Besser findig als windig

In Windenergie zu investieren, wird wieder interessanter. Deswegen sind auch Projektierer wieder verstärkt auf der Suche nach geeigneten Standorten für Windenergieanlagen. Damit Flächeneigner wissen, worauf es ankommt und keiner windigen Sache aufsitzen, fasst unsere Autorin zusammen, worauf sie unbedingt achten sollten.

Die Aussichten für Windenergieparks hellen sich wieder auf. Damit keine dunklen Wolken für Flächeneigner aufziehen, sollten sie alle Vereinbarungen genau prüfen.
Foto: imago/Rupert Oberhäuser

Als tragende Säule der Energiewende lässt sich die Windenergie nur auf Grund und Boden umsetzen. Weil die Flaute beendet ist, werden wieder verstärkt geeignete Standorte von Projektierern für potenzielle Anlagenbetreiber gesucht und mithilfe entsprechender Nutzungs- beziehungsweise Gestattungsverträge gesichert. Der Landwirt ist als Flächeneigentümer dabei mehr denn je gefragt und herausgefordert. Bei einer regelmäßigen Laufzeit eines solchen Nutzungsvertrages von 20 bis 25 Jahren, sind die rechtliche Prüfung des dem Landwirt übergebenen Nutzungsvertragsentwurfs und die damit einhergehenden Vertragsverhandlungen umso wichtiger.

Pool-Lösung und Vergütung: Zur besseren Akzeptanz wird regelmäßig eine Pool-Lösung gewählt. Dabei erhalten alle Flächen, die in einem im Vertrag zu definierenden Pool-Gebiet liegen und unter Vertrag stehen, eine jährliche Vergütung, das sogenannte Nutzungsentgelt. Das wird prozentual aufgeteilt auf die Standortgrundstücke und die übrigen Flächengrundstücke. Die Höhe des zu verteilenden Nutzungsentgelts bestimmt sich nach der Anzahl der Windenergieanlagen (WEA), die in dem Pool-Gebiet errichtet werden, sowie deren Kapazitäten. Deren erzeugte Gesamtenergie setzt sich in den sogenannten Einpeiseerlösen fort, an denen der Landwirt als Vertragspartner prozentual beteiligt wird. Dessen Vertragsentgelt wird regelmäßig durch die vereinbarte jährliche Mindestvergütung abgesichert.

Vorläufige Planung des Anlagenbetreibers: Wichtig ist, die vorläufige Planung zu kennen und im Gestattungs- beziehungsweise Nutzungsvertrag festzuhalten. Rechtlich gesehen, handelt es sich dabei um einen Mietvertrag. Dementsprechend sind die Größe des vorläufig geplanten Pool-Gebietes, dessen mögliche Veränderung und das endgültige Gebiet in den Eckpunkten festzulegen; ferner, wie viele Windenergieanlagen mit welchen Kapazitäten (ausgewiesen in Megawatt) im Pool-Gebiet errichtet werden sollen. Hieraus folgt die Höhe des Nutzungsentgelts. Es wird bestimmt durch die Anzahl der Windenergieanlagen, deren Kapazitäten und die Größe des Pool-Gebietes.

Entwicklungsdauer und Errichtung der ersten Windenergieanlage: Der Landwirt bindet sich als Eigentümer mit dem Vertrag. Er hält seinen Grundbesitz für seinen Vertragspartner exklusiv während der Planung bis zur Erteilung der Genehmigung zur Errichtung der Anlagen vor. Diese Bindung beziehungsweise Bereitstellung sollte keinesfalls zeitlich unbegrenzt sein. Üblich sind drei bis fünf Jahre, gegebenenfalls auch kürzer. Liegen bis zu dem im Nutzungsvertrag bezeichneten Bereitstellungszeitpunkt die Genehmigung beziehungsweise die Genehmigungen zur Errichtung der Windenergieanlage nicht vor, muss der Landwirt als Eigentümer die Möglichkeit erhalten, den Vertrag zu beenden. Der andere Vertragspartner wird dann diese Beendigung verhindern können, indem er eine Verlängerungsmöglichkeit erhält, die mit der Zahlung eines Entgelts verbunden ist.

