



Verpachtung – Risiken und Nebenwirkungen Teil 1

In den Gemeinden des Hochplateaus sind zurzeit einige Unternehmen unterwegs, werben für die Errichtung von Windenergieanlagen und stellen den Grundbesitzern mitunter erhebliche Pachteinahmen für die Nutzung ihrer Grundstücke in Aussicht.

Bevor die Eigentümer solcher Grundstücke einen Nutzungsvertrag unterschreiben, sollten diese sich aber auch mit den Risiken eines solchen Vertrags auseinandersetzen und sich im Zweifel von unabhängiger Stelle rechtlich beraten lassen.

Anhand nachfolgender Beispiele soll aufgezeigt werden, dass aus allen bekannten Nutzungsverträgen folgende Schlussfolgerungen zu ziehen sind:

- **Der Eigentümer verliert alle Rechte an seinem (vom Vertrag erfassten) Grundeigentum!**
- **Er behält im Zweifel alle Verpflichtungen aus seinem Grundeigentum!**
- **Das hierfür versprochene Nutzungsentgelt ist nicht gesichert!**

1.1. Verpflichtung des Eigentümers

Mit Vertragsunterzeichnung verpflichtet sich der Eigentümer in der Regel, alle für den möglichen Betrieb einer Windenergieanlage erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten (Auflassung, Baulast etc.).

Von diesem Moment an entscheidet der Vertragspartner (Pächter / Nutzer) allein, ob überhaupt eine Anlage gebaut wird und wenn ja, in welchem Umfang. Wenn eine Anlage errichtet und in Betrieb genommen wird, so wird dies kaum vor Ablauf der prognostizierten Projektvorlaufzeit von fünf Jahren geschehen.

Das Grundstück ist aber ab sofort belastet!

Ein Verkauf des Grundstücks ist zwar nicht ausgeschlossen, steht aber unter der Bedingung, dass die „Last“ mit verkauft wird (wer kauft schon ein auf 35 Jahre belastetes Grundstück?).

Der derzeitige Vertragspartner erklärt bereits jetzt, dass er selbst die Anlage lediglich projektieren und ggf. bauen, nicht jedoch selbst betreiben will.

Mit welchem Vertragspartner es der Eigentümer im Falle der Errichtung und des Betriebs der Anlage tatsächlich am Ende zu tun hat, ist völlig unklar. Der Eigentümer hat auch keinerlei Mitspracherecht bei der Auswahl des Betreibers.

Für die Projektvorlaufzeit wird in der Regel ein sehr geringes, einmaliges Bereitstellungsentgelt vereinbart. Die Nutzungsentschädigung wird erst ab Inbetriebnahme fällig.

Fazit: Bei der Entscheidung, ob eine Anlage gebaut wird und wer sie ggf. betreibt ist der Eigentümer rechtlos; eine Nutzungsentschädigung wird erst ab Inbetriebnahme der Anlage gezahlt!

1.2. Nutzungsentschädigung

Die versprochene Nutzungsentschädigung ist kalkuliert auf Grundlage einer Gewinnerwartung, die auf dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) in der derzeit geltenden Fassung bzw. des jetzt schon bekannten Änderungsentwurfs (EEG 2014) basiert.

Sollte sich die Gewinnerwartung durch wesentliche Änderungen des EEG vor Inbetriebnahme oder durch rückwirkende Änderungen des Gesetzes nach Inbetriebnahme erheblich verringern (wobei bereits eine sehr geringe Reduzierung der derzeit geltenden Einspeisevergütung als wesentlich vereinbart wird), kann der Nutzer vom Eigentümer die Anpassung des Vertrages im zumutbaren Rahmen (sprich: Verringerung der Nutzungsentschädigung) verlangen.

Hier bestimmt allein der Nutzer die Entschädigung, denn eine Kündigung des Vertrages aus diesem Grund ist in der Regel ausgeschlossen.

Zur Erinnerung: Inbetriebnahme ist die erstmalige Einspeisung von elektrischer Energie! - Das kann noch fünf Jahre dauern.

Eine vergleichbare gesetzliche Reduzierung der Einspeisevergütung bei Photovoltaikanlagen liegt noch nicht allzu lang zurück.

Es ist nicht ausgeschlossen, sondern eher wahrscheinlich, dass sich die gesetzlichen Bedingungen bereits geändert haben, bevor das jetzt versprochene Nutzungsentgelt fällig wird.

Ein Recht auf Änderung/Anpassung der Nutzungsentschädigung nach oben durch den Eigentümer - etwa bei Erhöhung der Einspeisevergütung - ist nicht vorgesehen.

Fazit: Sinkt die zurzeit gesetzlich zugesicherte Einspeisevergütung vor Inbetriebnahme oder nach Inbetriebnahme rückwirkend signifikant, wird die Nutzungsentschädigung einseitig nach unten angepasst!

Haftungsausschluss

Bitte überprüfen Sie die angesprochenen Punkte mit Ihrem Rechtsbeistand und ggf. mit Ihrem Steuer- und Versicherungsberater. Diese Hinweise stellen **keine** Rechtsberatung dar. Diese Unterlage wurde mit großer Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch übernehmen wir keinerlei Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhaltes.

V.i.S.d.P. Dirk Meisinger
Schmiedegasse 21
99444 Blankenhain / OT Lengefeld

Verfasser: Werner Gierschke

Kontakt: lebenswertes-hochplateau@gmx.de

