

Gemeinsam guten Vertrag aushandeln

Flächenpool Wenn es um die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen zur Erzeugung von Windenergie geht, wird immer wieder der Begriff „Flächenpool“ verwendet. In der Praxis ist der Begriff als solcher sehr geläufig. Viele Beteiligte wissen aber nicht, was es bedeutet, einen Flächenpool zu bilden oder sich einem solchen anzuschließen. Mit dieser Frage setzt sich Teil 2 der Serie auseinander.



Die Grundstücke eines Windfeldes lassen sich fast immer mit besseren Ergebnissen vermarkten, wenn sich die Flächeneigentümer zusammenschließen.

Einen Flächenpool zu bilden, bedeutet, dass Grundstückseigentümer untereinander vereinbaren, ihre Flächen gemeinsam zu vermarkten (Zweckvereinbarung) und zwar in der Form, dass alle Landeigentümer mit demselben Planer bzw. Betreiber einen Vertrag abschließen. Dieser Vertrag ist dann für alle Landeigentümer gleichlautend. Gleichzeitig verpflichten sie sich dazu, nur gemeinsam vorzugehen und keine Alleingänge zu wagen, das heißt, die eigenen Flächen einzeln an Planer zu verpachten.

Schriftlich festhalten

Eine gemeinsame Zweckvereinbarung führt im Zweifel dazu, dass die Landeigentümer eine Gesellschaft gründen, und zwar eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), deren rechtliche Grundlagen sich in den §§ 705 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) finden. Dort heißt es wortwörtlich: „Durch den Gesellschaftsvertrag verpflichten sich die Gesellschafter ge-

genseitig, die Erreichung eines gemeinsamen Zweckes in der durch den Vertrag bestimmten Weise zu fördern, insbesondere die vereinbarten Beiträge zu leisten“. Ein solcher Vertrag muss nicht schriftlich geschlossen werden, eine mündliche Vereinbarung reicht zur Gründung einer Gesellschaft aus. Allerdings empfiehlt es sich dringend, die Absprachen schriftlich zu fixieren.

Die GbR lässt sich in zweierlei Formen gründen: als sogenannte Innengesellschaft und als Außengesellschaft. Die Innengesellschaft definiert nur so etwas wie eine gemeinsame Geschäftsordnung, während die Außengesellschaft selbst nach Außen auftritt und am Rechtsverkehr teilnimmt. Der Flächenpool sollte immer als Innengesellschaft verfasst werden. Das bedeutet konkret, dass diejenigen, die man oft als Sprecher bezeichnet, keine Absprachen mit dem Verhandlungspartner treffen, sondern die abzuschließenden Verträge nur vorbereiten und jedes weitere Handeln unter dem Vorbehalt der Zustimmung

jedes einzelnen Landeigentümers steht. Diesen Grundsatz sollten die Sprecher schon aus haftungsrechtlichen Gründen beherzigen. Ihre Aufgabe ist es, den Vertrag mit einem Betreiber auszuloten, das Ergebnis den Landeigentümern vorzustellen, damit diese dann gemeinsam einen Beschluss über die Vergabe treffen können. Nicht mehr, aber auch nicht weniger.

Bereits an den vorangegangenen Ausführungen lässt sich erkennen, dass es wichtig ist, einige schriftliche Regelungen in den Vertrag aufzunehmen, den die Landeigentümer miteinander schließen. Denn die Landeigentümer müssen gemeinsam eine Entscheidung über die Verpachtung der Flächen treffen. Im Zweifel gilt hier, was im Gesetz steht. Danach müssen alle Flächeninhaber bei einer solchen Abstimmung anwesend sein und auch zustimmen. Eine Entscheidung des Flächenpools lässt sich von jedem Mitglied also ganz einfach unmöglich machen, indem es nicht zu der entsprechenden Versammlung

erscheint. Dies dürfte nicht im Interesse der Beteiligten sein. Also kommt es darauf an, dass sich die Gesellschaft Regeln gibt, die verschiedene Szenarien berücksichtigen und vernünftig kanalisieren.