Und ist das Angebot noch so verlockend, sollten Flächeneigentümer auch bedenken, dass ihnen unbedachte Vertragsklauseln eventuell zusätzliche Kosten bescheren könnten, etwa für Gutachten oder den Rückbau.
Foto: landpixel

Errichtung einer Windenergieanlage: Für den Landwirt als Flächeneigentümer lässt sich Ärger vermeiden, wenn seine Fläche als Standortgrundstück vor Errichtung der Windenergieanlage von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen begutachtet wird. Hierbei sollte der Status quo ermittelt und festgehalten werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ermittelt der landwirtschaftliche Sachverständige Flur- und Ertragsausfallschäden sowie Folgeschäden, die dann der Vertragspartner auszugleichen hat. Der Anlagenbetreiber trägt die Kosten dieses landwirtschaftlichen Sachverständigen. Diese Systematik hat sich in den letzten Jahren bewährt.

Nutzungsentgelt: Der genaue Beginn der Zahlung des Nutzungsentgelts ist ebenso festzulegen, wie dessen Ende. Regelmäßig führt der erste Spatenstich zum Wegebau in einem Pool-Gebiet zum Beginn der Zahlung des Nutzungsentgelts, und zwar monatsanteilig. Die Abrechnungsmodalitäten sind ebenfalls genau festzulegen. Üblich ist die Zahlung eines Mindestentgelts im Voraus und die Abrechnung im darauffolgenden Jahr. Wichtig ist ebenfalls, dass dem Landwirt als Vertragspartner unaufge-

fordert die Abrechnungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden, damit er die Endabrechnung überprüfen kann. Hier ist Transparenz geboten, insbesondere bei einer Vertragslaufzeit von über 20 Jahren.

Rückbaubürgschaften: Zudem sicherzustellen ist, dass mit Vertragsende die errichtete Windenergieanlage abgebaut und dem Landwirt das Grundstück in rekultiviertem Zustand zurückgegeben wird. Das ist mit erheblichen Kosten verbunden. Zu deren Absicherung erhält der Grundstückseigentümer daher vom Anlagenbetreiber eine sogenannte Rückbaubürgschaft, die während der Vertragslaufzeit in bestimmten Zeiträumen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen ist. Der Überprüfungsmodus sollte ebenfalls im Vertrag festgelegt werden. Weil im Rahmen der Errichtungsgenehmigung nach Bundesemissionsschutzgesetz (BImSchG) auch die Genehmigungsbehörde eine Rückbaubürgschaft fordert, sollte eine doppelte Inanspruchnahme des Anlagenbetreibers vermieden werden, jedoch nicht auf Kosten der Absicherung des Grundstückseigentümers.

Grunddienstbarkeiten: Der Text für die persönlich beschränkten Dienstbarkeiten sollte als Mustertext, der als Anlage Vertragsbestandteil ist, korrekt gefasst werden. Regelmäßig ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Anlagenbetreiber das Vorhaben finanzieren und Kreditinstitute für die Finanzierung erstrangige Sicherheiten fordern. Bei eingetragenen Altenteilsrechten ist also Vorsicht geboten. Regelmäßig verlangen die Kreditinstitute einen Rangrücktritt, was bedeuten würde, dass der Altenteiler dann zugunsten der Bank zurücktreten müsste. Das will gut überlegt sein. Keinesfalls sollte das Kreditinstitut vertraglich berechtigt sein, Änderungen des Nutzungsvertrages einseitig vorzugeben, also die Vertragspartner zu einer Änderung zu veranlassen.

Rechtsnachfolge: Üblich ist, dass der Nutzungsvertrag auf eine noch zu errichtende Betriebsgesellschaft, in der Regel eine GmbH & Co. KG, übertragen wird. Schon von daher besteht ein Sicherungsinteresse des Landwirts als Eigentümer an der Bonität dieser noch zu gründenden Gesellschaft. Auch wird vom Grundstückseigentümer regelmäßig verlangt, dass er schon vor Vertragsabschluss einer solchen Vertragsübertragung auf einen Dritten durch den Anlagenbetreiber zustimmt. Hiervor kann nur ausdrücklich gewarnt werden. Wichtig ist, dass auch dieser Dritte zahlungsfähig ist und die mit diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten stellt.

