



Faktenpapier

Wesentliche Vertragsinhalte von Pachtverträgen

Es lohnt sich gut informiert zu sein

Regelmäßige Pachteinahmen – das klingt verlockend, doch in all der Euphorie dafür verschwindet vielleicht der Blick auf vertragliche Fallstricke. Pachtverträge sind komplex, allerdings heißt das nicht, dass sich Komplexität und Fairness für beide Vertragsparteien gegenseitig ausschließen würden.

Ein schlecht ausgehandelter Vertrag bedeutet möglicherweise nicht nur finanzielle Einbußen, sondern auch Bindungen und Verpflichtungen über Jahrzehnte.

Pachtverträge gehören nicht zum Alltag einer Kommune, deshalb sollten sie sich zuerst Kompetenzen aneignen.



© Africa Studio / stock.adobe.com

Was ist überhaupt ein Pachtvertrag?

Ein Pachtvertrag ist ein spezielles Vertragswerk, das zwischen einem Flächeneigentümer auf der einen Seite und einem Vertragspartner auf der anderen Seite geschlossen wird. In diesem Vertrag sind spezielle Anforderungen, Rechte und Pflichten verankert, die sowohl den Schutz des Flächeneigentümers als auch die Interessen des Anlagenbetreibers berücksichtigen. Das Ziel des

Windkraft-Pachtvertrags ist es, dem Betreiber das Recht zu übertragen, auf der entsprechenden Fläche z. B. eine oder mehrere Windkraftanlagen zu errichten und zu betreiben.

Denken Sie an Ihre Verhandlungsposition

Die Ausarbeitung der richtigen Verhandlungsstrategie ist dabei das A und O. Eine ganz zentrale Rolle dabei spielt das Verhandlungsgleichgewicht. Beide Parteien müssen aufeinander eingestellt sein, auf Augenhöhe miteinander sprechen und zu Wort kommen können, während ihre Interessen und Bedenken angemessen berücksichtigt werden.

Hinweis: Gleichgewicht in der Verhandlung

- Mehr Expertise — Pachtverträge sind sehr komplex. Sie enthalten spezifische Klauseln und Regelungen, die ohne rechtliche Kenntnisse schwer zu verstehen sein können. Eignen sie sich Kompetenzen an.
- Verhandlungsstärke — Gehen Sie selbstbewusst in die Verhandlung. Sie sind Flächeneigentümer und entscheiden mit wem und zu welchen Bedingungen sie einen Vertrag schließen.
- Langfristige Sicherheit — Der heute geschlossene Vertrag und dessen Bestandteile gelten für Jahrzehnte. Sparen Sie nicht an den Kosten für einen unabhängigen Berater oder für Rechtsanwälte. Betrachten Sie diese Kosten als Investition in Ihre Sicherheit.

Das ist gerade für Flächeneigentümer wichtig. Projektentwickler, große Energieunternehmen und andere Investoren sind Profis. Sie verfügen



© Energieagentur Rheinland-Pfalz

über viel Erfahrung und eine starke Verhandlungsposition. Sie haben spezialisierte Teams und wissen genau, wie sie ihre Interessen durchsetzen können. Dagegen sind Flächeneigentümer möglicherweise zum ersten Mal in solch einer Verhandlungssituation.

Wesentliche Vertragsbestandteile

Laufzeit des Pachtvertrags

Meist beträgt die Laufzeit eines Pachtvertrags 20 bis 30 Jahre. Oftmals werden 20 Jahre plus eine Option auf Verlängerung um zwei mal fünf Jahre vereinbart.

Pachtzins

Dies ist ein zentraler Punkt im Vertrag, aus welchem hervorgeht, wie viel Sie für die Überlassung Ihrer Fläche finanziell erwarten können. Die Pachteinnahmen können fest, variabel oder eine Kombination aus beidem sein. Die Pacht Höhe ist bei der Windkraft abhängig vom Standort (Windhöflichkeit) und der Nennleistung der WEA.

Regelungen zum Rückbau

Nach Vertragsende möchten Sie Ihre Fläche wieder uneingeschränkt nutzen. Entsprechende Regelungen zum Wiederherstellungszustand sollten genau wie eine zeitliche Regelung und die finanzielle Absicherung aufgenommen werden.

Weitere wesentliche Punkte sind:

- Flächenbestimmung und -umfang
- Anpassungsklauseln
- Haftungs- und Versicherungsregelungen
- Rechtsnachfolge und Weiterverkauf
- Kündigungsbedingungen und Verpflichtungen bei Vertragsende
- Rücktrittsregelung

Rechtliche Rahmenbedingungen von Pachtverträgen für Windkraftprojekte

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Raumordnung und Bauplanung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landespezifische Bestimmungen
- Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Ansprechpartner:

Stefan Scholz

stefan.scholz@energieagentur.rlp.de

Telefon: 0631 343 71 248

www.energieagentur.rlp.de

Die Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Gefördert durch



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR
KLIMASCHUTZ, UMWELT,
ENERGIE UND MOBILITÄT