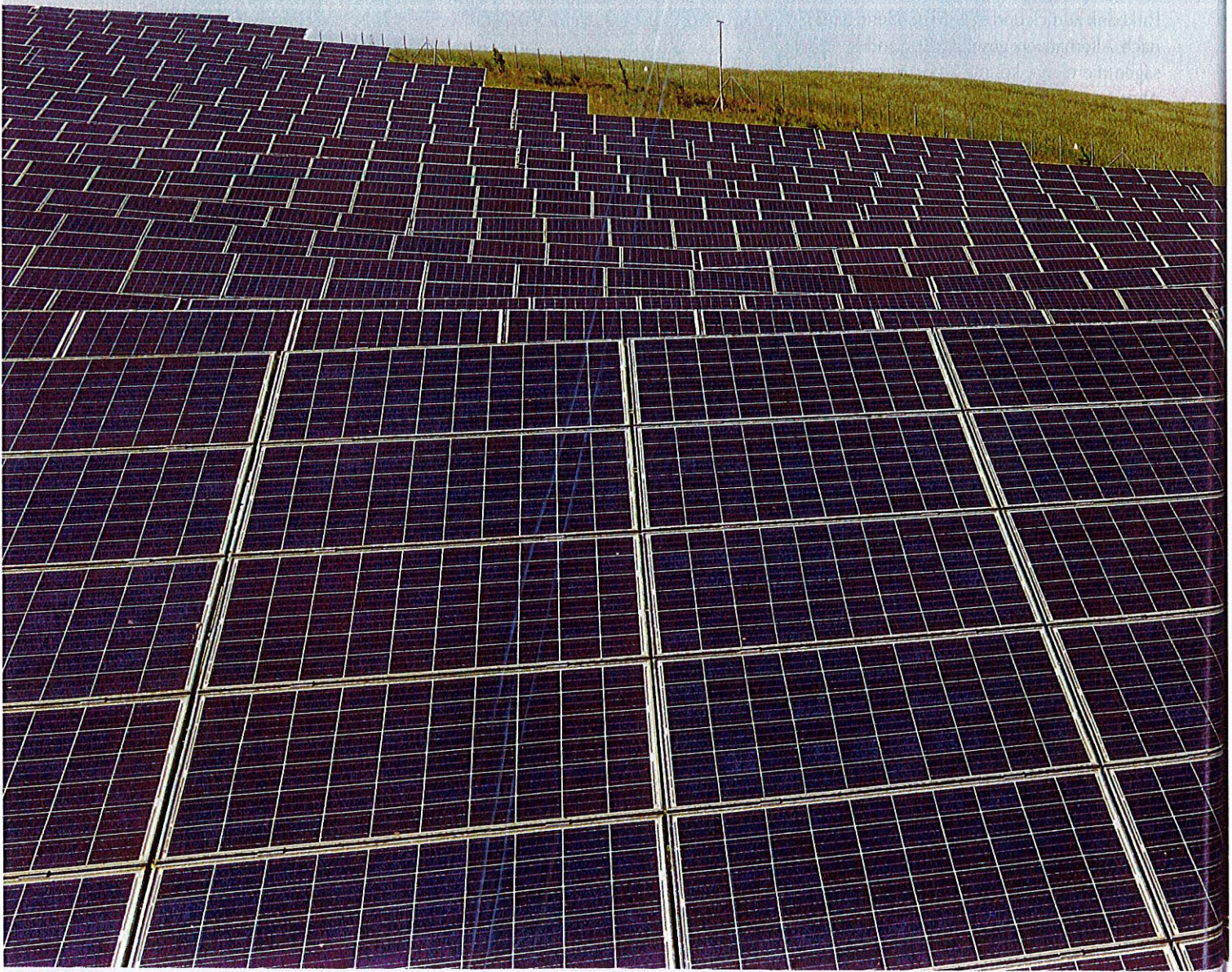


Keine vorschnellen Pachtverträge

In vielen Regionen suchen Entwickler und Betreiber händeringend nach Flächen für Photovoltaikanlagen und locken mit Pachten jenseits der 3 000-€-Marke. Doch was passiert mit der Fläche nach 30 Jahren? Was ist mit dem Rückbau der Anlage? Volker Henties und Guido Eßmann mahnen zur Vorsicht.



