



Unnötige Risiken vermeiden, optimale Rendite sichern

Die sieben häufigsten Fehler beim Kauf von Photovoltaikanlagen

Die Investition in eine Photovoltaikanlage will wohl überlegt sein. Nicht selten setzen Privatpersonen erhebliche Teile ihres Vermögens ein, um in die Kraft der Sonne zu investieren. Photovoltaikanlagen sollen langfristig stabile Erträge einbringen und sind manchmal Baustein der persönlichen Altersvorsorge. Dennoch ist es oftmals schwer zu durchschauen, welche Risiken bei einem Solarinvestment drohen. Realisieren sich die Risiken, können oft nur unter erheblichem Aufwand und mit begrenztem Erfolg die eingesetzten Mittel gerettet werden. Umso wichtiger ist es, vor einer Kaufentscheidung die Geldanlage auf Herz und Nieren zu prüfen. Aber wo sind die Stolpersteine eines Solarangebots? Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder hat jahrelange Erfahrungen mit Photovoltaikanlagen und weiß, was bei Investitionen schief gehen kann. Er kennt die Fehler, die häufig gemacht werden und verrät die Tipps, um sie zu vermeiden. Dabei gilt immer der Grundsatz: Je größer die Anlage, desto wichtiger sind die empfohlenen Strategien zur Reduzierung des Risikos.

1. Kaufen Sie nur, was Sie verstehen!

Eigentlich funktioniert eine PV-Anlage ganz einfach. Der Investor lässt sie bauen, mietet hierfür gegebenenfalls ein Dach. Er betreibt die Anlage, speist den Strom ein oder verkauft ihn an Dritte. Nichtsdestotrotz werden in der Praxis verschachtelte Betreibermodelle angeboten, bei denen zahlreiche Unternehmen beteiligt sind. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass der Investor nicht selbst das Dach mietet, sondern oft nur Untermieter eines Dachmieters wird. Auch wird der Photovoltaik-Käufer nicht selbst Anlagenbetreiber, sondern ein zwischen geschaltetes Unternehmen übernimmt diese Funktion und zieht die Erträge der PV-Anlage ein. Mitunter übernimmt eine weitere Firma die kaufmännische Betriebsführung der Anlage und verteilt die eingezogenen Gelder an verschiedene Investoren. Bei derartigen Modellen ist Vorsicht angebracht. Je einfacher und klarer das PV-Betriebsmodell ist, desto weniger Risiken gibt es. Schon



alleine deswegen, weil über den Betriebszeitraum von 25 oder 30 Jahren bei den beteiligten Firmen Veränderungen, schlimmstenfalls Insolvenzen eintreten können, welche zu einem teilweisen Verlust der Solarerträge führen.

2. Vertrauen Sie nicht blind auf Ertragsprognosen!

Ertragsprognosen sind gute Verkaufsargumente. Dem Interessenten wird schwarz auf weiß präsentiert, welche Menge an Strom die Anlage erzeugen und welche Rendite er erzielen wird. Aber gerade deswegen sind Ertragsprognosen mit Vorsicht zu genießen: Ist der spezifische Anlagenenertrag an diesem Standort realistisch? Werden alle Kosten bei der Rendite berücksichtigt? Entspricht die Höhe der Stromvergütung den Tatsachen? Wurden ggf. die EEG-Umlage sowie weitere Abgaben berücksichtigt? In aller Regel bedeutet es keinen großen Aufwand, die Ertragsprognose von einem Fachmann überprüfen zu lassen. Und der Aufwand lohnt sich. Entlarvt der Experte eine unseriöse Ertragsprognose, so kann sich der Investor viel Geld und Ärger sparen.

