

Windparkanlagen

Checkliste über wesentliche Vertragspunkte

Rechtsabteilung

Stand: 25.07.2024 00:00:00

Der (meist vom Betreiber) vorgelegte Vertragsentwurf sollte von einem spezialisierten Schriftverfasser und von einem Steuerberater überprüft werden.

Optionsvertrag

- **Verfügbarkeit der Fläche:** Ist die Einräumung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück überhaupt möglich (gibt es andere laufende Verträge, die das untersagen)? Sind an der gewünschten Stelle bereits andere Dienstbarkeiten eingeräumt? Ist das Grundstück verpachtet?
- **Vertragspartner:** Wer ist der Vertragspartner? Welche Bonitäten bietet der Vertragspartner? Möchte der Vertragspartner nur die Flächennutzung vertraglich sichern, diese aber nicht selbst nutzen, sondern weiterübertragen?
- **Beschreibung des Projekts:** Welche Anlagen? Welche geplante Nennleistung? Unter- bzw. Obergrenze? Wie groß ist die Anlage? Anzahl und Größe der Windräder? Abstände zueinander und zur Grundgrenze?
- **Vertragsgegenstand:** Welche Grundstücke? Positionierung der Anlage? Detaillierten Lageplan, Erhebungsblatt (für bestehende Anlagen, Dienstbarkeiten, Kanäle, Leitungen etc.) und Konstruktionspläne dem Vertrag als Anhang beifügen! Was ist mit Restflächen (Freilassungserklärung)? Keine Haftung für bestimmte Eigenschaften des Grundstückes übernehmen!
- **Entgelt:** Für die Einräumung des Optionsrechts (einmalig oder jährlich bis zum Baubeginn).
- **Optionsfrist:** Wie lange gilt die Bindung (z.B. 3 Jahre)? Spätester Baubeginn?
- **Übergang der Option:** Auch auf Rechtsnachfolger (allfällige Erben oder Hofnachfolger)? Weitergabe der Option an Dritte nur mit Zustimmung.
- **Vorerhebungen:** Befugnis des künftigen Betreibers für diverse Vorbereitungsarbeiten, Abstimmungspflicht, Flurschäden, AMA, Schadenersatz?

Wesentliche Vertragsinhalte Dienstbarkeitsvertrag (Servitutsvertrag)

- **Vertragsgegenstand:** Siehe Optionsvertrag; Nutzung von Wegen? Erhaltungsverpflichtung, Zufahrtsmöglichkeit, Errichtung von Leitungen, Verlegetiefe, Nutzung von Leitungen/Grundstücksteilen durch Dritte usw.
- **Befugnisse des Betreibers/der Berechtigten:** Errichtung, Nutzung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung, Abbau? Unterverpachtung an Dritte möglich (z.B. Agri-PV-Anlagen-Betreiber)? Welche Nebenanlagen sind erlaubt? Was geht nicht (z.B. stärkere Dimensionierung Windrad, Repowering)?
- **Eigenschaften des Servitutsbereichs:** Keine Haftung für bestimmten Zustand oder Eigenschaften übernehmen! Bestehen Rechte Dritter (z.B. Geh- und Fahrrechte, Pachtrechte, Stromleitungen, Wasserleitungen, Drainagen,...)?
- **Errichtung und Betrieb der Anlage:** Verweis auf Stand der Technik, für Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und behördlicher Genehmigungen (Raumordnungsrecht; Baurecht, Naturschutzrecht, Elektrizitätsrecht,...) ist Betreiber/Berechtigte zuständig, keine Risiken für be-

nachbarte Flächen (z.B. Windwurf, Erosionen), Beweissicherung vornehmen (aktueller Zustand der Fläche, Bodenuntersuchungen, Grundstücksgrenzen), Betriebshaftpflicht, Verkehrssicherungspflicht, Wegehalterhaftung, Betreten und Befahren nur auf mindestenschädliche Art und Weise und nur zu vertraglich vereinbarten Zwecken, wieviel Fläche wird betoniert?

