

## Solarparks: Darauf müssen Sie beim Verpachten von Agrarflächen achten

**Projektierer von Solarparks suchen laufend nach Agrarflächen. Sie winken den Eigentümern mit hohen Pachten. Bei aller Euphorie: Wer mit der Verpachtung liebäugelt, muss sich vorher über einige Punkte Gedanken machen.**

**Vorsicht beim Bau auf hochwertigen Flächen: Geht der Ackerstatus im Laufe der Nutzungszeit verloren, weil Dauergrünland entsteht, kann das zu dauerhaftem Wertverlust führen.**

Soll die Energiewende gelingen braucht es neben Stromleitungen und -speichern vor allem erneuerbare Energieanlagen, die aus Wind-, Sonne- und Biomasse Strom produzieren. Solaranlagen sollen in erster Linie auf Gebäuden und versiegelten Flächen errichtet werden, Niedersachsen strebt allerdings auch PV-Freiflächenanlagen auf 0,5 Prozent der Landesfläche an, das sind etwa 23.500 Hektar. Für Grundbesitzer scheint die Verpachtung ihrer Flächen für solche Projekte attraktiv. Es gilt dabei aber einiges zu beachten:

Pakete selbst schnüren

- **Verträge gegen Entgelt:** Betreiber von Solarparks brauchen zunächst vor allem das Recht, auf den betroffenen Grundstücken Solaranlagen bauen zu dürfen. In der Praxis lassen sich Projektierer diese Rechte über Nutzungsverträge sichern, die sie direkt mit den Eigentümern der Grundstücke abschließen. Die Verträge übertragen sie anschließend gegen hohe Beträge auf den späteren Anlagenbetreiber. Hier stellt sich die Frage, ob nicht Grundstückseigentümer dieses Geschäft selbst tätigen können und das Vertragspaket dann – gegen ein angemessenes Entgelt – direkt an den künftigen Betreiber übertragen. Das dürfte mit nicht allzu großem Aufwand zu realisieren sein.
- **Hochwertige Flächen:** Beim Bau konventioneller PV-Freiflächenanlagen wird sich voraussichtlich naturschutzrechtlich geschützte Flora und Fauna (gesetzliche Biotope, Dauergrünland) auf der Fläche entwickeln, die zu einem erheblichen Wertverlust führen. Besonders dann, wenn Acker- zu Dauergrünland wird. Deshalb sollten auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nur sogenannte „Agri-PV-Anlagen“ errichtet werden, die zum Beispiel eine ackerbauliche Nutzung weiterhin sicherstellen.
- **Vermarktungsrisiko:** Wenn in dem Umfang PV-Anlagen zugebaut werden, wie zurzeit vorgesehen und im EEG verankert, wird sich die installierte Erzeugungsleistung bei PV-Anlagen bis 2030 verdreifachen. Das führt dazu, dass im Sommerhalbjahr tagsüber wesentlich mehr Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt als verbraucht wird. PV-Strom wird deshalb am Markt sehr preiswert sein, so dass die Anlagen auf die EEG-Förderung angewiesen sein dürften.

**Aber:** Sollte der Strompreis sogar negativ sein, hilft auch keine EEG-Förderung mehr. Denn ab 2023 in Betrieb genommene EEG-Anlagen, die eine Anlagenleistung von 400 kW und mehr haben, erhalten 2024 keine Förderung mehr für die Phase negativer Strompreise – wenn er über einen 3-stündigen Zeitraum negativ ist. Ab 2027 gilt das bereits ab einer Stunde. Es gibt also durchaus erhebliche Risiken bei der Vermarktung und Förderung von Solarstrom und erneuerbaren Stroms.

Was regeln Nutzungsverträgen?

**In den Nutzungsverträgen muss zunächst der Vertragsgegenstand bestimmt werden.** Projektierer nehmen auch gern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Verträge auf, ohne zusätzliche Zahlung. Das sollte aber Inhalt einer gesonderten Vereinbarung mit angemessener Gegenleistung sein. Gleiches gilt auch für die Installation von Funksendeanlagen und Ähnlichem.

**Neben dem Vertragsgegenstand muss auch die Vertragsdauer festgelegt werden.** Diese beträgt maximal 30 Jahre. Innerhalb dieser Zeit ist nur ein außerordentliches Kündigungsrecht – besonders bei Pflichtverstößen – möglich. Ist eine längere Laufzeit vorgesehen, kann der Vertrag dennoch nach 30 Jahren ordentlich gekündigt werden. Anlagenbetreiber wollen die Laufzeit möglichst erst ab Inbetriebnahme der Anlage beginnen lassen, sich bis dahin

aber trotzdem den Zugriff auf die Fläche sichern. Für die Phase von der Vertragsunterzeichnung bis zur Inbetriebnahme – die Reservierungsphase – sollte aber die Zahlung eines „Vorhalteentgeltes“ vereinbart werden.

**Das Nutzungsentgelt beinhaltet meist eine Beteiligung an den Energievermarktungserlösen.**

- Unbedingt beachten: Das Mindestnutzungsentgelt muss unbedingt zur Wertsicherung an einen Verbraucherpreisindex geknüpft werden. Die Nutzungsrechte werden im Grundbuch über eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit gesichert.

**Zusätzlich muss der Vertrag auch eine umfangreiche Haftungspflicht des Anlagenbetreibers beinhalten**, die zudem über eine Haftpflichtversicherung abzusichern ist. Auch ist eine ausreichende Rückbausicherheit in Form einer Bankbürgschaft zu stellen.

Intensive Rechts- und Steuerberatung ist wichtig

Bevor Nutzungsverträge unterzeichnet werden, ist eine intensive rechtliche und steuerrechtliche Beratung nötig. Besonders bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie der Grundsteuer können sich ansonsten negative Folgen ergeben. Wenden Sie sich dazu an einen erfahrenen Steuerberater, einen Rechtsanwalt und auch an die Landvolkkreisgeschäftsstellen.

Insbesondere zu klären ist:

- Mögliche Spätfolgen bei erneuter Ackernutzung
- Nachteile der Flächenumwidmung, sowie der „schädliche Umnutzung“
- Auswirkungen auf das Erb- und Familienrecht bedenken
- Belastungen durch die Erbschaft- und Schenkungssteuer, sowie viel höhere Grundsteuer
- Folgen bei ungeklärter Nachfolge und Ehescheidung

Wie so oft gilt auch hier: Höhere Renditen gehen mit höheren Risiken einher.

Rechtsanwalt Harald Wedemeyer, Landvolk Niedersachsen | am 09. April 2024

