



# Flächen verpachten: 9 Tipps zum Vertrag

Grundstücke für Windkraftanlagen sind begehrt. Auch wenn das Angebot verlockend ist: Grundstückseigentümer sollten jedes Angebot genauestens prüfen. Rechtsanwalt Josef Kiser hat Antworten auf die häufigsten Vertragsfragen.

Lesen Sie weiter auf der Seite 40.



Nutzungsverträge über Flächen von Windkraftanlagen sehen meist vor, dass Dritte an Stelle des bisherigen Nutzers und Vertragspartners in den Vertrag eintreten.

**M**ehr und mehr Eigentümer von Grundstücken sehen sich mit der Planung von Windenergieanlagen konfrontiert, denn zur Erreichung der Klimaziele soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf 80 Prozent steigen. Grundstückseigentümer berichten von Anrufen, E-Mails und Social-Media-Werbung, mit denen Firmen händierend nach für erneuerbare Energien nutzbaren Grundstücke suchen.

Die Versuchung ist groß, denn häufig werden die Flächeneigner mit hohen Pachtzinsen gelockt. Wer sein Land für eine Windkraftanlage (WKA) verpachtet, sollte beim Abschluss des Nutzungsvertrags gut hinschauen, denn sowohl im Kleingedruckten als auch in scheinbar ganz offensichtlichen Punkten können sich rechtliche Problemstellungen verstecken.

### 1 Genau festhalten, was verpachtet wird

Bei den Verträgen ist im Rahmen des Vertragsgegenstands aufzuführen, um welche Grundstücke es sich handelt und, wenn möglich, auf welchen Grundstücken oder Teilgrundstücken unter Angabe der Flurnummer, wie viele beziehungsweise welche Anlagen errichtet werden sollen. Häufig steht dies zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht fest, sondern erst nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens. Deshalb ist eine Regelung vorzusehen, wonach bei Feststehen des endgültigen Ausübungsbereichs die Vertragsfläche in einem Nachtrag bezeichnet und dem Vertrag hinzugefügt wird.

### 2 Grundstücksnutzung und Zuwegungen regeln

Mit dem Vertrag gestattet der Flächeneigner auf dem Vertragsgrundstück die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Wartung und gegebenenfalls das Ersetzen der Anlagen sowie die Errichtung und Unterhaltung notwendiger Mon-

tage- und Kranstellflächen und befestigter Zuwegungen. Hier sollte ihm immer das Recht vorbehalten bleiben, die neu entstehende Zuwegung selbst oder durch Dritte weiterhin nutzen zu können.

Zudem sind Regelungen über das zu verwendende Befestigungsmaterial zu empfehlen. Ein etwaiger Humusabtrag aus dem Wegeausbau soll auf dem Grundstück belassen werden.

Bei der Verlegung von Erdkabeln sollte sichergestellt sein, dass diese in einer gewissen Mindesttiefe verlegt werden, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Zudem sollte die Verlegung möglichst entlang bestehender Zuwegungen erfolgen. Auch ist der Verlauf von Zuwegungen und Kabeltrassen mit dem Waldbesitzer abzustimmen.

### 3 Regelungen für den Artenschutz treffen

Bei der Errichtung WKA werden in der Regel Maßnahmen angeordnet, die den Eingriff in die Natur durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensieren. So sehen die Baugenehmigungen häufig die Auflage vor, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Flächeneigner solche Regelungen nicht akzeptiert. Kann er keine Streichung durchsetzen, ist in den Verträgen eine Regelung zum Ersatz des Wertverlusts zu treffen. Wenn eine Rückfüh-

## Wer sein Land für eine Windkraftanlage (WKA) verpachtet, sollte beim Abschluss des Nutzungsvertrags gut hinschauen.

JOSEF KISER  
RECHTSEXPERTE

Hierbei besteht die Gefahr, dass sich während der Betriebsphase streng geschützte Arten auf der Anlagenfläche ansiedeln und eine Rückführung in den ursprünglichen Zustand wie etwa durch Beseitigung der Gehölze nicht mehr möglich ist. Wenn möglich, sollte der Flä-



Im Rahmen des Vertragsgegenstands ist im Nutzungsvertrag aufzuführen, um welche Grundstücke es sich handelt und auf welchen Grundstücken oder Teilgrundstücken wieviele beziehungsweise welche Anlagen errichtet werden sollen.

cheneigner solche Regelungen nicht akzeptiert. Kann er keine Streichung durchsetzen, ist in den Verträgen eine Regelung zum Ersatz des Wertverlusts zu treffen. Wenn eine Rückfüh-

zers werden immer durch eine im Grundbuch einzutragende beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Verträge verlangen oft eine Eintragung an rangreicher Stelle. Deshalb sollten vorab die Grundbuchauszüge eingeholt und im Hinblick auf etwaige Belastungen geprüft werden. Für den Fall, dass Belastungen bestehen und entsprechende Rangrücktrittserklärungen nicht eingeholt werden können, sollte eine Regelung getroffen werden, wonach eine Eintragung an rangbereiter Stelle ausreichend ist.

### 5 Beim Nutzungsentgelt Zeitlich Differenzieren

Beim Nutzungsentgelt ist zwischen mehreren zeitlichen Intervallen zu unterscheiden:

**Vor der Nutzung:** Mit Vertragsschluss verpflichtet sich der Flächeneigner, keine weiteren vertraglichen Verpflichtungen hinsichtlich der Errichtung einer WKA einzugehen. Insoweit ist er durch den Abschluss des Vertrags schon vor Inbetriebnahme

### 4 Grundbucheintrag: Nutzungsrechte absichern

Die Nutzungsrechte des Nut-



Foto: stock.adobe.com/Wirestock

der Windkraftanlage dahingehend gebunden, dass er die vertragliche Fläche für die geplante Anlage vorhält. Im Zeitraum vor der Inbetriebnahme der Anlage sollte der Forstwirt deshalb auf jeden Fall eine Vorhaltevergütung einfordern.