Acker- oder Grünlandflächen für die Photovoltaiknutzung zu verpachten, kann eine lukrative Option sein. Die rasche Entwicklung dieses Sektors wirft jedoch eine Vielzahl rechtlicher Fragen und Herausforderungen auf. Vor der Unterschrift unter den Pachtvertrag gibt es einiges zu beachten.

Rückbau der Anlage

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der PV-Anlage nebst Zubehör von dem pachtgegenständlichen Grundbesitz haben Sie als Grundstückseigentümer mindestens zwei Probleme zu beachten.

- Zum einen sollte die Rückbaupflicht des Nutzers hinreichend gesichert und durch ein geeignetes Übergabeprotokoll bei Baubeginn konkretisiert sein.

- Darüber hinaus besteht für Sie das Risiko einer Statusänderung des pachtgegenständlichen Grundbesitzes. Wenn die Flächen dem Nutzer zu Vertragsbeginn als Ackerland zur Verfügung gestellt wurden, kann dieser nicht sicher sein, dass er nach Vertragsende den Ackerstatus wiederherstellen kann.

1 Vereinbaren Sie eine angemessene Rückbaubürgschaft. Es ist sicherzustellen, dass zum Ende des Nutzungsvertrages ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um den Rückbau der PV-Anlagen nebst Nebenanlagen auf Ihrem Grundstück zu gewährleisten. Hierfür ist der Nutzer bestenfalls zu verpflichten, Ihnen eine Rückbausicherheit zur Verfügung zu stellen.

Eine geeignete Sicherheit ist grundsätzlich die Gewährung einer selbstschuldne-

rischen Rückbaubürgschaft. Angemessen ist eine Bürgschaftssumme von 5 000 bis 10 000 €/MW installierter Leistung. Die Bürgschaft ist vor Baubeginn an den Grundstückseigentümer zu übergeben.

Die Angemessenheit des Bürgschaftsbetrages sollte während der Vertragslaufzeit in regelmäßigen Abständen durch einen Sachverständigen auf Kosten des Nutzers überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Soweit der Nutzer auch gegenüber der Genehmigungsbehörde eine Rückbaubürgschaft zu gewähren hat, kann die hier geforderte Bürgschaftssumme allenfalls auf die Ihnen zu gewährende Bürgschaftssumme angerechnet werden. Zu beachten ist dabei aber, dass Sie als Grundstückseigentümer auf diese Bürgschaft keinen unmittelbaren Zugriff ha-



ben. Und der Zweck der Bürgschaft gegenüber der Behörde kann ein anderer sein als der, der gegenüber dem Grundstückseigentümer abgesichert werden soll.

2 Bewerten Sie den möglichen Verlust des Ackerstatus. Hatte der pachtgegenständliche Grundbesitz den Status Ackerland, ist nach derzeitiger Rechtslage bei der Installation von Freiflächen-PV vorsichtshalber von einem Entstehen von Dauergrünland auszugehen. Der Verlust des Ackerstatus bedeutet für Sie als Grundstückseigentümer einen Wertverlust, den Sie bei der Bewertung des Gesamtprojektes auf jeden Fall berücksichtigen sollten.

Neben dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz kommen noch weitere Bestimmungen aus dem öffentlichen Recht in Betracht, die einer Wiederherstellung des Ackerstatus entgegenstehen können. Dies wären beispielsweise beim Entstehen schützenswerter Biotope die Regelungen aus dem Natur- und Artenschutzrecht.

beneinander bestehen. Die Dienstbarkeit ist in diesem Fall selbstständig, d.h. isoliert vom Nutzungsvertrag. Wenn der Nutzungsvertrag endet, hat der Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf Löschung der Dienstbarkeit und der Nutzer kann das Grundstück weiterhin nutzen. Als Grundstückseigentümer sollten Sie daher grundsätzlich eine Sicherungsdienstbarkeit vereinbaren, damit Sie im Streitfall bei Beendigung des Nutzungsvertrages auch einen Anspruch auf Löschung der Dienstbarkeit haben.

