

Vortrag

# Aktuelles zum Nutzungsvertrag

–

von Repowering bis Schriftformprobleme

Forum:

Watt 2.0

Dr. Modest von Bockum  
Rechtsanwalt und Notar in Kiel

## Interessenkonflikt der Hauptakteure

### Anlagenbetreiber

- Interesse an langfristigen Gewinnen

- Interesse am Erhalt einer langfristigen und hohen Nutzungsentschädigung

### Grundstückseigentümer

### Projektinitiatoren

- Wirtschaftliche Interessen (möglichst hohe Renditeerwartung)

- Kommunale Bauleitplanung
- Zusicherung des Gewerbesteueraufkommens
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze

### Gemeinde

## Vorvertragliche Schritte

- Entwicklung einer umfassenden Strategie zur Herbeiführung eines Interessenausgleichs
- Kommunikation mit allen zu berücksichtigenden Akteuren
- Analyse der Konfliktpotenziale
- Transparenz der Vorgehensweise/Beteiligung der Bürger



## Vertragsgestaltungen zum Interessenausgleich

### Vereinbarungen zur Flächensicherung

#### ▪ Vertragliche Flächensicherung

- Übernahme/Verlängerung der bestehenden Flächennutzungsverträge oder
- Abschluss eines neuen Flächennutzungsvertrages

#### ▪ Dingliche Flächensicherung

- Bestellung neuer Dienstbarkeiten für die Projektgesellschaft und die finanzierende Bank der Neuanlage
- Vormerkungen für Rechtsnachfolger



## Inhalt des Nutzungsvertrags

### Vertragsgegenstand

Gestattung - Lageplan - Weitere Nutzungsverhältnisse

### Umfang der Nutzung

Nutzungszweck - Vorübergehende Nutzung - Ausgleichs- /  
Ersatzmaßnahmen

### Grundbuch, Übertragung , Baulastenverzeichnis

Grundbucheintrag – Abstraktion – Baulasten – sonstige Zustimmungen etc.



## Inhalt des Nutzungsvertrags

### **Laufzeit**

Zeitpunkt der Übergabe und Nutzungs- / Vertragsdauer – Kündigung des Nutzungsverhältnisses

### **Nutzungsentschädigung und Zahlungsbedingungen**

Höhe und Berechnung der Nutzungsentschädigung – Ernteausfallsentschädigungen - Preisanpassungsklauseln

### **Allgemeine Bedingungen**

Genehmigungen - Dränagen - Ersatz von Windkraftanlagen - Wiederherstellung nach Vertragsende - Rückbauklauseln

## Inhalt des Nutzungsvertrags

### Übertragung, Ausübungsüberlassung

Berechtigung der Übertragung - Verpflichtung zum Abschluss eines separaten Nutzvertrages  
- Eintritt der finanzierenden Bank

### Rücktrittsrecht

Rücktritt des Grundstückeigentümers - Rücktritt des Nutzers - Ausschluss der Ansprüche -  
Rücktrittseinschränkungen

### Schlussbestimmungen

Nebenabreden, **Schriftform** - Unwirksamkeit der Bestimmungen -  
Vertraulichkeit - Änderungen des Vertrages - Anlagen - Datenschutz -  
Gerichtsstand / Recht - **Widerrufsrecht**



## Schriftformerfordernis

### **OLG Schleswig, Urt. v. 17.06.2016**

- kein Miet- oder Pachtverhältnis, sondern Vereinbarung über die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
- Formerfordernis des § 550 BGB nicht einschlägig

### **OLG Karlsruhe, Urt. v. 25.04.2018**

- Der Nutzungsvertrag unterliegt den Vorschriften des gewerblichen Mietrechts
- § 550 BGB findet Anwendung

### **LG Braunschweig, Urt. v. 19.02.2019**

- Vertrag eigener Art i.S.d. § 311 Abs. 1 BGB, auf welchen die miet- bzw. pachtvertraglichen Regelungen nicht anwendbar sind



## Widerrufsbelehrung

- Landwirt = Verbraucher i.S.d. § 13 BGB, wenn er als solcher in Erscheinung tritt
- Energieunternehmen = Unternehmer i.S.d. § 14 BGB
- Verbrauchervertrag i.S.d. §§ 312 Abs. 1, 310 Abs. 3 BGB, weshalb die Vorschriften zum Widerrufsrecht Anwendung finden
- Widerrufsbelehrung nach Maßgabe des Art. 264a § 1 Abs. 2 EGBGB erforderlich (Muster: s. Anlage 1 EGBGB)

## Quellen

- **Quellen:**

- Hinweise in der Begründung des Gesetzentwurfs, vgl. BT-Drs. 17/6076, Teil A, III 2 „Windenergie Repowering“.
- Antonow u. Valentin, Vertragliche Aspekte der Umsetzung von Repowering-Projekten, REE 01-2015, 25-29.
- Gaßmann, Vertragliche Anforderungen an die Verpachtung privater Grundstücke zur Windenergienutzung, EnWZ 2018, 106-109.

- **Links:**

- Bekanntmachung Forschungsförderung im 6. Energieforschungsprogramm vom 08. Dezember 2014:

[https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/B/bekanntmachung-forschungsfoerderung-im-6-energieforschungsprogramm.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/B/bekanntmachung-forschungsfoerderung-im-6-energieforschungsprogramm.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

- Windenergie-Markt Deutschland:

<https://www.windbranche.de/windenergie-ausbau/deutschland>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