- **Bewirtschaftung und Pflege:** Wer pflegt und bewirtschaftet die Flächen und wie? Wer ist für die Freihaltung des Servitutsstreifens verantwortlich? SVS-Beitragspflicht? Bewirtschaftungsauflagen auch für Nachbarflächen (Eiswurf, Schattenwurf,..)? Verlegung von Anlageteilen im Bedarfsfall auf Kosten Betreiber/Berechtigte.
- **Entgelt:** Verschiedene Bestandteile: a) einmaliges Entgelt, b) fixes jährliches Entgelt zzgl. USt, Wertsicherung (meist VPI), c) variable Entgeltbestandteile (z.B. abhängig von erzeugter Strommenge, Umsatz, Gewinn,...). Alle Anlagenteile, Servitute, Bewirtschaftungsnachteile und Einschränkungen entsprechend abgelten (auch Bewirtschafter/Pächter berücksichtigen). Zahlungsbeginn, Zahlungsende, Zahlungsfrist; Verzugszinsen, Refundierung von zurückzahlenden agrarischen Förderungen (z.B. bei Baubeginn nach MFA-Abgabe, ÖPUL-Verpflichtungen). Neuerliche Entgeltzahlungen bei Verlängerung Vertragsdauer nach Zeitablauf/Repowering?
- **Steuern:** Abklärung mit Steuerberater und entsprechende Ergänzung des Vertragsentwurfes!
- **Servitutsdauer:** Meist auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsverzicht des Servitutsgebers für 20-30 Jahre oder generell, vorzeitige Kündigungsgründe (z.B. Frist für Baubeginn, Zahlungsverzug trotz Mahnung, Insolvenz/Konkurs, vertragswidrige Nutzung, fehlende Bankgarantie oder Haftpflichtversicherung,...).
- **Regelung bei Beendigung:** Fläche ist entweder frei von Belastungen zurückzustellen oder Rückbau der Anlagenteile bis zumindest 1,00 Meter Tiefe. Rückbau durch den Betreiber/Berechtigten, Zeitrahmen (6-12 Monate). Gänzlicher Rückbau der Anlage und Wiederherstellung bei behördlicher oder gesetzlicher Verpflichtung unabhängig von vertraglicher Regelung durch Betreiber/Berechtigten. Rekultivierung: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten des Betreibers/Berechtigten, wenn nicht möglich -> Ersatz aller Nachteile.
- **Sicherstellung:** Z.B. Bürgschaft, Bankgarantie, Versicherung, Pfandrecht, Kautionskonto auf Treuhandkonto (damit der Rückbau ordnungsgemäß erfolgt).
- **Vertragskosten:** Trägt, wenn nichts Anderes geregelt ist, jeder selbst. Kosten für Verbücherung der Dienstbarkeiten (Servitute), Löschungserklärung bei Vertragsende, Freilassungserklärung bei Verkauf von nicht von der Dienstbarkeit betroffener Restliegenschaft etc. trägt der Betreiber/Berechtigte.
- **Wechsel des Anlagenbetreibers/Berechtigten:** Grundsätzlich nur mit Zustimmung des Servitutsgebers, oder nur an bestimmte (z.B. inländische) Rechtsnachfolger, allenfalls Ausfallhaftung des ursprünglichen Vertragspartners vereinbaren, keine Teilübertragung.
- **Sonstiges:** Salvatorische Klausel, Vereinbarung der Schriftform, Gerichtsstandvereinbarung (nach Standort der Flächen vereinbaren), ev. Meistbegünstigungsklausel.
- **Haftung:** Entsprechende Haftpflichtversicherung des Betreibers/Berechtigten (insb. auch für Umweltschäden), Schad- und Klagloshaltung des Grundeigentümers gegenüber Dritten, Haftungseinschränkung des Grundeigentümers auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Grundsatz: Stimmen Sie nur Vertragsbestimmungen zu, die Ihnen klar verständlich sind!

Aufgrund der Komplexität und der gravierenden Auswirkungen ist eine betriebsindividuelle Beratung durch Spezialisten (Steuerberater, Notar, Rechtsanwalt...) unabdingbar!