

Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen

Checkliste über wesentliche Vertragspunkte

Rechtsabteilung

Stand: 2021-12

Der (meist vom Betreiber vorgelegte) Muster-Vertrag sollte von ihrem spezialisierten Schriftensverfasser überprüft werden



Schafherde grasst unter einer Freiflächen-Photovoltaikanlage..

Adobe Stock/Karoline Thalhofer

Optionsvertrag

- **Verfügbarkeit der Fläche:** Ist Verpachtung überhaupt möglich? Laufende Verträge?
- **Vertragspartner:** Wer konkret ist der Ansprechpartner? Welche Bonität bietet der Partner (ev. Sicherheiten) oder handelt es sich „nur“ um einen Keiler?
- **Beschreibung des Projektes:** Welche Anlage? Geplante Leistung? Wie groß ist die Anlage? Unter/Obergrenze?
- **Vertragsgegenstand:** Welche Grundstücke? Ev. Gebäudeteile? Detaillierter Lageplan als Anhang! Positionierung der Anlage? Was ist mit Restflächen? Keine Haftung für bestimmte Eigenschaften der Grundfläche übernehmen!
- **Entgelt:** für Einräumung des Optionsrechts (oft 5-10%/J. des späteren Pachtentgelts)
- **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 Pachtvertrag bzw. Nutzungsvertrag

- **Vertragsgegenstand:** siehe Optionsvertrag; Nutzung von Gebäuden / Wegen? Erhaltungsverpflichtung, Zufahrtsmöglichkeit, Errichtung von Leitungen, Verlegetiefe usw.
- **Befugnisse des Pächters:** Errichtung, Nutzung, Betrieb, Wartung, Reparatur der PV-Anlage? Welche Nebenanlagen sind erlaubt? Was geht nicht? (z.B. keine Erweiterung mit Stromspeicher, oder Neuerrichtung=Repowering?)
- **Eigenschaften des Pachtobjektes:** Keine Haftung für bestimmten Zustand oder Eigenschaften übernehmen! Bestehende Rechte Dritte? (z.B. Geh- und Fahrrechte, Pachtrechte, Stromleitungen, Wasserleitungen, Drainagen, ...),
- **Errichtung und Betrieb der Anlage:** Verweis auf Stand der Technik, so zu gestalten, dass keine Risiken für benachbarte Flächen entstehen(z.B. Erosion); Einholung behördliche Genehmigungen (ROG, BauO, Naturschutz, Elektrizitätsrecht, ...) bleibt Sache des Pächters, Beweissicherung vornehmen (derzeitiger Zustand der Fläche, Bodenuntersuchung, Grundstücksgrenzen), Betriebshaftpflicht, Verkehrssicherungspflicht, Wegehalterhaftung, Betreten und Befahren nur auf mindestensschädliche Art und Weise und nur zu vertraglich vereinbarten Zwecken; Wieviel wird betoniert?

- **Bewirtschaftung/Pflege:** WER pflegt/bewirtschaftet die Flächen und WIE? (Acker/Mähwiese, Schaf/Hühnerweide, Brache häckseln, Rasenmäherroboter, Herbizide, ...) SVS-Beitragspflicht? Bewirtschaftungsauflagen auch für Nachbarflächen? (z.B. keine Bebauung/Neuaufforstung/Mais? wegen Schattenwurf oder Staub?)
- **Entgelt:** ev. drei Bestandteile: **a)** Fixes jährliches Entgelt zuzüglich gesetzliche USt, Wertsicherung (meist VPI oder Energiepreisindex), **b)** zusätzliche variable Entgeltbestandteile (z.B. abhängig von erzeugter Strommenge, Umsätzen, Gewinn, ...), **c)** Übernahme der grundstücks- und vermögensbezogenen Steuern (Details dazu siehe LK-Merkblatt „Steuerliche Konsequenzen von PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen“); Zahlungsbeginn, Zahlungsende, Zahlungsfrist; Verzugszinsen, Refundierung von zurückzuzahlenden agrarischen Förderungen (z.B. bei Baubeginn nach MFA-Abgabe, ÖPUL-Verpflichtungen)?
- **Steuern:** ESt und USt bedenken! eigenes LK-Merkblatt „Steuerliche Konsequenzen von PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen“
- **Pachtdauer:** Meist auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsverzicht des Verpächters für 20 – 30 Jahre, vorzeitige Kündigungsgründe (z.B. Frist für Baubeginn, Zahlungsverzug trotz Mahnung, Insolvenz/Konkurs, Vertragswidrige Nutzung, fehlende Bankgarantie oder Haftpflichtversicherung, ...).
- **Regelung bei Beendigung:** Fläche ist frei von Belastungen zurückzustellen; Rückbau durch den Pächter, Zeitrahmen (6-12 Monate); oder Verpächter übernimmt die Anlage? Rekultivierung: Wiederherstellen des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Pächters, wenn nicht möglich → Ersatz aller Nachteile (z.B. wenn neue Landschaftselemente entstanden sind)
- **Sicherstellung:** z.B. Bürgschaft, Bankgarantie, Versicherung, Pfandrecht, Kautions auf Treuhandkonto (damit der Rückbau ordnungsgemäß erfolgt).
- **Vertragskosten:** trägt Pächter, bei Verbücherung auch die Kosten der grundbücherlichen Löschung nach Vertragsende.
- **Wechsel des Anlagenbetreibers:** grundsätzlich nur mit Zustimmung des Verpächters, oder nur an bestimmte (z.B. inländische) Rechtsnachfolger, allenfalls Ausfallhaftung des ursprünglichen Vertragspartners vereinbaren, keine Teilübertragung.
- **Sonstiges:** Salvatorische Klausel, Vereinbarung der Schriftform, Gerichtsstandsvereinbarung (nach Lage der Flächen vereinbaren).
- **Haftung:** entsprechende Haftpflichtversicherung des Betreibers (insbes. 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!

Herausgeber: Landwirtschaftskammer OÖ Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Kein Anspruch auf Vollständigkeit, ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung, alle Rechte vorbehalten