3. Checken Sie die Verträge!

Verträge über den Erwerb von PV-Anlagen können manchmal ziemlich verwirrend sein: Leistungsverzeichnis, Vertragstext, AGB, VOB/B, BGB – nicht immer wird klar, welche Regelungen das Vertragsverhältnis bestimmen sollen. Dazu gibt es Einschränkungen der Haftung oder der vereinbarten Leistungsfristen. Wichtig ist auch, ob der Vertrag alle Leistungen für eine schlüsselfertige PV-Anlage umfasst, um das Risiko zu vermeiden, dass später unkalkulierbare Zusatzkosten entstehen. Hier den Überblick zu bewahren, ist nicht einfach. Wird noch ein fremdes Dach für die PV-Investition genutzt, so kommt ein Dachnutzungsvertrag hinzu, der Rechtssicherheit für 25 oder 30 Betriebsjahre gewährleisten soll. Bei Projekten, die über eine PV-Anlage auf dem eigenen Wohnhaus hinausgehen, hilft der professioneller Blick eines spezialisierten Rechtsanwalts auf die Verträge. Dabei können gezielt Risiken und ungünstige Regelungen identifiziert werden. In weiteren Vertragsverhandlungen können dann bessere Lösungen angestrebt oder andernfalls das Vertragsangebot abgelehnt werden.

4. Handeln Sie, wenn das Solarprojekt stecken bleibt!

Sind die Verträge unterschrieben, so kann es der Investor kaum erwarten, bis die PV-Anlage



fertig gestellt und an das Stromnetz angeschlossen wird. Manchmal werden diese Erwartungen enttäuscht. Der Bau der Photovoltaikanlage zieht sich absprachewidrig in die Länge. Oder die PV-Anlage wird montiert, aber geht nicht ans Stromnetz. Mit jedem Monat, der verrinnt, steigt die Nervosität des Käufers. Denn die Kredite für die PV-Anlage müssen bedient werden, auch wenn die Solaranlage noch keinen Ertrag abwirft. Für den Investor ist es oftmals nur schwer nachzuvollziehen, warum es mit seinem Projekt nicht voran geht, besonders wenn die PV-Anlage weit weg von seinem Wohnort gebaut wird. Dennoch gibt es Möglichkeiten, das Risiko von Verzögerungen zu minimieren:

- Vereinbaren Sie eindeutige Leistungsfristen in den Verträgen, möglichst auch für den Netzanschluss der Anlage.
- Überprüfen Sie vor Vertragsabschluss, ob das Stromnetz ausgebaut werden muss oder ob bis zum Netzverknüpfungspunkt noch Leitungen zu verlegen sind. Wenn ja, versuchen Sie z.B. durch Nachfrage beim Netzbetreiber herauszufinden, wann die Maßnahmen durchgeführt werden und welchen Zeitraum sie benötigen.
- Behalten Sie den Baufortschritt im Auge und sprechen Sie ggf. zeitnah Mahnungen mit Fristsetzungen aus.
- Nicht immer liegt das Problem beim Vertragspartner. Auch Netzbetreiber treiben manchmal den Netzausbau nicht mit der erforderlichen Geschwindigkeit voran. Kommt diese Möglichkeit in Betracht, so versäumen Sie nicht, auch gegenüber dem Netzbetreiber auf die schnelle Durchführung der Maßnahmen zu drängen und ggf. gerichtliche Schritte einzuleiten.

5. Prüfen Sie die fertige PV-Anlage!

Ob die Photovoltaikanlage fehlerfrei installiert wurde, ist für einen Laien – wie bei anderen Bauprojekten auch – schwer nachvollziehbar. Dennoch passiert es selbst bei großen PV-Anlagen, dass am Ende der Fertigstellung keine Abnahme des Werks steht. Das ist riskant, denn es gilt der Grundsatz: Je früher Fehler bemerkt werden, desto einfach ist ihre Beseitigung. Deswegen sollte besonders bei größeren PV-Anlagen der Aufwand einer Abnahme der Anlage nicht gescheut werden. Dabei ist es zwingend erforderlich, dass ein Experte die PV-Anlage sowohl im Hinblick auf die Montage als auch auf die elektrische Installation überprüft. Auch die Übereinstimmung der Anlage mit den vertraglichen Zusagen sollte genau angeschaut werden.



