

# Worauf es im Vertrag ankommt

Liebäugeln Sie damit, Nutzungsverträge für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den eigenen Flächen abzuschließen? Dann sollten Sie sich vor einer Unterschrift intensiv mit dem Thema beschäftigen, rät Volker Henties. Denn mitunter lauern verschiedene Fallstricke.

**S**ie sollten sich eine Tatsache vor Augen führen, vor deren Hintergrund alle vertraglichen Absprachen stehen, die Sie in einem Photovoltaikprojekt treffen: Auf Ihrer Fläche wird ein »Kraftwerk« errichtet. Es handelt sich um eine Investition, die in den meisten Fällen einen zweistelligen Millionenbetrag ausmacht. Das aufgewendete Kapital muss zurückgeführt werden und die Investoren erwarten eine Verzinsung. Geht die Rechnung nicht auf, kann das erhebliche Konsequenzen haben. Wenn Sie die Ursache dafür waren, weil Sie z. B. die Sicherung der vereinbarten Nutzerrechte nicht im vereinbarten Rang im Grundbuch eintragen lassen konnten und dadurch die Zinslast für das Projekt steigt, kann das existenziell gefährlich für Sie werden.

**Ein Beispiel.** Nehmen Sie an, dass durch eine nachrangige Grundbuchsicherung der Nutzerrechte der Zinssatz um 0,5%-Punkte steigt und eine 30 ha große PV-Anlage etwa 25 Mio. € kostet, dann ergeben sich bei einer 80%igen Fremdfinanzierung jährlich 100 000 € zusätzliche Zinskosten, die möglicherweise als Schadenersatz bei Ihnen liquidiert werden. Die Erfahrung zeigt, dass gerade solche Passagen in den Nutzungsverträgen überlesen und von ihrem Schadenpotential her vollkommen unterschätzt werden.

**Es braucht Expertise.** Die folgende Auflistung zu den Inhalten des Nutzungsver-

trages ist nicht abschließend und Sie müssen bedenken, dass es durchaus bedeutsame gesetzliche Regelungen gibt, die keiner Vereinbarung bedürfen und die trotzdem zur Anwendung kommen.

Um einen Vertrag wirklich beurteilen zu können, gehört dazu nicht nur das Verständnis des Vertragstextes, sondern umfangreicher Sachverstand zu gesetzlichen Regelungen und Rechtsprechung. Ebenso ist ein gewisses wirtschaftliches Verständnis der Positionen der Gegenseite und

Notwendigkeiten die Planung und Finanzierung betreffend notwendig.

**Ein zentraler Punkt des Nutzungsvertrages ist die Definition des Vertragsgegenstandes.** Hierzu ist die überlassene Fläche klar zu beschreiben und zwar Zuschnitt, Flächengröße und Zustand. Ebenso sind die Rechte des Betreibers zu beschreiben und auf die PV-Nutzung zu begrenzen. Vorsorglich sollten Sie die Errichtung von Umspannwerken ausschließen.



*Sorglos Nutzungsverträge zu unterzeichnen ohne sie wirklich durchdrungen zu haben, ist mehr als fahrlässig.*

Beachten Sie auch, dass die Fläche nicht nur der Landwirtschaft, sondern auch der Jagd entzogen wird. Vorab sind also auch die Verhältnisse mit Pächtern, deren Tauschpartnern und Jagdpächtern schriftlich zu klären.

**Definieren Sie, was der Nutzer auf der Fläche darf und welche Pflichten ihn treffen.** Exemplarisch sind einige Stichpunkte genannt, die oft vernachlässigt werden:

- Denken Sie an Ersatzregelungen für Erntezerstörung, Drainageschäden, etc.
- Der Nutzer sollte eine angemessene Haftpflichtversicherung mit Inflationsanpassung nachweisen müssen.
- Ihn sollten für den Nutzungsgegenstand die Unterhaltungs-, Pflege- und Verkehrssicherungspflichten treffen.
- Er muss Rücksicht nehmen auf Ihre Belange bei der Agrarförderung, z.B. durch rechtzeitige Ankündigung des Baubeginns und die Einhaltung angemessener Fristen.
- Ihn sollte die Pflicht zur unverzüglichen Umsetzung des Projekts treffen, ggf. verbunden mit Kündigungsrechten.
- Vereinbaren Sie Regelungen zur sogenannten Scheinbestandteilseigenschaft der Anlage. Sonst kann es passieren, dass Sie bei dauerhafter fester Verbindung der Anlage mit Ihrem Grund Eigentümer der PV-Anlage werden und diesen Eigentumsübergang gegenüber dem Errichter durch

Geld ausgleichen müssen. Hierzu bedarf es zu Ihrem Schutz rechtlicher Regelungen, die Sie ohne selbst Jurist zu sein gar nicht konstruieren können.

**Beim Nutzungsentgelt sollten Sie darauf achten,** dass Sie nicht nur prozentual an den Stromerträgen beteiligt werden und ein Mindestnutzungsentgelt erhalten, sondern dass auch alle sonstigen Einnahmen zugrunde gelegt werden, wie z.B. Erlöse aus Maschinenbruchversicherungen oder Ersatzleistungen für Abschaltzeiten der Anlage. Bedenken Sie, dass es eine längere Bauphase gibt, in der Ihnen die Flächen nicht zur Verfügung stehen. Auch für diese Zeit – ebenso wie für die Abbauphase – sollte Ihre Fläche entlohnt werden. Dies gilt auch für etwaige nicht mehr zu bewirtschaftende Restflächen.

