

# Wind- und PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen Herausforderungen in der Praxis

Ing. Mag. Harald Posch

Abteilung Recht – Referat Recht und Bewertung

# Übersicht

- Photovoltaikanlagen
  - (Privat)rechtliche Perspektive
  - Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung
  - Best-Practice
  
- Windkraftanlagen
  - Vertragliche Grundlagen
    - Optionsvertrag
    - Dienstbarkeitsvertrag

# Photovoltaikanlagen

# Privat(rechtliche Perspektive)

- bisher Verträge von !30! unterschiedlichen Betreiber erhalten
- Verträge sollen Anlagenbetreibern Flächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sichern
- Optionsvertrag sichert Recht auf Abschluss eines Bestands-/Dienstbarkeitsvertrages
- Vorlage eines umfassenden Vertragswerkes
- Nächste Schritte bzw. parallel Sicherung Einspeisung in das Stromnetz und Flächenwidmung

# Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung

- Rechtseinräumung nur soweit wie notwendig
  - Nicht gesamte Fläche bzw. eingeräumte Rechte auf konkrete Photovoltaikanlage beziehen
  - **NICHT** Optierung einer möglichst großen Fläche – dort Sicherung der Rechte der Errichtung, des Betriebes usw. einer PV-Anlage und der Wegerrichtung bzw. Kabelverlegung
- Option zeitlich befristen und Optionsentgelt vereinbaren
  - Ab bestimmten Zeitpunkt muss Vertrag aufgelöst werden können
  - Maximal 3 bis 5 Jahre
- lange Bindungsdauer der Verträge von 20 bis 50 Jahren
- Doppelte Entgeltkoppelung und Wertsicherung
  - Fixes Entgelt und flexibler Entgeltbestandteil

# Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung

- Klare Verrechnungsregelungen müssen definiert sein – ab wann, in welcher Höhe und wie lange gebührt das Nutzungsentgelt?
  - Zu komplexe Regelungen sind hier zu vermeiden
- Angemessenes Entgelt für die Grundinanspruchnahme
- Schad- und Klagloshaltung des Verpächters (Landwirtes) gegenüber Schäden die durch Photovoltaikanlage entstehen können
- Was passiert nach Beendigung des Vertrages?
  - Entfernung durch Anlagenbetreiber
  - Übertragung ins Eigentum des Verpächters (Landwirt)

# Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung

- Sicherstellung der Entsorgungskosten der Photovoltaikanlage nach Vertragsbeendigung
  - Bankgarantie über Vertragslaufzeit hinaus
  - Höhe bemisst sich nach tatsächlichen Abbaukosten
  - Patronatserklärung von EVUs
- Übertragungsmöglichkeiten der Rechte und Pflichten
- Sämtliche Kosten der Errichtung und des Betriebes der Photovoltaikanlage sind vom Anlagenbetreiber zu tragen
  - Hinweis: Auswirkungen der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Einheitswert und einkommenssteuerliche Behandlung sind im Einzelfall abzuklären.
- Pflege der Fläche
  - Gewerberechtlich grundsätzlich nicht zulässig
  - Haftungssituation

# Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung

- Agrar-Photovoltaik
  - Betreiber hat die Anlage so zu errichten, dass landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer Agrar-Photovoltaikanlage möglich ist
    - Einkommensteuerrichtlinien
    - Definition der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung z.B. Tierhaltung, Ackerbau, Obstbau,...
    - Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Bewirtschaftung
      - z.B. Zaunhöhe, Zufahrtsregelungen, tatsächliche Mindestabstände, Leitungsverlauf, Einhaltung von Zertifizierungen,...
  - Haftungsregelung
    - Haftungseinschränkung
    - Versicherung – Kostenübernahme



# Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie - Solarenergie

- Landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt 356.086 ha
- Ausweisung von 36 Vorrangzonen im Ausmaß von 778 ha
- Entspricht ca. 0,22 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche
- Landwirtschaftliche Vorrangzonen 56.500 ha  
Davon werden ca. 400 ha als Vorrangzonen für PV-Flächen ausgewiesen.

