

Gemeinsam statt auf eigene Faust

Flächenvermarktung Die Energiewende hat manche Landeigentümer in eine besondere Position gebracht: Liegen ihre Ländereien in einem Gebiet, das sich für den Bau eines Windparks eignet, haben diese Flächen inzwischen einen hohen Wert. Ganz sicher werden sich früher oder später hartnäckige Planer und Windparkbetreiber melden und versuchen, Zugriff auf die Flächen zu erhalten. Der folgende Beitrag beantwortet die wichtigsten Fragen, wie sich Landeigentümer organisieren sollten, damit sie für diese Geschäfte gewappnet sind.

1 Welche Flächen kommen für die Errichtung von Windparks in Frage?

Windenergiestandorte sind begrenzt, und zwar vor allem dadurch, dass bestimmte Mindestabstände zu anderen Anlagen, zu Bebauung oder Landschaftselementen eingehalten werden müssen. In Frage kommen derzeit Flächen, die zum Beispiel folgende Abstände einhalten: mindestens 1.000 Meter zu Ortschaften oder mindestens 500 Meter zu Einzelbebauung. Außerdem müssen noch weitere Abstandskriterien erfüllt sein.

Solche auch als „Weißflächen“ bezeichnete Gebiete sind im dicht besiedelten Deutschland rar und damit begehrt. Den geldwerten Nutzen, der sich daraus ergibt, sollten die Landeigentümer oder auch die Pächter auf keinen Fall aus der Hand geben.

2 Wie wird aus einer „Weißfläche“ ein Windvorranggebiet?

Ein Windvorranggebiet wird durch die Träger der Regionalplanung ausgewiesen. In Niedersachsen haben diese Aufgabe die Landkreise, im Gebiet um Braunschweig herum hat diese Funktion der Zweckverband Großraum Braunschweig, in dem sich fünf Landkreise und drei Städte zusammen geschlossen haben. Hat ein Träger für Regionalplanung aber kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung ausgewiesen, können auch die Kommunen selbst Sonderbauflächen für die Windenergienutzung festlegen. Den Antrag auf Ausweisung eines Windvorranggebietes kann grundsätzlich jedermann stellen. In der Praxis stellen

diese Anträge aber meist die betroffenen Gemeinden oder potenzielle Windparkbetreiber. Aber bitte beachten: Auch die Landeigentümer selbst können aktiv werden, entweder selbstständig oder mit Hilfe eines Beraters. Es empfiehlt sich „hellwach“ zu sein, um Aktivitäten im eigenen Einzugsbereich so früh wie möglich zu erkennen und damit selbst gestaltend tätig werden zu können. Vor allem dann lassen sich die Vorteile eines Windstandortes auch für den Landeigentümer gut umsetzen.

3 Die Flächen verkaufen oder verpachten?

Fast ausnahmslos verpachten Landeigentümer ihre Flächen für die Windenergienutzung. Der Verkauf ist die Ausnahme, denn damit sind auf den ersten Blick erst einmal Nachteile verbunden: Der Verkauf von Teilflächen zerfasert das Eigentum. Ob man die Fläche nach Abbau des Windrades zurück bekommt, ist ungewiss, weil hierüber letztlich der Erwerber entscheidet. Der Abschluss eines Rückkaufvertrages bereits bei Kaufvertragsabschluss ist jedenfalls proble-

matisch. Ein Vorkaufsrecht für die veräußerte Fläche sollte man sich aber einräumen lassen.

Bei Verkauf des Grundstücks wird meist sofort das gesamte Nutzungsentgelt abgezinst vorab als Kaufpreis ausgezahlt. Dies kann für Landwirte erhebliche steuerliche Vorteile, aber auch Nachteile bedeuten, was man mit seiner Steuerberatung besprechen sollte. In jedem Fall ist aber das Geld früh und sicher zuhause und das Risiko ist gebannt, dass man am Ende der Vertragslaufzeit das Windrad selbst abbauen muss, z.B. weil die hinterlegte Bürgschaft nicht ausreicht und der Parkbetreiber zahlungsunfähig ist.