**Während der Nutzung:** Ab Inbetriebnahme der Windkraft-Anlage wird häufig ein Nutzungsentgelt in Form einer prozentualen Beteiligung an den Stromerlösen gewährt. Daneben sollte als Auffangmöglichkeit für den Flächeneigner ein Mindestnutzungsentgelt in Form eines festen Pachtzinses vereinbart werden.

Unterschreitet die prozentuale Beteiligung an den Nettoerlösen das Mindestnutzungsentgelt, so ist der Flächeneigner zumindest in dessen Höhe abgesichert. Das Mindestnutzungsentgelt sollte in gewissen Zeiträumen angepasst werden. Alternativ ist auch eine Wertsicherungsklausel denkbar.

**Nach der Nutzung:** Das Mindestnutzungsentgelt sollte auch bei Vertragsbeendigung für die

Phase des Rückbaus weiterbezahlt werden.

### 6 Vertragslaufzeiten mit Verlängerungsoptionen beachten

Es sollte geregelt werden, dass der Nutzungsvertrag mit Unterzeichnung beginnt. Teilweise finden sich Regelungen, wonach der Nutzungsvertrag mit Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage beginnt. Problematisch hieran ist, dass es sich bei der Inbetriebnahme um ein zukünftiges und ungewisses Ereignis handelt. Die Vertragslaufzeit an ein unbestimmtes Ereignis in der Zukunft zu knüpfen, führt zu einer Unbestimmtheit des Vertrags und damit gibt es ein Kündigungsrecht für beide Seiten. Deshalb sollte in einem solchen Fall das ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen werden.

Klassischerweise beträgt die Vertragslaufzeit 20 Jahre bei ein- oder zweifacher Verlängerungsoption um jeweils fünf Jahre. Teilweise werden die Verträge zuzüglich der Verlängerungs-

option über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren abgeschlossen.

Im Hinblick auf die gesetzliche Regelung ist allerdings anzumerken, dass der Nutzungsvertrag nach Ablauf von 30 Jahren unbeachtlich der vertraglich vereinbarten Laufzeitregelung außerordentlich gekündigt werden kann.

### 7 Eintrittsrechte Dritter nur bei Zustimmung Vom Flächeneigner

Meist sehen entsprechende Nutzungsverträge über WKA-Flächen die Möglichkeit vor, dass Dritte an Stelle des bisherigen Nutzers und Vertragspartners in den Vertrag eintreten. Das Recht, die Ausübung der Nutzungsrechte an Dritte zu überlassen, ist für den Flächeneigner jedoch nachteilhaft. So hat er keinen Einfluss darauf, wer an die Stelle des bisherigen Vertragspartners tritt.

Es besteht hier immer die Gefahr, dass eine nicht liquide Firma eingewechselt wird. Deshalb sollte der Flächeneigner immer versuchen, seine Zustimmung als Grundstückseigentümer zur Voraussetzung für den Vertragswechsel zu machen. Hiervon mag dann abgesehen werden, wenn es sich bei dem Dritten um eine von der Mieterin zu gründende Betreiberfirma handelt.

### 8 Haftungsregelungen vorab genau festhalten

Der Flächeneigner sollte auf Haftungsregelungen bestehen, wonach der Nutzer für etwaige Schäden aus der Errichtung und dem Betrieb der Windkraft-Anlagen haftet und den Flächeneigner von Schadenersatzansprüchen auch im Hinblick auf Ansprüche Dritter freistellt. Zudem sollte der Nutzer für den Vertragsgegenstand, die eingebrachten Anlagen, sowie die neu errichteten und bestehenden Zuwegungen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht möglichst übernehmen. Eine Haftung des Grundstückseigentümers zur Eignung des Grundstücks für

den vertraglichen Zweck sollte dagegen ausgeschlossen werden.

Zur Abdeckung der Haftungs- und Freistellungsregelungen ist der Nutzer zu verpflichten, eine Bauherren- und Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Diese sollte auch eine gewisse Mindestsumme umfassen. Dem Flächeneigner sollten die entsprechenden Versicherungspolice verpflichtend vorzulegen sein.

### 9 Rückbaukosten detailliert absichern

Besonders wichtig sind Regelungen im Hinblick auf den Rückbau. Der Umfang des Rückbaus sollte möglichst detailliert bezeichnet sein mit Beseitigung von Anlagen, Nebenanlagen, Kabeln und Wegen sowie einer Rückführung in den ursprünglichen Zustand, sodass eine forstwirtschaftliche Nutzung wieder möglich ist.

Zudem sollte immer geregelt werden, dass die Rückbauverpflichtung über eine Bürgschaft abgesichert wird. Die Kosten des Rückbaus sind bei Vertragsschluss nicht abzusehen und können erheblich sein. Hier ist darauf zu achten, dass die Bürgschaftssumme alle paar Jahre durch Feststellung eines Sachverständigen im Hinblick auf die Höhe der Rückbaukosten angepasst wird.

**Tipp des Rechtsanwalts:** Sie sollten immer eine Vertragsprüfung durch einen Experten vornehmen lassen. Aufgrund der Komplexität der Verträge ist eine anwaltliche und steuerrechtliche Beratung dringend angeraten. Es geht schließlich um Ihr Geld.



Josef Kiser  
Rechtsanwalt,  
Meidert & Kollegen  
kiser@meidert-kollegen.de