemeinnützige Organisationen). Dafür erhalten sie z.B. eine kostenfreie Überlassung für die soziale Nutzung. Öffentliche Gebäude unterliegen der Solarpflicht (nach EWG Bln). Wer ist für die Installation der PV-Anlage verantwortlich?*

   Verweis auf Abschnitt A.III. des Gutachtens.

d) *Beim Bau von PV-Anlagen treten Herausforderungen auf, die die Refinanzierung der Anlagen betreffen. Gemeinnützige Organisationen dürfen auf Grund ihrer Gemeinnützigkeit nur in begrenztem Umfang wirtschaftlich tätig werden, deshalb können Sie den überschüssigen Strom, den sie durch die PV-Anlage produzieren ggf. nicht am Markt verkaufen. Darüber hinaus haben die Einnahmen durch die Anlage Auswirkungen auf mögliche Förderungen/Finanzierungen (z. B. bei Fehlbedarfsfinanzierun-*

gen und Anfangsinvestition mit 20-jähriger Einspeisevergütung). Wie kann die Refinanzierung der Anlagen für gemeinnützige Organisationen sichergestellt werden? Möglicherweise durch die Vollsubvention?

e) *Wie können die hohen Anfangsinvestitionen für den Bau von PV-Anlagen finanziert werden, insbesondere wenn die Organisation nicht über ausreichende Mittel oder Sicherheiten verfügt?*

f) *Wenn Förderprogramme spezifische Anforderungen an die Gebäudebeschaffenheit oder die Effizienz der PV-Anlage stellen, die die Kosten erhöhen, wie kann Unsicherheit bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln vermieden werden?*

Die Fragen d) – f) werden zusammen beantwortet. Aufgrund der hohen Einzelfallbezogenheit ist eine pauschale Antwort zur (Re-)Finanzierung nicht möglich. Zum einen kommt es auf die genauen Bestimmungen der Förderrichtlinie an. Zum anderen unterscheiden sich die Herausforderungen bzgl. der Finanzierung je nach GO. Eine Möglichkeit, die sich auch im Rahmen des Workshops zeigte, ist die Gründung einer Tochtergesellschaft in Form einer gemeinnützigen Kapitalgesellschaft, die einen größeren Spielraum bei der wirtschaftlichen Tätigkeit hat. Auch dabei kommt es auf den Einzelfall an, da auch diese Unternehmen den oben beschriebenen Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gerecht werden müssen. In jedem Fall ist eine nahe Abstimmung mit dem Zuwendungsgeber ratsam. Die Anfangsinvestitionen unterscheiden sich außerdem je nach Betriebsmodell. Hierzu wird auf den Abschnitt C des Gutachtens verwiesen.

g) *Wie lässt sich die Refinanzierung sicherstellen, wenn die Einnahmen aus dem Verkauf von überschüssigem Strom geringer ausfallen als erwartet?*

Dieser Unsicherheit lässt sich mit einer im Vorhinein durchgeführten Ertragsprognose entgegenwirken.

h) *Sollten die Organisationen trotz ihrer Gemeinnützigkeit den produzierten Strom verkaufen, ändert sich durch die Einnahmen auch die steuerliche Situation. Was sind die Grenzen der wirtschaftlichen Tätigkeit für gemeinnützige Organisationen? Was ist im Rahmen der Gemeinnützigkeit zu beachten (z.B. hoher Eigenverbrauch als Indiz für die Tätigkeiten entsprechend des Satzungszwecks)? Was ist im Vorfeld ggf. mit dem Finanzamt abzuklären? Welche Relevanz haben die steuerlichen Änderungen von 2022 für gemeinnützige Organisation?*

Die steuerlichen Änderungen von 2022 betreffen die Grenze der Steuerpflichtigkeit bei wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben, die von 35.000 EUR auf 45.000 EUR erhöht wurde (Verweis auf den Abschnitt B.IV. des Gutachtens).

i) Wie können die Einnahmen aus dem Betrieb der PV-Anlage so verwaltet werden, dass sie ausschließlich für gemeinnützige Zwecke verwendet werden, um die Gemeinnützigkeit der Organisation nicht zu gefährden?

Verweis auf die Abschnitte B.IV und C des Gutachtens.

j) Welche Buchführungs- und Dokumentationspflichten ergeben sich, um sicherzustellen, dass keine Gewinne ausgeschüttet werden und die Überschüsse den gemeinnützigen Zwecken zugutekommen?