Sicherungsdienstbarkeit mit Ausnahmetatbeständen. Der Nutzer und dessen Bank haben jedoch ein Interesse daran, dass die Dienstbarkeit möglichst als selbstständige, isolierte Dienstbarkeit, und zwar unabhängig vom Fortbestand des Nutzungsvertrages ausgestaltet wird. So kann die PV-Anlage auch bei Beendigung des Nutzungsvertrages noch weiter betrieben werden, insbesondere wenn die Finanzie-

Grundbuchs eingetragen werden und im Rang vor allen anderen Eintragungen stehen. Können Sie dies nicht sicherstellen, etwa weil dieser bereits besetzt ist und der Rechtsinhaber nicht zum Rangrücktritt bereit ist, akzeptieren aber dennoch diese Regelung, machen Sie sich schadenersatzpflichtig.

Ein möglicher Schaden des Nutzers kann beispielsweise entstehen, wenn dieser wegen nachrangiger Sicherung schlechtere Kreditkonditionen erhält. Die Schadenersatzposition könnte bei Ihnen liquidiert werden. Sollte der Nutzer aus selbem Grund keine Finanzierung erhalten, kann auch eine Haftung auf den entgangenen Gewinn nicht ausgeschlossen werden – und sich ruinös auswirken.

Informationsansprüche

Sie als Grundstückseigentümer benötigen zur Wahrung Ihrer Interessen diverse Informationen, die nur der Pächter zur Verfügung hat. Das sind oft ganz einfache, aber extrem wichtige Punkte, wie:

- Die Mitteilung der finanzierenden Bank. Denn diese ist zu benachrichtigen, wenn z.B. die Absicht besteht, den Vertrag zu kündigen.
- Die Mitteilungspflicht darüber, falls Rechte aus dem Vertrag übertragen oder der Vertrag als solcher weitergegeben wurde. Ohne diese Informationen können Sie z.B. gar nicht wissen, wem gegenüber Sie Ansprüche geltend machen oder Kündigungen aussprechen sollen.
- Die schriftliche Mitteilung über die Beendigung der Finanzierung, weil daran in vielen Verträgen Vorteile für den Grundstückseigentümer geknüpft sein können.
- Informationen über die Abrechnung, z.B. Stromlieferverträge. Sonst können Sie diese gar nicht überprüfen.

Fazit. Die Bandbreite der inhaltlichen Qualität der Nutzungsverträge reicht von sonnigen Aussichten für beide Parteien bis hin zu düsteren Aussichten für die Flächen-eigentümer. Daher ist es grundsätzlich nötig, jeden einzelnen Vertrag nach aktuellem Erkenntnisstand zu durchleuchten.

*Volker Henties und Guido Eßmann,
Rechtsanwälte Henties und Kollegen,
Helmstedt*

Volker Henties ist Vorsitzender des DLG-Ausschusses für Agrar- und Steuerrecht.

Details zur Vertragsgestaltung bei Freiflächen-PV lesen Sie in Ausgabe 7/2023.

*Nur auf die lukrative
Pacht zu blicken,
ist zu wenig.*

Volker Henties



Sicherung der Planerrechte

Die Nutzung Ihrer durch Pachtvertrag zur Verfügung gestellten Flächen wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die Dienstbarkeit kann dabei zum einen lediglich als Sicherheit für das durch den Nutzungsvertrag begründete schuldrechtliche Nutzungsrecht vereinbart werden. Das hat zur Folge, dass mit der Beendigung des Nutzungsvertrages auch ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf Löschung dieser Dienstbarkeit besteht. Die Bestellung einer solchen Dienstbarkeit kann aber auch so erfolgen, dass zwei Nutzungsrechte – und zwar ein schuldrechtliches aus dem Nutzungsvertrag und ein dingliches aus der Dienstbarkeit – ne-

rung noch nicht beendet ist. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich lösen, indem sich die Parteien auf eine Sicherungsdienstbarkeit verständigen, jedoch Ausnahmetatbestände für besondere Fälle vereinbaren. Als Beispiel kann die Insolvenz des Grundstückseigentümers und die Veräußerung der vertragsgegenständlichen Flurstücke durch einen Insolvenzverwalter angeführt werden. In einem solchen Fall ist es interessengerecht, dass der Nutzer trotz Kündigung des Nutzungsvertrages das Recht hat, die PV-Anlage allein aus der Dienstbarkeit heraus zu betreiben.

Prüfen Sie, ob Sie den geforderten Grundbuchrang auch zur Verfügung stellen können. Regelmäßig verlangt der Nutzer, dass die vom Grundstückseigentümer zu bewilligenden Dienstbarkeiten im gleichen Rang in Abteilung II des