Beschlussfähig werden

Für den Fall, dass einzelne Mitglieder nicht an entscheidenden Versammlungen teilnehmen, muss es also eine (schriftliche!) Absprache geben, die eine Entscheidung möglich macht. Konkret: Eine Vereinbarung, die festlegt, in welcher Form und mit welcher Frist zu einer Versammlung einzuladen ist, wann die Versammlung als beschlussfähig gilt und mit welchen Mehrheiten Beschlüsse gefasst werden. Außerdem muss ein solcher Vertrag eine Regelung enthalten, wie man in einer folgenden Versammlung zur Beschlussfähigkeit kommt, wenn die erste nicht beschlussfähig war. Vor einer Abstimmung muss natürlich auch klar sein, wer wie viele Stimmen hat.

An diesem einfachen Beispiel kann man erkennen, dass es doch nicht ganz so einfach ist, einen Flächenpool zu bilden, wie man auf den ersten Blick meinen könnte.

Ertrag oder Sicherheit?

Was ist aber noch untereinander zu regeln? Zunächst, wer welche Flächen in den Flächenpool einbringt und sich damit bei der Entscheidung über die Verpachtung eventuell einer Mehrheitsentscheidung unterwirft. Um späteren Streit zu vermeiden, gilt es, dabei möglichst präzise vorzugehen und dem Vertrag eine Flächenliste beizufügen, die nicht nur die Einzelflurstücke umfasst, sondern auch den Größenumfang, mit dem die jeweiligen Flächen in den Flächenpool kommen. Dann muss exakt geregelt sein, was die Landeigentümergeuppe anstrebt: maximalen Ertrag

oder maximale Sicherheit oder eine vernünftige Mischung aus beidem.

Vertragsstrafe sinnvoll

Ganz eindeutig sollten die Beteiligten festlegen, dass kein Landeigentümer bei der Verpachtung aus der Gruppe ausschert und einen vermeintlich günstigen Vertrag im Alleingang abschließt. Allen muss klar sein, dass es fast ausnahmslos allein kein besseres Ergebnis geben kann, als bei der Verpachtung des ganzen Windfeldes in der Gruppe.

In diesem Zusammenhang gibt es immer eine Diskussion darüber, ob es auch eine Vertragsstrafe geben sollte, wenn sich jemand nicht an diese Vereinbarung zur gemeinsamen Verpachtung hält und abredewidrig im Alleingang verpachtet. Grundsätzlich ist die Vereinbarung einer pauschalen Vertragsstrafe ratsam. Diese sollte nicht zu niedrig und an der eingebrachten Fläche orientiert sein, weil es in der Praxis Beispiele dafür gibt, dass Planer im Interesse der Flächensicherung versucht haben, Landeigentümer mit Lockangeboten quasi aus der Gruppe „herauszukaufen“. Die Höhe eines möglichen Schadens wegen des Vertragsbruchs aus-

LAND & Forst-Serie

Windenergie
Recht



Eigene Flächen für Windenergie zu vermarkten, ist attraktiv. Landeigentümer handeln jedoch häufig vorschnell und übersehen dabei die Risiken. Die Serie greift daher aktuelle Rechtsprobleme auf und gibt Tipps fürs professionelle Auftreten gegenüber Projektplanern.

Thema	Ausgabe
Vertragsgrundlagen	28
■ Flächenpool	29
Repowering	30
Flurbereinigung	31
Windvorranggebiete	32

zurechnen, ist fast unmöglich und sehr aufwändig. Bei einer Vertragsstrafe ist das wesentlich einfacher, denn es muss nur der Verstoß festgestellt werden, nicht der Schaden als solcher und schon gar nicht dessen Höhe. Das ist viel einfacher und schreckt vielmehr ab, oder besser gesagt, erzieht viel mehr zur Vertragstreue. In der

Diskussion um die Frage, ob eine Vertragsstrafe vereinbart werden sollte, ist ein Argument entscheidend: Wer sich von Anfang an vertragstreu verhalten will, hat im Hinblick auf eine Vertragsstrafe nichts zu fürchten, im Gegenteil, er kann sein Ziel sicherer erreichen.

Laufzeit und Auflösung

Auch Regeln zur Laufzeit sollte die Vereinbarung enthalten. Diese sollte nicht zu kurz sein. Für den Fall, dass der Windpark realisiert wird, entscheiden sich die Flächenpoolmitglieder oft dazu, die Laufzeit der Vereinbarung der Laufzeit des Pachtvertrages anzupassen. Denn auch während der Abwicklungsphase kann es notwendig sein, noch einmal Entscheidungen zu treffen. Das ist grundsätzlich auch zu empfehlen.