Buchführungs- und Dokumentationspflichten ergeben sich, sofern ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb geführt wird oder Strom an Dritte geliefert wird.

k) Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich durch den Betrieb der PV-Anlage, und wie kann eine mögliche Umsatzsteuerpflicht vermieden oder bewältigt werden?

Verweis auf den Abschnitt B.IV des Gutachtens.

l) Welche Auswirkungen hat der Betrieb der PV-Anlage auf die Gemeinnützigkeit der Organisation, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von Fördermitteln und die Anerkennung durch das Finanzamt?

Verweis auf den Abschnitt B des Gutachtens.

m) Zudem stellt sich die Frage nach möglichen Lösungsmodellen für den gemeinnützigen Sektor. Eine mögliche Idee wären Energie-Contracting-Modelle mit Eigenverbrauch, wie es diese beispielsweise schon in Kooperation mit öffentlichen Schulen und den Berliner Stadtwerken gibt. Wäre dieses Verfahren auch für gemeinnützige Organisationen möglich? Wie würde diese Herangehensweise aussehen? Welche Vor- und Nachteile gäbe es für die Organisationen? Gibt es über die Energie-Contracting- Modelle hinaus noch mögliche Lösungsmodelle?

Verweis auf den Abschnitt C.I.2 des Gutachtens.

Betrieb, Verwaltung und rechtliche Aspekte – Bei Eigen- oder Fremdeigentum

n) Wie kann die Haftung bei Schäden oder Unfällen, die durch die PV-Anlage verursacht werden, rechtlich abgesichert werden?

PV-Anlagen können durch Versicherungen gegen Schäden abgesichert werden (s.u. Antwort zu Frage p)). Um zu verhindern, dass durch die PV-Anlage Schäden am Gebäude entstehen, sollte zu Beginn der Planung ein Gutachten bzgl. der Statik und Bausubstanz des Gebäudes eingeholt werden.

o) *Wie können die laufenden Betriebskosten sowie die notwendigen Wartungs- und Reparaturarbeiten an der PV-Anlage langfristig gesichert werden, insbesondere bei alten Dachkonstruktionen?*

PV-Anlagen sind in der Regel wartungsarm. Die jährlichen Kosten für den Betrieb lassen sich grob mit 1-3 % der Investitionssumme abschätzen. Bei Stromliefer-/ Contracting-Modellen kümmert sich die liefernde Partei um die Betriebsführung . Sofern die GO eine PV-Anlage auf einem fremden Gebäude errichtet, sollte der Zugang zur PV-Anlage für etwaige Reparatur- oder Reinigungsarbeiten im Pachtvertrag entsprechend abgesichert werden.

p) *Welche Auswirkungen haben höhere Versicherungsprämien für die Gebäude auf die Betriebskosten?*

PV-Anlagen sind bei vielen Versicherungsanbietern nicht automatisch in der Gebäudeversicherung mit abgesichert. Teilweise kann die PV-Anlage in die bestehende Versicherung integriert werden. Dadurch entstehen unter Umständen höhere Versicherungsprämien. Im Übrigen kann eine eigene Versicherung für die PV-Anlage abgeschlossen werden, die in der Regel Schäden und für einen gewissen Zeitraum auch Ertrags- und Nutzungsausfälle abdeckt.

q) *Wie können die begrenzten personellen Ressourcen einer gemeinnützigen Organisation effizient für die zusätzlichen Verwaltungs- und Überwachungsaufgaben, die der Betrieb einer PV-Anlage erfordert, eingesetzt werden?*

Der zusätzliche Aufwand unterscheidet sich je nach Betriebsmodell, welches auch entsprechend der zur Verfügung stehenden Ressourcen gewählt werden kann. Verweis auf Abschnitt C des Gutachtens.

r) *Welche Herausforderungen bestehen bei einer Installation einer PV-Anlage in Gebäuden, die mehreren Eigentümern gehören?*

Das kommt darauf an, ob es sich um ein Gemeinschaftseigentum oder ein Eigentum nach Bruchteilen handelt. Beim Gemeinschaftseigentum bestehen keine besonderen Herausforderungen. Es ist dann in der Regel die Zustimmung aller Eigentümer*innen notwendig. Beim Bruchteilseigentum dagegen empfiehlt es sich, die notwendigen Verträge (z.B. Pachtvertrag) mit jeder Eigentümer*in getrennt für den entsprechenden Teil seines Eigentums abzuschließen.

