



Foto: BayWa r.e.

Ein schneller Regenerativausbau erfordert eine effiziente Flächensicherung.

Grundstückssicherung: Was ist zu tun?

Marion Westphal-Hansen zum Stand und zu den Herausforderungen der Grundstückssicherung.

Mehr als 20 Jahre Flächensicherung für erneuerbare Energien. Wo stehen wir?

» **Marion Westphal-Hansen:** In dem genannten Zeitraum wurden sicher Tausende Grundstücksnutzungsverträge für Anlagen der erneuerbaren Energien abgeschlossen. Wertet man die Rechtsprechung aus, stellen wir zum einen fest, dass es sehr wenige Urteile zu branchenüblichen Nutzungsverträgen gibt. Allerdings benennen die v.a. in den letzten zwei bis drei Jahren ergangenen Urteile deutlich die Mängel dieser Verträge.

Welche branchenüblichen Regelungen haben die Gerichte v.a. überprüft?

» **Marion Westphal-Hansen:** Auf dem Prüfstand standen u.a. Laufzeitregelungen, nach denen die eine ordentliche Kündigung ausschließende befristete Vertragslaufzeit erst mit Baubeginn oder Inbetriebnahme von Anlagen beginnt. Zutreffend wies OLG Hamm daraufhin, dass Verträge mit dieser Laufzeitklausel vor Baubeginn / Inbetriebnahme jederzeit ohne Grund gekündigt werden können. In einem anderen Verfahren kritisierte das OLG Hamm den Umgang mit Lageplänen. Werden diese entgegen vertraglicher Vereinbarungen nicht beigefügt oder später nicht durch Nachtrag ausgetauscht, kann auch dies zur Kündigung führen. OLG Oldenburg forderte von Projektierern mehr Sorgfalt bei der Ausgestaltung von Klauseln zur Abwendung von Kündigungsrechten des Eigentümers. Auch das jüngste Urteil des BGH zur Zahlung von Nutzungsentgelt erst ab Inbetriebnahme einer PV-Dachanlage



Marion Westphal-Hansen, Fachanwältin u.a. für Mietrecht in der auf erneuerbare Energien spezialisierten Anwaltskanzlei Tettau Partnerschaft, zum Stand und zu den Herausforderungen der Grundstückssicherung

gibt Anlass, die branchenüblichen Zahlungsklauseln zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.

Maßstab der rechtlichen Überprüfung der branchenüblichen Nutzungsverträge war regelmäßig das gewerbliche Mietrecht. Trägt dies den Besonderheiten der Projektentwicklung überhaupt Rechnung?

» **Marion Westphal-Hansen:** Die rechtliche Einordnung der branchenüblichen Nutzungsverträge als gewerbliche Mietverträge durch die höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung bedeutet nicht, dass bei der Flächensicherung keine Aspekte der Projektentwicklung berücksichtigt werden können. Da für gewerbliche Mietverträge jedoch sehr strenge Formanforderungen gelten und diese Verträge z.B. nach 30 Jahren gekündigt werden können, sind die branchenüblichen Nutzungsverträge u.U. nicht immer das richtige Sicherungsinstrument.

Bei einer noch sehr unsicheren Projektentwicklungsperspektive kann stattdessen zunächst der Abschluss eines Grundstücksreservierungsvertrags sinnvoller sein. Entgegen hartnäckigen Branchengerüchten ist der Reservierungsvertrag – bei richtiger Ausgestaltung – nicht weniger sicher als ein Nutzungsvertrag. Das Gegenteil gilt: Für den Projektierungszeitraum können Laufzeit- und Zahlungsvereinbarungen mit dem Reservierungsvertrag rechtssicherer gestaltet werden als mit dem Nutzungsvertrag.

Für eine Sicherung von Umspannwerksgrundstücken von mehr als 30 Jahren sollte erwogen werden, anstelle eines Nutzungsvertrages eine Dienstbarkeitsvereinbarung zu schließen.

Welche Herausforderungen sehen Sie für die künftige Flächensicherung?

» **Marion Westphal-Hansen:** Der Ausbau der erneuerbaren Energien erfordert eine zügige und effiziente Flächensicherung. Grundstückseigentümer verhandeln zunehmend professioneller und selbstbewusster. Für Projektentwickler bedeutet dies v.a. Grundstücksverträge vorzuhalten, die nicht nur zum konkreten Vertragszweck passen und den rechtlichen Anforderungen genügen, sondern auch verständlich und ausgewogen sind. Darüber hinaus sollten die Mitarbeiter Vertragsverhandlungen souverän und „auf Augenhöhe“ mit dem Grundstückseigentümer führen können. Hier können Inhouse-Schulungen unterstützen. Ziel sollte nicht der schnelle Vertragsabschluss mit dem kurzen Vertrag, sondern die nachhaltige Grundstückssicherung mit einem transparenten und fairen Vertrag sein. Auch damit tragen Projektentwickler zur Akzeptanz der Erneuerbaren Energien bei. ■

Foto: tettau Partnerschaft

» **Weitere Informationen:**
www.tettaupartners.de