



Verpachtung – Risiken und Nebenwirkungen Teil 2

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!**

2.1. Rückbau

Der Nutzer verpflichtet sich in einigen Verträgen zum Rückbau der errichteten baulichen Anlagen bis zu einer Tiefe vom mind. 2,00 m, so dass eine „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung des Grundeigentums wieder uneingeschränkt möglich“ ist.

Das Gesetz (§ 35 Abs. 5 BauGB) geht jedoch nicht von der (Wieder-) Herstellung einer „ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung des Grundeigentums“ aus, sondern verlangt, dass „das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen“ (sind).

Rückbau ist definiert als:

- Demontage einer baulichen Anlage bei Betriebseinstellung,
- Rückführung in einen möglichst naturnahen Zustand (Renaturierung),

- Beseitigung von Bodenversiegelungen, ober- und unterirdischen Anlagen und Anlagenteilen (auch Fundamente!), Infrastruktur, die mit der dauerhaften Nutzungsaufgabe der Anlage auch ihren Nutzen verliert, Wege, Leitungen etc.

Hiernach sind die Anlagen vollständig (auch tiefer als 2,00 m) zurückzubauen.

Der Eigentümer bleibt für den vollständigen Rückbau verantwortlich und haftet hierfür ggf. mit seinem privaten Vermögen!

Der Nutzer verpflichtet sich zwar zur Bildung von Rücklagen für den Rückbau, dies aber nur im Rahmen der vertraglich eingegangenen Verpflichtung.

Wie die Rücklagen gegen einen Insolvenzfall gesichert werden sollen, bleibt unklar.

Fazit: Im Falle der Insolvenz des Betreibers bleibt der Eigentümer in der Verpflichtung zum Rückbau. Die Kosten gehen zu seinen Lasten!

2.2. Haftung

Der Nutzer haftet in der Regel im Rahmen der gesetzlichen Regelungen für Schäden, die dem Eigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Nutzer entstehen. Der Nutzer wird im Umfang seiner Haftung den Eigentümer von allen Ansprüchen freistellen.

Klingt erstmal sehr gut. Allerdings muss hier jeder Satz ergänzt werden um den Zusatz „solange es den Nutzer gibt“. Im Falle einer Insolvenz der Betreibergesellschaft (in der Regel haftungsbeschränkte Kapitalgesellschaften) haftet der Eigentümer!

Wer haftet für Schäden nach der Nutzung? – Der Eigentümer!

Eine entsprechende Haftpflichtversicherung wird durch den Nutzer abzuschließen sein. Der Eigentümer hat das Recht, sich den Abschluss einer solchen Versicherung nachweisen zu lassen.

Einen Einfluss auf den Inhalt des Versicherungsvertrags und damit auf die abgesicherten Risiken hat der Eigentümer nicht.

Fazit: Der Eigentümer haftet bei Insolvenz des Betreibers für alle Schäden, die nicht von der Haftpflichtversicherung abgedeckt sind. Einen Einfluss auf den Inhalt des Versicherungsvertrags (abgedeckte Risiken) hat der Eigentümer nicht!

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