s) *Welche langfristigen Verträge sind notwendig, um den Betrieb der PV-Anlage sicherzustellen, insbesondere wenn das Gebäude in Zukunft weiteren Sanierungsbedarf haben könnte?*

Verweis auf Abschnitt C des Gutachtens. Hinsichtlich eines etwaigen Sanierungsbedarfs ist auf ein anfängliches Gutachten zu verweisen, da der Zustand des Gebäudes, insbesondere des Dachs bei der Bewertung der Amortisationszeit der PV-Anlage berücksichtigt werden sollte.

Anlage 2 – Auszug aus dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)

§ 1 Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Zugleich soll mit dem Gesetz ein Beitrag zur Umsetzung des Übereinkommens von Paris, zu den internationalen, europäischen und nationalen Bemühungen um Klimaschutz und Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels, zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung im Land Berlin geleistet werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes [...]

5. sind öffentliche Hand

a) das Land Berlin sowie die landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, die auf Berliner Landesrecht beruhen oder der Aufsicht des Landes Berlin unterliegen mit Ausnahme von Religionsgemeinschaften und

b) jede juristische Person, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des Privatrechts, wenn an ihr eine oder mehrere juristische Personen nach Buchstabe a unmittelbar oder mittelbar

   aa) die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzen,

   bb) über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügen oder

   cc) mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen können,

   [...]

11. sind öffentliche Gebäude die Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand mit Ausnahme von

a) unterirdischen baulichen Anlagen, Traglufthallen und fliegenden Bauten sowie Unterglasanlagen und Kulturräumen für die Aufzucht, die Vermehrung und den Verkauf von Pflanzen,

b) Gebäuden im Eigentum von juristischen Personen, Personenvereinigungen und Vermögensmassen des Privatrechts, soweit diese Leistungen im Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen,

[...]

§ 19 EWG Bln Nutzung von erneuerbaren Energien

(1) Das Land Berlin strebt die vermehrte Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien auf, in und an öffentlichen Gebäuden sowie auf sonstigen öffentlichen Flächen an.

(2) Zur Erreichung der nach Absatz 1 angestrebten Nutzung haben alle Stellen der öffentlichen Hand die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften auf die Verfügbarkeit, Lage und Ausrichtung von Flächen hinsichtlich deren Eignung zur Nutzung und Aufnahme von Anlagen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu überprüfen.

(3) Beim Neubau öffentlicher Gebäude ist die Errichtung von Solaranlagen auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche vorzusehen. Die Anlagen sind im Zuge der Bauausführung, spätestens aber ein Jahr nach Bauabnahme zu errichten. Dies kann auch durch die Errichtung von Anlagen Dritter geschehen.

(4) Auf Dächern öffentlicher Gebäude sind spätestens bis zum 31. Dezember 2024 Solaranlagen auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche zu errichten. Satz 1 gilt nicht, soweit die Errichtung aus statischen Gründen unmöglich ist. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(5) Dachflächen öffentlicher Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, sind statisch und technisch zur Aufnahme von Solaranlagen zu ertüchtigen.

(6) Von den Anforderungen der Absätze 3 bis 5 kann im Einzelfall abgewichen werden, soweit

1. Dachflächen nach ihrer Ausrichtung und Lage für die Nutzung solarer Strahlungsenergie offensichtlich ungeeignet oder dauerhaft für andere Zwecke bestimmt sind, mit denen die Errichtung von Solaranlagen nicht vereinbar ist,

2. die für ihre Einhaltung erforderlichen Mehraufwendungen die Summe der durch die Einhaltung über die Nutzungsdauer des Gebäudes eingesparten Energiekosten, der Erlöse und der vermiedenen Klimaschadenskosten gemäß § 29 übersteigen,

3. öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen oder

4. sicherheitsrelevante Anforderungen in Justizvollzugsanstalten entgegenstehen.

(7) Weitere Maßnahmen zur vermehrten Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf öffentlichen Gebäuden sowie auf sonstigen öffentlichen Flächen sind in dem nach § 4 Absatz 1 zu erstellenden Programm dar