6. Überwachen Sie den Betrieb der PV-Anlage!

Ist die Photovoltaikanlage am Netz und der Strom wird eingespeist oder veräußert, so kann sich der Anlagenbetreiber erst einmal zurücklehnen. Aber bitte nicht auf Dauer! Denn gerade in den ersten Betriebsjahren zeigt sich, ob die Investition hält, was sie versprochen hat. Und je schneller Fehlentwicklungen gefunden werden, desto eher können die Weichen so gestellt werden, dass möglichst wenig Schaden entsteht.

- Kontrollieren Sie regelmäßig den Ertrag der PV-Anlage. Wieviel Strom wird erzeugt? Wird die Prognose erreicht? Selbst wenn Wartungsunternehmen den Ertrag überwachen sollen, ist Vorsicht angebracht. Wenn die Wartung dem Verkäufer der Anlage übertragen wurde, werden enttäuschende Ertragszahlen manchmal nicht ausreichend kommuniziert.
- Entsprechen die Ertragszahlen nicht den Erwartungen, klären Sie zeitnah, was die Ursache ist. Mit Angaben wie „Die Sonneneinstrahlung war unterdurchschnittlich.“ sollten Sie sich nicht abspesen lassen, ohne dies zu prüfen. Fordern Sie – wenn erforderlich – schnell zu einer Beseitigung von Mängeln auf und setzen Sie Fristen. Dokumentieren Sie die Kommunikation mit dem Vertragspartner.
- Bleiben Ungereimtheiten bestehen, beauftragen Sie einen Spezialisten mit der Klärung, warum die PV-Anlage eine unterdurchschnittliche Performance abliefert: War die Ertragsprognose zu hoch oder stimmt etwas mit der Anlage nicht?
- Prüfen Sie auch, ob die Stromvergütung die Höhe erreicht, die erwartet oder prognostiziert wurde. Andernfalls sollte auch hier schnell geklärt werden, wo das Problem liegt.

7. Lassen Sie Ansprüche nicht verjähren!

Funktioniert die Anlage nicht, wie sie soll, oder erweist sich die Ertragsprognose, auf deren Grundlage die PV-Anlage erworben wurde, als zu positiv, so können sich hieraus Ansprüche des Solarinvestors ergeben. Je nach Vertragsgestaltung beruhen die Ansprüche auf Vertrag, auf VOB/B oder BGB. Die Gewährleistung bei Fehlern der Anlage beträgt in der Regel zwei oder fünf Jahre ab Fertigstellung der Anlage. Der Ablauf dieser Frist führt zum Verlust zahlreicher Rechte wie z. B. der Nacherfüllung oder des Rücktritts. Kann daher keine befriedigende Lösung erreicht werden, so sollte rechtzeitig vor Ablauf der Frist ein Rechtsanwalt beauftragt werden, um eine Verjährung der Ansprüche zu vermeiden.

Oftmals bestehen erheblich längere Ansprüche aus Herstellergarantien. Hierauf sollte sich der



Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder
Kanzlei für Solarenergie-Recht

Anlagenbetreiber jedoch nicht verlassen. Zum einen sind diese Ansprüche in der Regel erheblich schlechter als die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Vertragspartner. Sie enthalten zahlreiche Ausschlüsse und können bestenfalls einen Teil des entstandenen Schadens beheben. Zudem ist die Realisierung der Ansprüche insbesondere bei Herstellern aus dem Ausland oftmals mit erheblichen Schwierigkeiten behaftet.

Dr. Thomas Binder

11.02.2021

Kanzlei für Solarenergie-Recht
Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder
Gerberau 5a
79098 Freiburg
Tel. 0761/4589575-0
Fax 0761/4589575-9
www.pv-recht.de
E-Mail: binder@pv-recht.de