4 Was sollten Landeigentümer tun, wenn sich eine Nutzbarkeit durch Windenergieanlagen in ihrem Einzugsgebiet andeutet?

Flächeneigentümer sollten sich möglichst schnell mit umliegenden Flächeneigentümern zusammenschließen. Jeder sollte sich erst einmal verpflichten, keine Verträge im Alleingang abzuschließen. Dann gilt es einen Flächenpool



Serie:

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.

zu bilden. Das bedeutet anfangs einen höheren Aufwand und fordert vielleicht manch anstrengende Überzeugungsarbeit, aber diese Mühe zahlt sich hinterher aus: Nur wenn Landeigentümer in einem betroffenen Gebiet geschlossen auftreten, haben sie gegenüber Unternehmen, die einen Windpark planen, eine starke Position, und der Gewinn lässt sich über die ganze Fläche maximieren. Die Vorteile eines Flächenpools sind im Einzelnen:

- Im Flächenpool lässt sich für die Betreiber der Anlage der Maximalertrag aus der Fläche erzielen, weil die Planer die Anlagen ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen bestmöglich verteilen können.
- Neiddiskussionen können vermieden werden, wenn es für alle Flächeneigentümer im ganzen Projektgebiet einen einheitlichen Pachtvertrag mit für alle nachvollziehbaren finanziellen Absprachen gibt.
- Der Betreiber hat es nur mit einem Gegenüber zu tun. Das spart Zeit und Geld, das in die Rendite fließen kann.
- Windparkprojektierer können keine „Keile“ in die Dorfgemeinschaft treiben, um günstig an Flächen zu kommen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Planer immer wieder versuchen, gezielt einzelne Landwirte zur Unterschrift zu bewegen, was den übrigen Windpark massiv beeinträchtigen kann. Im Umlauf sind auch Verträge, die suggerieren, dass jeder Unterzeichner einen Anlagenstandort bekommt. Verbindlich ist das nie, weil die Planung ja erst noch erfolgen muss.

5 Wie organisiert man einen Flächenpool? Welche Rechtsform wählt man dafür am besten?

Besteht Einigkeit über die Bildung des Flächenpools, gibt es zwei Gestaltungsmöglichkeiten: die „Innengesellschaft“ oder die „Außengesellschaft“. Die Innengesellschaft kann nur als Gesellschaft bürgerlichen

Rechts (GbR) gegründet werden. In einer Innengesellschaft verabreden sich die Teilnehmer zum gemeinsamen Vorgehen. Diese Abreden sollten schriftlich fixiert und von den Teilnehmenden unterschrieben werden! Die GbR selbst nimmt nicht am Rechtsverkehr teil und schließt keine Verträge ab.

Der Vertrag zwischen den Landeigentümern ist so etwas wie eine interne Geschäftsordnung. Werden Sprecher gewählt, treffen diese keine verbindlichen Vereinbarungen. Sie bereiten die Absprachen mit dem Betreiber nur vor. Jeder Grundeigentümer schließt dann individuell einen Vertrag gleichen Inhalts mit dem Betreiber. Die Innengesellschaft ist jedoch nur für kleinere Flächenpools mit relativ wenigen Mitgliedern ratsam.

Die Außengesellschaft kann sowohl eine GbR als auch eine Körperschaft wie die GmbH & Co. KG sein. Die Außengesellschaft wählt einen bevollmächtigten Vertreter, der die Gesellschaft nach Außen vertritt. Die Funktion der Außengesellschaft kann unterschiedlich weit reichen: Beispielsweise ist die GbR – und damit der bevollmächtigte Vertreter – nur Dienstleister, der die Verhandlungen für die einzelnen Mitglieder übernimmt. Jeder Landeigentümer schließt für sich den Vertrag allein ab.

Es besteht auch die Möglichkeit, alle Flächen, ohne dass man seine Eigentum aufgibt, zur Windkraftnutzung in die GbR lediglich zur Nutzung bzw. Verpachtung einzubringen und über einen Vertrag an den Windparkbetreiber zu verpachten. Hier muss aber jedem klar sein, dass er für mögliche Ansprüche, die der Planer gegen einen einzelnen GbR-Gesellschafter hat, zum Beispiel weil ein Grundstück, da an einen Landwirt verpachtet, doch nicht zur Verfügung steht, als Gesamtschuldner mit haftet. Man kann also ohne Verschulden am Ende der „Gekniffene“ sein, weil ein anderer einen Fehler gemacht hat. Anstelle der GbR lässt sich für die Außengesellschaft aber auch eine GmbH & Co. KG gründen. Vor-