# Aktuelle Entwicklungen PV-Verträge

- Neue Zeitrechnung seit Start der Begutachtung des Entwicklungsprogrammes für den Sachbereich Erneuerbare Energie – Solarenergie
  - Stark steigende Entgelte
    - Fixe Entgelte bis zu **10.000 € netto/ha/Jahr wertgesichert**
    - Flexible Gestaltung – basierend auf Referenzmarktwert gem. § 13 Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG)  
Angebote waren bei knapp **19.000 € netto/ha/Jahr ohne Wertsicherung**
- Wieder vermehrt Anfragen betreffend der Vertragsgestaltung
- Flexible Entgeltbestandteile treten vermehrt auf – teilweise Kombination mit fixer Untergrenze
- Absicherung der Grundeigentümer in Form einer Bankgarantie bzw. einer Patronatserklärung mittlerweile in vielen Verträgen enthalten
- Nunmehr stellen sich hauptsächlich Fragen nach der **Stromableitung** und **Zuwegung**

# Best Practice

- Führung einer Reihe von Verhandlungen zum Thema „Musterverträge“
- Mustervereinbarung wurde bereits mehrfach abgeschlossen

**MUSTER!**  
**VEREINBARUNG**  
ÜBER DIE NUTZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE  
ERRICHTUNG UND DEN BETRIEB EINER PHOTOVOLTAIKANLAGE

abgeschlossen zwischen

Vor- und Zuname	Text eingeben
Straße	
PLZ, Ort	

im Folgenden kurz „Verpächter“ genannt, einerseits

und

Name	
Straße	
PLZ, Ort	

im Folgenden kurz „Pächter“ genannt, andererseits

beide gemeinsam nachfolgend „Parteien“ bzw. „Vertragsparteien“ genannt am heutigen Tag wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

1.1 Allgemein

Der Verpächter ist Eigentümer des folgenden Grundstücks bzw. der folgenden Grundstücke (zusammen das „Projektgrundstück“)

Katastralgemeinde (KG)	Grundstücksnummer (GZ-Nr.)	Entgeltszahl (EZ)	Adresse/PLZ/Ort

<sup>1</sup>Sämtliche Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch kann aufgrund der komplexen Materie seitens der Autoren keinerlei Haftung für den Inhalt bzw. die Vollständigkeit, Aktualität etc. übernommen werden. Eine Vervielfältigung ist nicht gestattet. Es handelt sich um einen Mustervertrag, der ggf. auf den jeweiligen Einzelfall angepasst werden muss.

MUSTER Photovoltaikvereinbarung 20200917.docx 1/12

# Windkraftanlagen

# Vertragliche Grundlagen

- evt. Exklusivitätsvereinbarung
  - idR Optionsvereinbarung zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages
  - idR Dienstbarkeitsvertrag
- 

# Optionsvertrag

- Wie weitreichend wird die Option eingeräumt?
  - Dienstbarkeitsvertrag
  - Plandarstellung als integrierter Vertragsbestandteil!
- Optionsfrist
  - sollte realistisch gewählt werden (jedoch nicht zu lange)
- Optionsentgelt
  - in Prozent der künftigen Abgeltung und Jahr
- Wichtig: Indexsicherung der vereinbarten Abgeltungen schon im Optionsvertrag

# Dienstbarkeitsvertrag

- Der Grundeigentümer ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Grundstücks Nr. \*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch \*\*\*\*\*, Bezirksgericht \*\*\*\*\*. Der diesbezügliche Grundbuchsauszug vom \*\*\*\*\*, Beilage ./\*\*\*\*\*, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung. (Anmerkung: Diese Bestimmung wird bei Ausübung der Option an die tatsächlich für den Windpark herangezogenen Liegenschaften und Grundstücke anzupassen sein.) Der Grundeigentümer räumt hiermit für sich und seine allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft dem Berechtigten und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum an dem Windpark das dingliche Recht ein, auf den in Anlage ./1 dieses Vertrages ausgewiesenen Flächen einen Windpark bzw. Teile desselben, bestehend aus einer oder mehreren Windkraftanlagen samt den erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen und den erforderlichen Nebenanlagen und Nebenflächen (wie Zufahrts- und Verbindungswege, Abstellplätze usw.) zu errichten, zu betreiben, und instandzuhalten, die entsprechenden Leitungsanlagen (Starkstrom- und Steuerkabel sowie Versorgungsleitungen) zu verlegen, zu nutzen und instandzuhalten und den Luftraum für das Überstreichen mit Rotoren zu nutzen.*