**Bei der Laufzeit** müssen Sie beachten, dass Verträge mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr der Schriftform genügen müssen. Das bedeutet, dass alle wesentlichen Vertragsinhalte schriftlich festgehalten und eindeutig bestimmbar sein müssen. Regelungen, die die Laufzeit mit einem ungewissen zukünftigen Ereignis beginnen lassen (z.B. Inbetriebnahme) sind schädlich.

**Zu Kündigung und Rücktritt** ließe sich natürlich einiges sagen und gestalten, das

unterliegt der Vertragsfreiheit. Sie sollten allerdings auch hier präzise sein. Und oft werden die Begriffe durcheinander gebracht: Ein Rücktritt bedeutet Rückabwicklung. Der Leistungsaustausch wird rückgängig gemacht, gegebenenfalls müssen erhaltene Zahlungen rückerstattet werden. Kündigung heißt sofortiges Ende ohne Rückabwicklung.

**Beteiligungen.** Nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern vor allem aus steuerlichen Gründen sind Beteiligungen an der Entwicklungs-/Betreibergesellschaft nahezu unumgänglich. Sie sollten den Zeitpunkt der Beteiligung möglichst früh wählen, damit Sie Teil der Projektentwicklung werden. Denn eine erfolgreiche Projektierung schafft die ersten erheblichen Mehrwerte.

Moderne Modelle erlauben Ihnen, dass Sie sich ohne wesentliches Risiko und Kapitalaufwand erheblich an Projekten beteiligen können (siehe DLG-Mitteilungen 3/2021, ab S. 26). Das ist vielen nicht bekannt und auch nicht weit verbreitet. Bei interessanten Projekten sind die Planer zu erheblichem Entgegenkommen bereit. Sie müssen diese nur finden. Die Suche lohnt sich aber definitiv. Auf jeden Fall sind Optionen, sich später an der fertigen Anlage zu beteiligen, nur zweite Wahl, meist zu teuer und für das Risiko zu schlecht entlohnt.

**Fazit.** Die Praxis zeigt, dass bei der Prüfung von Planerverträgen nicht selten bis zu 100 Punkte auftauchen, die im Interesse des Landeigentümers noch zu besprechen und zu klären sind, bevor eine Unterzeichnung empfohlen werden kann. Sie sollten eines erkennen: Man kann die Einnahmen aus solchen Projekten nicht einfach gefahrlos mitnehmen. Manches lässt sich mit einem Satz lösen, z.B. durch eine vernünftige Haftungsbegrenzung für Sie. Man muss von Ihnen allerdings verlangen können, dass Sie sich im Interesse einer verantwortungsbewussten Vermögensverwaltung sorgfältig mit dem Thema beschäftigen, bevor Sie den Stift für eine Unterschrift in die Hand nehmen. Denn einem Planer ist nicht vorzuwerfen, wenn er mit Ihnen einen für sich vorteilhaften Vertrag abschließt.

*Volker Henties, Rechtsanwälte Henties  
und Kollegen Partnerschaftsges. mbB,  
Helmstedt*

*Unser Autor ist Vorsitzender des  
DLG-Ausschusses für Agrar- und Steuerrecht.*

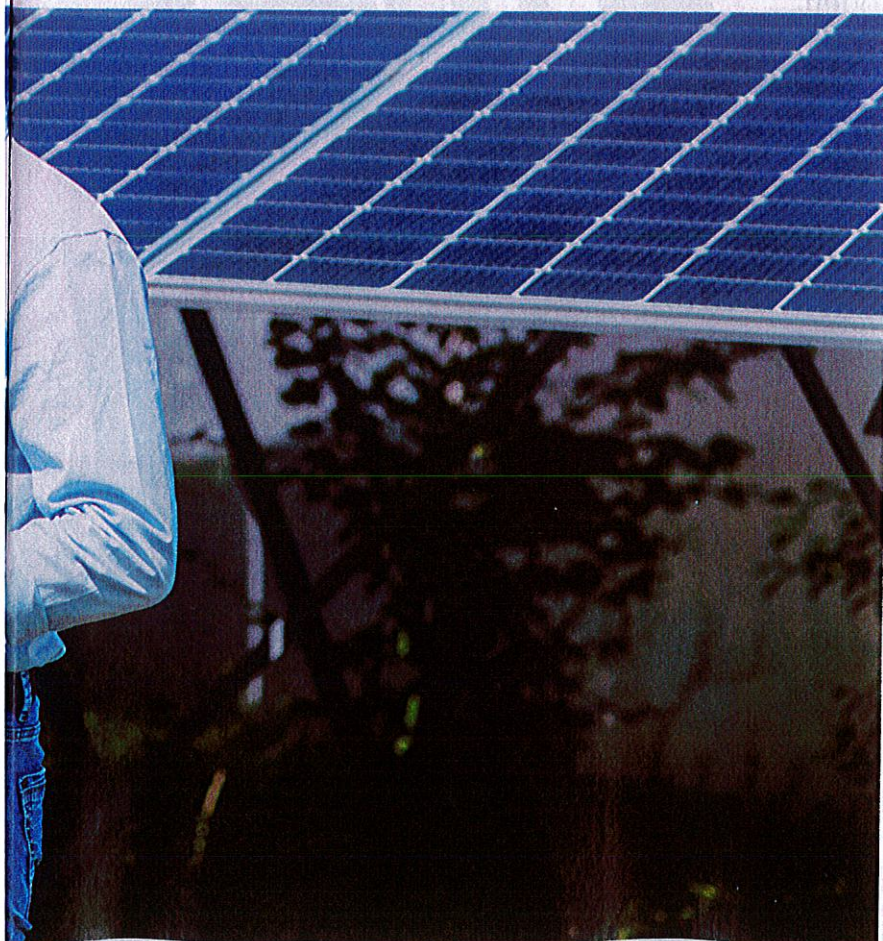


Foto: Serhii – stock.adobe.com