Kosten: Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Vertrag, insbesondere Planungskosten, Gerichtskosten, verbunden mit der Eintragung und Löschung der Grunddienstbarkeiten, der Eintragung und Löschung von Baulasten und Notarkosten, trägt der Anlagenbetreiber. Das gilt auch für die Rechtsanwaltskosten der Prüfung und Verhandlung der Vertragskonditionen. Diese Verfahrensweise entspricht der Üblichkeit. Der Hinweis der Anlagenbetreiber, der Vertrag sei bereits von Rechtsanwälten geprüft worden, greift nicht. Dieser Einwand ist ohnehin für den Landwirt nicht überprüfbar. Dies gilt umso mehr, als auch Nutzungsverträge einer ständigen Aktualisierung unterliegen und stetig angepasst werden.

Ergebnis: Ein Nutzungsvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren sollte nicht ohne rechtliche Prüfung und Beratung unterzeichnet werden, egal wie lukrativ dieser erscheint. Der Teufel steckt im Detail. Als Flächeneigentümer sollte man sich nicht von den potenziellen Vertragspartnern unter Druck setzen lassen, denn die Entwicklung eines Pool-Gebietes bis zur Errichtung der dort geplanten Windenergieanlagen braucht seine Zeit, in der Regel mehrere Jahre. Ratsam ist daher in jedem Fall, einen versierten Rechtsbeistand zuraten zu ziehen.

Adelheid Hensen, Fachanwältin für Agrarrecht, PARTA Rechtsanwaltsgesellschaft

Saisonkräfte: Verlängerung kommt

Auch in diesem Jahr sollen kurzfristig Beschäftigte länger arbeiten dürfen. Nach einem Beschluss des Bundeskabinetts vom Mittwoch vergangener Woche soll die Begrenzung auf 70 Tage bis Ende Oktober ausgesetzt und auf 102 Tage erhöht werden. Für 102 Arbeitstage oder vier Monate können landwirtschaftliche Betriebe dann ihre Saisonarbeitskräfte sozialversicherungsfrei beschäftigen. Unbefristet eingeführt werden soll laut Kabinettsbeschluss eine Meldepflicht für Arbeitgeber über das Vorliegen eines Krankenversicherungsschutzes ihrer Beschäftigten in einer gesetzlichen oder privaten Kasse. Zudem sollen die Arbeitgeber künftig bei Anmeldung einer kurzfristigen Beschäftigung automatisch eine Rückmeldung der Minijobzentrale erhalten, ob für den betreffenden Arbeitnehmer weitere kurzfristige Beschäftigungen im Kalenderjahr vorliegen.

Reicht nicht nur für die Spargelsaison: Saisonkräfte sollen auch 2021 bis zu 102 Tage beschäftigt werden können. Foto: imago/Eibner

Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klöckner, die sich mit Arbeitsminister Hubertus Heil auf den Kompromiss verständigt hatte, begrüßte die vorgesehene Neuregelung. Die Maßnahme sei einerseits ein Beitrag zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit heimischen Lebensmitteln, weil insbesondere im Bereich des Obst- und Gemüseanbaus die Landwirte auf Arbeitskräfte angewiesen seien, erklärte Klöckner. Andererseits werde durch die mit der längeren Aufenthaltsdauer einhergehende geringere Personalfluktuation das Infektionsrisiko verringert. Dies sei ein Beitrag zur Pandemiebekämpfung. Mit Erleichterung reagierten die berufsständischen Organisationen. Der Präsident des Deutschen Bauernverbandes (DBV), Joachim Rukwied, begrüßte den Kabinettsbeschluss als „wichtiges Signal für unsere Betriebe, um auch in Corona-Zeiten die Versorgung der Bevölkerung mit frischen und hochwertigen Lebensmitteln gewährleisten zu können“. Scharfe Kritik kam indes von der Gewerkschaftsseite.

Geregelt werden die Neuerungen in einer Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD. Beschlossen werden sollen die Änderungen im Zusammenhang mit der im Bundestag anstehenden Novelle des Seefischereigesetzes. Unionsagrarsprecher Albert Stegemann kündigte an, man werde die Neuregelung unmittelbar nach Ostern im Bundestag in Gesetzesform gießen. Dies sei dringend notwendig, weil ohne die Unterstützung durch ausländische Saisonarbeitskräfte zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe in Deutschland in Existenznot geraten würden. Die vorgesehenen Regelungen seien für die Landwirtsfamilien eine deutliche Erleichterung und brächten ihnen Planungssicherheit. *AgE*