# Umfang

- 3.1) die Einverleibung des **Bestandrechtes** gemäß Punkt 2.1.1. sowie gemäß Lageplänen Nr. \*\*\*\*\*, Konvolut Beilage ./1 dieses Vertrages, für die Zeit bis 01.01.....;
- 3.2) die Einverleibung der Dienstbarkeit der Duldung der **Luftraumbenutzung** sowie von Immissionseinwirkungen gemäß Punkt 2.1.3. sowie gemäß Lageplan Nr. \*\*\*\*\* des Konvolut Beilage ./1 dieses Vertrages;
- 3.3) die Einverleibung der Dienstbarkeit des **Gehens und Fahrens** mit Fahrzeugen aller Art gemäß Punkt 2.1.2. dieses Vertrages.
- 3.4) die Einverleibung der Dienstbarkeit des **Leitungsrechtes** gemäß Punkt 2.1.2. sowie gemäß den Lageplänen Nr. \*\*\*\*\*, Konvolut Beilage ./1 dieses Vertrages;
- 3.5) die Einverleibung der Dienstbarkeit des **Gebrauchs** gemäß Punkt 2.1.4. sowie gemäß Lageplan Nr. \*\*\*\*\* des Konvolut Beilage ./1 dieses Vertrages;
- 3.6) die Einreihung dieses Vertrages in die Sammlung der gerichtlich zu hinterlegenden Urkunden des Bezirksgerichtes \*\*\*\*\* zum Zwecke der Feststellung der Errichtung eines Bauwerkes gemäß § 435 ABGB durch die \*\*\*\*\* gemäß Punkt 2.1.1. sowie gemäß Lageplänen Nr. \*\*\*\*\*, Konvolut Beilage ./1 dieses Vertrages, und Ersichtlichmachung des Bestehens eines Bauwerkes gemäß § 435 ABGB im Gutsbestand;



# Dienstbarkeitsvertrag

- Konkretisierung
  - max. Anzahl WKA/min. Anzahl an WKA
  - Repowering
    - Möglich ja/nein
    - Auswirkung auf Abgeltung
    - Ausweitung der Dienstbarkeit
  - Leitungsanlagen
    - Lage
    - Überdeckung
    - Verlegungsverpflichtung?
    - LWL
    - Strom (Mittelspannung, Hochspannung..)
    - Windparkintern oder Zu- bzw. Ableitung

# Dienstbarkeitsvertrag

- Konkretisierung
  - Weganlagen
    - Breite
    - Nebenentschädigungen
    - Lage
    - windparkinterner Weg
    - Haftung
    - Instandhaltung
    - Schneeräumung
    - Hauptzufahrtsweg (Verfügungsberechtigung!)
  - Luftraumnutzung
    - Überstreichung
    - Eisfall
    - Eiswurf

# Dienstbarkeitsvertrag

## ■ Konkretisierung

### ■ Lagerplätze

- temporär
- dauernd

### ■ Konventionalstrafe

- Wenn, dann beidseitig!!

### ■ Vertragsdauer

- Mittlerweile 30 bis 50 Jahre

1.1. Das Dienstbarkeitsverhältnis beginnt mit dem der Ausübung der Option nachfolgenden Monatsersten und wird auf die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Es endet nach Ablauf dieser Frist, ohne dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf.

- Optionsfrist ist zu berücksichtigen

# Dienstbarkeitsvertrag

- Konkretisierung
  - Vertragsdauer

*Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterfertigung durch die Vertragsparteien in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Vertrag kann zum 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist von allen Vertragsparteien schriftlich aufgekündigt werden. Der Grundeigentümer verzichtet jedoch ausdrücklich und unwiderruflich darauf, das Vertragsverhältnis vor dem Ablauf von **32 Jahren ab Vertragsunterfertigung erstmaliger Netzeinspeisung der ersten Windkraftanlage des gegenständlichen Windparks aufzukündigen**;*

- 1. Dieser Vertrag tritt mit Unterfertigung in Kraft und endet nach Ablauf von 25 Jahren ab 01.01. des auf die vollständige Inbetriebnahme des Windparks folgenden Jahres ohne, dass es einer Aufkündigung durch einen der Vertragsteile bedürfte. Der Dienstbarkeitsberechtigten wird die Option auf **einmalige Verlängerung dieses Vertrages um weitere fünf Jahre eingeräumt**; die Ausübung dieser Verlängerungsoption hat mittels eingeschriebenen Briefes spätestens ein Jahr vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer zu erfolgen. Der Tag des Einlangens bei der Grundeigentümerin ist maßgeblich.*

# Abgeltungen

- Es gibt verschiedenste Modelle
  - Wichtig ist jedenfalls das Gesamtpaket
  - Rechtssicherheit
  - Abgeltung je MW für Standort der Anlage und Mindestentgelt je WKA
  - Abgeltung je MW für überstrichene Fläche und Mindestentgelt
  - Mindestabgeltung je WKA und flexible Entgeltkomponente
    - Abhängig von Windstärke
    - Abhängig vom Einspeisetarif
    - Abhängig vom Gesamtumsatz

