

Augen auf bei den Nutzungsrechten!

Flächenvermarktung Landeigentümer, die ihre in Windgebieten gelegenen Flächen verwerten wollen, übersehen leicht einige Punkte, die später zu schweren Komplikationen führen können. So müssen sie beispielsweise den Inhalt des Pachtvertrages beachten, den sie eventuell mit einem landwirtschaftlichen Pächter geschlossen haben. Denn kaum etwas wird mehr unterschätzt, als die Kollision von Flächennutzungsrechten bei der Verpachtung von Windflächen – und das kann weitreichende Folgen haben.

Fälle, in denen Eigentümer ihre Fläche per Nutzungsvertrag für einen Windpark bereitstellen und dabei nicht bedenken, dass bereits ein Pachtvertrag mit einem Landwirt besteht, der den Boden bewirtschaftet, gibt es immer wieder. Erlaubt es dieser Vertrag nicht, Flächen aus dem Pachtverhältnis herauszunehmen – zum Beispiel um sie für ein Windparkprojekt einbringen zu können – bringt sich der Eigentümer leichtfertig in eine schwierige Lage. Denn der landwirtschaftliche Pächter hat per Vertrag ein Nutzungsrecht an der Fläche erworben und das muss er mit niemandem teilen.

Finanzieller Schaden

Soll die Fläche also noch anderweitig genutzt werden, um beispielsweise ein Windrad, eine Trafostation oder ein Umspannwerk zu errichten, kann der landwirtschaftliche Pächter zumindest für die Laufzeit des Pachtvertrages eine solche Nutzung untersagen. Das führt dazu, dass der Eigentümer seinen Nutzungsvertrag mit dem Planer bzw. Betreiber des Windparks in wesentlichen Punkten nicht erfüllen kann, was möglicherweise empfindliche Schadensersatzforderungen des Planers oder Betreibers nach sich zieht. Diese Forderungen resultieren u.a. daraus, dass das Windparkgebiet neu überplant werden muss. Folgende Szenarien sind denkbar:

- Der Planer macht seinen Mehraufwand für die erneute Überplanung gegenüber dem Eigentümer geltend.

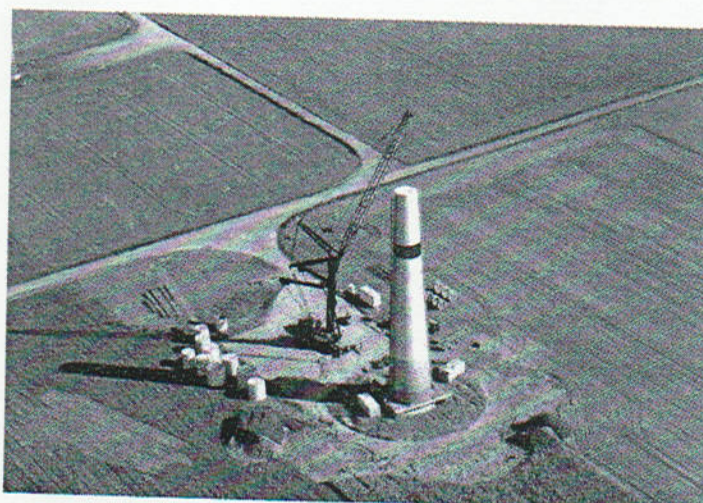


Foto: landpixel

Ist ein bereit gestelltes Grundstück rechtlich nicht für Windenergie nutzbar, kann das den Eigentümer teuer zu stehen kommen.

- Der Windparks ist nicht mehr optimal aufgestellt. Die Mindererlöse stellen weitere Schadensposition des Planers dar, deren Ausgleich er vom Eigentümer verlangen kann.

- Steht das Grundstück nicht zur Verfügung und können deshalb nicht mehr so viele Windräder im Windfeld aufgestellt werden wie ursprünglich geplant und kalkuliert, macht der Planer gegebenenfalls die daraus resultierenden höheren Festkosten und eventuelle Mindererträge

aus dem Windfeld als Schaden geltend. Die Schadenshöhe geht leicht in die Hunderttausende und darüber hinaus. Das liegt einerseits an den hohen Planungskosten, die ein Windparkprojekt verursacht, andererseits an den langen Laufzeiten, die üblicherweise für Nutzungsverträge mit dem Windparkplaner vereinbart werden. Dieses Risiko ist nicht zu unterschätzen. Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

Bei der Energiewende steht die Windenergie an erster Stelle, besonders im Flächenland Niedersachsen. Immer neue großflächige Standorte werden derzeit ausgewiesen oder alte Standorte durch größere und modernere Anlagen ausgebaut. Für Landeigentümer ist das eine gute Chance, ihre Flächen zu vermarkten – wenn sie auch die Risiken bedenken. Rechtsanwalt Volker Henties, der Projekte im ganzen Bundesgebiet begleitet, stellt in loser Folge die verschiedenen Interessen der Beteiligten dar, formuliert Verhaltensregeln für Landeigentümer und weist auf Fallstricke in Nutzungsverträgen hin.

Serie:

- Landeigentümer sollten schon während der Vertragsverhandlungen mit dem landwirtschaftlichen Bewirtschafter in den Pachtvertrag aufnehmen, dass sie sich vorbehalten, Grundstücke oder Teile von Grundstücken jederzeit – unter Anpassung der Pacht – von ihrem Pächter herausfordern zu können.

- Enthält der jeweilige Pachtvertrag keine derartige Klausel, sollte der Eigentümer auf eine entsprechende Pachtvertragsergänzung hinwirken.

- Will der Eigentümer seine Fläche zur Windnutzung oder in einen Planer verpachten oder in einen Flächenpool einbringen, der das Windfeld geschlossen verpachtet, ist unbedingt ratsam, über die Herausgabe der Fläche vorab ein schriftliches Einvernehmen mit dem landwirtschaftlichen Pächter herzustellen. Werden Windräder aufgestellt, führt das zu einem Mehrerlös auf der Fläche – und damit gibt es hier Verfügungsmasse für eine Einigung. Kluge und langfristig denkende Pächter werden ihren Verpächtern dabei ohnehin keine unnötigen Steine in den Weg legen. Kritisch kann es allerdings werden, wenn der Pächter ohnehin davon ausgeht, die Pachtfläche zu verlieren. Dann versucht er im Zweifelsfall, soviel Ertrag wie möglich für sich aus der Situation herauszuschlagen.

An Versorger denken

Abschließend noch ein Hinweis: Zu den Flächennutzungsrechten die häufig mit der Verpachtung von Windflächen kollidieren, gehören auch solche, die zum Beispiel Energieversorgern für die Verlegung von Leitungen gewährt worden sind. Auch dort folgen nachträglich eventuell unangenehme Diskussionen, wenn Betroffene Windpotenzialflächen verpachtet haben und dabei nicht sorgfältig genug vorgegangen sind. *Rechtsanwalt*

Volker Henties, Helmstedt