Im Zusammenhang mit der Laufzeit muss man noch wissen, dass es gesetzliche Auflösungsgründe für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gibt. Als Beispiel sei hier nur die Auflösung durch Tod eines Mitgesellschafters genannt. Auch im Hinblick auf die gesetzlichen Auflösungsgründe müssen also Regelungen getroffen werden. Sonst stehen die Mitglieder wieder ganz am Anfang, wenn ein Mitgesellschafter

stirbt. Zu großem Ärger führt das nämlich beispielsweise dann, wenn ein Gesellschafter zu einem Zeitpunkt verstirbt, in dem schon bekannt ist, auf welche konkreten Flächen die Windkraftanlagen gebaut werden; die Standorte also fest stehen. Möglicherweise können sich die Landeigentümer in dieser Phase nicht mehr neu einigen, weil der Alleingang für einzelne attraktiver ist.

Schließlich sollten sie noch daran denken, dass eventuell Kosten anfallen, oder Erträge aufgeteilt werden müssen. Auch hierzu dürfen Regelungen im Vertrag nicht fehlen.

Fazit ▶

Für Flächeneigentümer, die ein möglichst gutes wirtschaftliches Ergebnis erreichen und gleichzeitig einen Vertrag mit gutem Inhalt wollen, gibt es zum Flächenpool keine Alternative. Seine Gründung ist ein juristischer Vorgang, den man von seiner Tragweite her nicht unterschätzen sollte und der große Sorgfalt verlangt. Fehlende Sorgfalt führt schnell dazu, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden oder Streit unter den Landeigentümern entsteht. Vor allem Letzteres sollte unbedingt vermieden werden. *Rechtsanwalt Volker Henties, Helmstedt*

Verpachtungsgesellschaft als alternative Vermarktungsform

Landeigentümern reicht es oft nicht aus, ihre Grundstücke über einen normalen Flächenpool in der Rechtsform einer GbR zu verpachten. Sie befürchten, dass einzelne Flächeninhaber trotz gegenteiliger Absprachen ausscherten könnten. Doch auch für dieses Problem gibt es eine Lösung, die in der Praxis immer häufiger angewendet wird: Die Beteiligten gründen eine Gesellschaft, der sie ihr Recht auf Verwertung ihres Grundstücks für Windenergie übertragen und die dann nur noch einen Pachtvertrag mit einem Planer bzw. Betreiber abschließt. Der Unterschied liegt darin, dass es nicht mehr eine Vielzahl von Einzelverträgen gibt, sondern nur noch einen Nutzungsvertrag über das gesamte Windfeld.

Die Gründung der Gesellschaft sollte auf keinen Fall in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfol-

gen, sondern in einer Gesellschaftsform mit Haftungsbeschränkung. In der Regel handelt es sich um eine GmbH & Co. KG. Im Gesellschaftsvertrag vereinbaren die Flächeneigentümer, dass sie der Gesellschaft das Recht überlassen, auf ihren Grundstücken Windenergie zu gewinnen, damit diese dann die gesammelten Rechte in einem Nutzungsvertrag an einen Planer überlassen kann. Die Gesellschafter erhalten dann kein Nutzungsentgelt mehr für ihre Flächen, sondern eine Ausschüttung aus der Gesellschaft. Den Verteilungsschlüssel für die entstehenden Überschüsse können die Landeigentümer bei der GmbH & Co. KG weitgehend frei festlegen.

Die Vorteile dieser Variante:

- Alle Beteiligten einigen sich langfristig auf ein gemeinsames Vorgehen.

- Es herrscht vollkommene Transparenz, weil jeder Landeigentümer als Gesellschafter vollständige Informationen über den Inhalt des Nutzungsvertrages erhält.
- Es entsteht eine Haftungsbeschränkung, falls etwas schief läuft.

Die Nachteile:

- Die Gesellschafter büßen einen Teil ihrer Entscheidungsfreiheit ein.
- Es entstehen etwas höhere Kosten für Gründung und Betreuung der Gesellschaft.

Wenn eine Landeigentümergruppe gut harmoniert, kommt in den meisten Fällen die Lösung über die Gründung einer Gesellschaft heraus, im anderen Fall die im Hauptbeitrag beschriebenen Individuallösungen. Beides ist gut vertretbar und dort anzuwenden, wo es hinpasst.