# Abgeltungen

•	Windkraftanlage/Fundament	EURO **kW
•	Leitungsrechte windparkintern	EURO **/kW
•	Entschädigung für Ertragsausfälle	EURO **/kW
•	Wegennutzung windparkintern	EURO **/kW
•	Jagdentschädigung	EURO **/kW

- Abgeltung für Wege (außerhalb des Windparks):
  - je m<sup>2</sup> und Jahr
  - je lfm und Jahr
  - pauschal je Jahr
  - tonnagenabhängig
- Abgeltung Leitungsanlage (außerhalb des Windparks)

# Bankgarantie

7.1) *Zur Sicherstellung der Verpflichtung gemäß 7.4 (durch den Rückbau der Windkraftanlagen dürfen den Grundstückseigentümern keine Kosten entstehen) verpflichten sich die Berechtigten, nach Ablauf von zehn Jahren ab Inbetriebnahme der ersten Windkraftanlage bis zum Rückbau zur Hinterlegung einer abstrakten unwiderruflichen Bankgarantie zugunsten der Grundeigentümer (Fundament und Kranstellfläche) in der Höhe von € 100.000,-- (in Worten: Euro einhunderttausend) pro errichteter Windkraftanlage, mit einer Laufzeit von jeweils zumindest drei Jahren, oder Bestellung einer gleichwertigen Sicherheit. Die jeweilige Höhe der Bankgarantie wird alle drei Jahre den aktuellen Kosten des Rückbaus, die auf Basis eines Angebotes einer namhaften Baufirma festgestellt werden, angepasst.*

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Grundeigentümerin, insbesondere zur Abdeckung des Rückbaurisikos ist zum Ende des 10. Betriebsjahres und in der Folge jeweils zum Ende je weiterer Fünfjahresperioden vom Dienstbarkeitsberechtigten ein bindendes Anbot einer auf den Abbau und die Beseitigung von Windkraftanlagen spezialisierten Unternehmens über die Kosten des Abbruchs und der Beseitigung aller Anlagen vorzulegen und eine Bankgarantie gemäß über diese Summe zu stellen.



Es steht dem Dienstbarkeitsberechtigten zu, die Bankgarantie gemäß vorstehendem Absatz erst zum Ablauf des 15. Betriebsjahres zu stellen, wenn und solange das aufrechte Bestehen eines Vollwartungsvertrags samt Verfügbarkeitsgarantie mit einem liquiden, europäischen Großhersteller von Windkraftanlagen nachweist

# Bankgarantie/Patronatserklärung

## ■ Patronatserklärung

- bei größeren Energieversorgern nicht unüblich
- relativ hohe Sicherheit

Sollte behördlich keine Bankgarantie für den Rückbau hinterlegt werden müssen, so gilt nachstehende Formulierung als vereinbart:  
Zur Sicherstellung der Verpflichtung gemäß \*\*\* (durch den Rückbau der Windkraftanlagen dürfen den Grundstückseigentümern keine Kosten entstehen) verpflichten sich die Berechtigten, ab Inbetriebnahme der ersten Windkraftanlage bis zum Rückbau zur Hinterlegung einer abstrakten unwiderruflichen Bankgarantie zugunsten der Grundeigentümer (Fundament und Kranstellfläche) in der Höhe von € 100.000,-- (in Worten: Euro einhunderttausend) pro errichteter Windkraftanlage. **Die vorgenannte Bankgarantie wird mit dem Verbraucherpreisindex (VPI 2015) wertgesichert vereinbart.**

Handelt es sich bei der Berechtigten um die \*\*\*\*\* oder eine ihrer Töchter, so wird die Grundstückseigentümerin auch anstelle der Bankgarantie eine Patronatserklärung der \*\*\*\*\* akzeptieren.



# Patronatserklärung/Auszug

Zur Absicherung sämtlicher wie immer gearteter Ansprüche Ihrerseits gegenüber der \*\*\* als Optionsnehmer bzw Dienstbarkeitsnehmer verpflichten wir uns uneingeschränkt und unwiderruflich, die \*\*\* so zu leiten und finanziell stets so auszustatten, dass diese zu jeder Zeit in der Lage ist und zukünftig sein wird, ihren gegenwärtigen und künftig fälligen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten Ihnen gegenüber fristgemäß nachzukommen.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**