Foto: landpixel/Mühlhausen

teil dieser Rechtsform ist die Haftungsbegrenzung auf das Gesellschaftsvermögen. Konkret: Das sonstige Vermögen des Einzelnen ist vor dem Zugriff des Planers geschützt und man haftet nicht für Fehler anderer mit dem privaten Vermögen. Vieles spricht dafür, den Flächenpool in dieses rechtliche Kleid zu stecken. Preis des „Mehr“ an Sicherheit ist aber ein höherer Gründungs- und Verwaltungsaufwand. Die Wahl dieser Rechtsform stellt also so etwas wie einen Versicherungsschein dar, der eine gewisse Prämie kostet.

6 Wie tritt ein Flächenpool am Markt auf?

Ziel der Bildung eines Flächenpools ist es letztendlich, ein Windfeld zur Verpachtung bereit stellen zu können. Es wird sozusagen ein Produkt hergestellt, das man dann auch vermarkten kann. Landeigen-

tümer sollten nach Bildung des Flächenpools also am Markt aktiv werden und die Poolfläche ausschreiben. Das bringt u.a. den großen Vorteil, dass eingehende Angebote besser vergleichbar sind.

Zur Ausschreibung gehört ein Bieterpapier, in dem der Flächenpool seine nicht verhandelbaren Positionen auflistet. Das können beispielsweise Sicherheiten für Pachtzahlung und Rückbau sein. Das fertige Bieterpapier wird an verschiedene Windparkbetreiber gesendet, die damit die Option erhalten, bis zu einer bestimmten Frist Angebote abzugeben.

Mit den zwei, drei besten Anbietern beginnen nach Fristablauf die konkreten Verhandlungen. Noch sinnvoller kann es sein, selbst einen Nutzungsvertrag zu entwickeln und diesen bei der Ausschreibung zu benutzen. Damit stehen dann wirklich alle Rahmenbedin-

gungen fest und die Angebote sind absolut vergleichbar. In der Praxis stellt sich allerdings oft heraus, dass die Planer Vertragsanpassungen wünschen, weil dies z.B. für die Finanzierung wichtig ist.

7 Wie wird die Pacht berechnet und im Flächenpool verteilt?

Generell ist es besser, sich insgesamt nicht auf einen jährlichen Pachtzins festzulegen. Der Pachtzins sollte prozentual in Abhängigkeit vom Stromertrag gestaltet und durch eine gesetzte Mindestpacht abgesichert werden. Dabei ist zu bedenken, dass bei Erreichen bestimmter Winderträge auch noch die Prozente nominal steigen können, auf deren Grundlage das Nutzungsentgelt berechnet wird. Man sollte aber beachten, dass die Forderung immer nur so gut ist, wie der Schuldner, der die Forderung erfüllen soll. Zur Sicherheit ist eventuell zu erwägen, ob man nicht auf einen kleinen Teil der Pacht verzichtet und sich dafür eine Erfüllungsbürgschaft einräumen lässt.

Windmästen bringen nicht unbedingt nur Erträge aus Wind. Sie eignen sich auch für eine Vielzahl weiterer Nutzungen wie Antennen etc. Auch hieran sollten die Verpächter partizipieren. Zuwegungen, Wegerechte, Leitungs- und Kabeltrassen sowie Deckungsbeitragsausfälle während des Baus werden in der Regel zudem extra entlohnt.

Für die Aufteilung der Pacht im Flächenpool neigen die Eigentümer – grob gesagt – zu folgendem Modell: Die Eigentümer der Anlagenstandorte, also der Flächen, auf denen wirklich ein Windrad steht, erhalten zehn bis 20 % der gesamten Pachtsumme. Die restlichen 80 bis 90 % teilen sich alle Flächenbesitzer, je nach Größe ihrer eingebrachte Fläche. Werden die Anlagenstandorte zu hoch in der Pacht eingestuft, steigt die Gefahr, dass es Diskussionen darum gibt, auf wessen Fläche die Anlage am Ende steht. Die bestmögliche, windoptimale Aufstellung der Windräder gerät damit in Gefahr – und das nutzt keinem.

Rechtsanwalt
Volker Henties, Helmstedt