



Foto: Höner

Windpachtverträge: Neue Killerklauseln

■ Mit neuen fragwürdigen Klauseln in den Nutzungsverträgen versuchen Planer von Windparks weiterhin, die Landbesitzer über den Tisch zu ziehen. Bereits in top agrar 9/2012 hat Rechtsanwalt Volker Henties verschiedene „Killerklauseln“ vorgestellt. Nun warnt er vor neuen Formulierungen:

- **Höchste Vorsicht** ist bei folgender Regelung angezeigt: „Die zwischen den Parteien vereinbarte beschränkt persönliche Dienstbarkeit besteht unabhängig vom Bestand dieses Vertrages fort.“ Dabei ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) im Grundbuch Standard. Aber: Mit der obigen Klausel entsteht u. U. ein selbständiges Recht, das nach Ende der Vertrags-

laufzeit oder einer möglichen Kündigung fortbesteht. Ihre Rechte als Landeigentümer können dagegen verfallen. Es besteht sogar die Gefahr, dass bei Vertragsende die Windkraftanlage (WKA) aufgrund gesetzlicher Regelungen in Ihr Eigentum übergeht und Sie dem Errichter der WKA nach Bereicherungsrecht die WKA abkaufen müssen.

Wie die Rechtsprechung die neuen Klauseln werten wird, bleibt abzuwarten. Versuchen Sie, diese Regel zu vermeiden oder wenigstens zu entschärfen.

- Tauchen im Vertragstext die Vorschriften der §§ 111 Insolvenzordnung (InsO) und 57a Zwangsvollstreckungsgesetz (ZVG) auf, ist Misstrauen angezeigt. Hier geht es um die mögliche Kündigung des Nutzungsver-

ges, falls der Windparkbetreiber insolvent wird. Solche Regelungen sind für den Windparkbetreiber nicht erforderlich und für Sie nur nachteilig.

- Schauen Sie nicht nur auf die zunächst vereinbarte Pacht. Zunehmend enthalten Verträge Anpassungsklauseln für das Nutzungsentgelt, die ein vermeintlich attraktives Angebot langfristig uninteressant machen.
- Bei allen Vertragsverhandlungen gilt: Sie setzen Ihre Forderungen am ehesten durch, wenn Sie über eine große zentrale Fläche verfügen, die für den Nutzer wichtig ist. Im Idealfall ziehen daher alle Grundstückseigentümer an einem Strang und bilden einen Flächenpool. Zusammen haben Sie eine bessere Verhandlungsposition als jeder für sich alleine.

Bevor Sie einen Vertrag über Windpachtflächen unterschreiben, sollten Sie diesen genau überprüfen!

Bodenpreise in 2014 deutlich gestiegen



Ein Blühstreifen muss blühen

■ Ein Landwirt hatte die Blühmischung fristgerecht auf dem beantragten Blühstreifen ausgesät, bei der Kontrolle im Juli fanden die Prüfer aber nur Altverunkrautung und keine Blühpflanzen. Der Landwirt sah sich nicht in der Schuld: Durch die extreme Trockenheit sei das Saatgut nicht aufgelaufen. Dies stelle „höhere Gewalt“ dar. Das sah das Oberverwaltungsgericht (OVG) Niedersachsen anders: Das bloße Bemühen reiche nicht aus, der Landwirt habe für den „Blüherfolg“ einzustehen. Auch habe er die Pflicht missachtet, „Abweichungen vom Antrag“ wie das Vertrocknen der Pflanzen unverzüglich der Agrarförderbehörde zu melden. Weil es sich um ein fünfjähriges Förderprogramm handelte, muss der Landwirt die Fördersumme über den ganzen Zeitraum, rund 22 000 €, zurückzahlen (Az.: 10 LB 37/13).

Die Bodenpreise kennen nur eine Tendenz – und zwar nach oben.