



Flächensicherung im Bereich Agri-PV

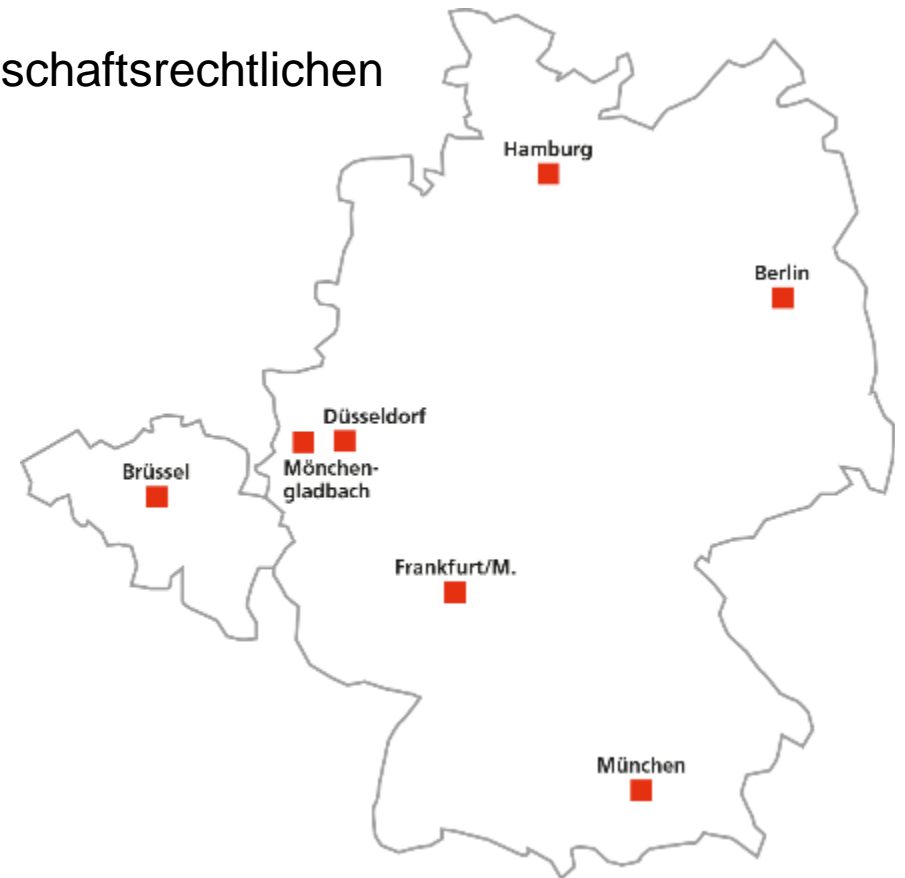
Windenergietage 2024

Thomas Gäßl

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, München

Kapellmann im Überblick

- Gegründet 1974 durch Prof. Dr. Klaus Kapellmann
- Wurzeln im Bau- und Immobilienrecht, heute in allen wirtschaftsrechtlichen Rechtsgebieten tätig
- Ca. 180 Anwälte an 7 Standorten



Kompetenzteam Erneuerbare Energien

– Wind Onshore, Solar, Batteriespeicher und Wasserstoff –

Kapellmann
Rechtsanwälte



Vertreten an allen Standorten
13 Partner:innen
15 Associates



Unsere Beratung für Erneuerbare Energien

Planung- &
Genehmigung

Grundstücks-
recht

Energierrecht

(Anlagen-)
Bau

Betriebsführung &
Wartung

Due Diligence &
Transaktionen

Umweltrecht

Vergaberecht

Steuer

Finanzierung &
Bürgerbeteiligung

Projekt-
entwicklung &
Strukturierung

Kooperationen



1. Allgemeines zu Agri-PV

2. Vorgaben durch DIN SPEC

3. Flächensicherung

- Ausgangslage
- Vertragsgestaltung in den jeweiligen Rechtsverhältnissen

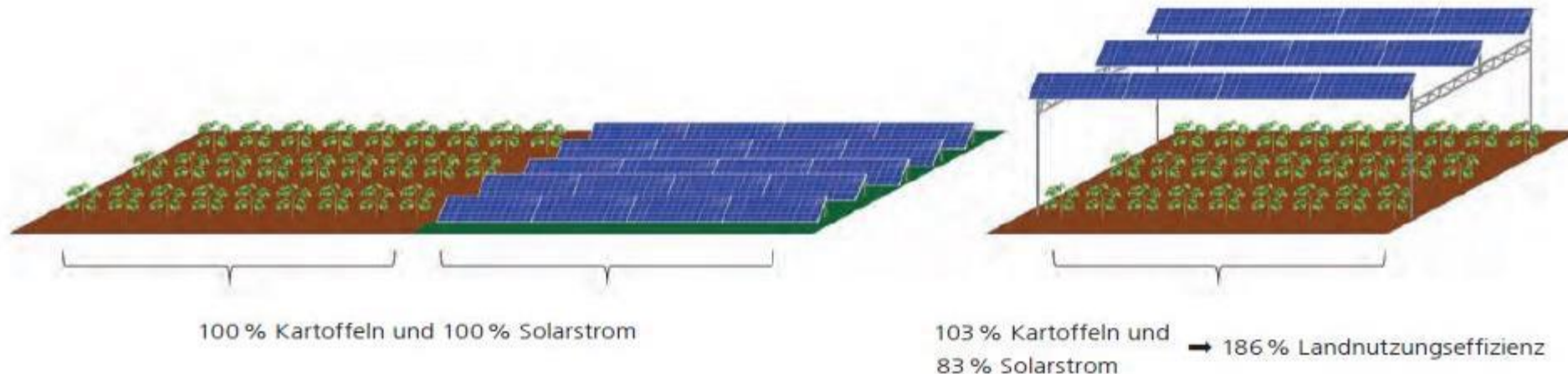
1. Allgemeines zu Agri-PV

- **Definition:**

Unter Agri-Photovoltaik (Agri-PV) wird die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung verstanden.

- **Ziel:**

Steigerung der ökonomischen und ökologischen Landnutzungseffizienz; Synergieeffekte zwischen der landwirtschaftlichen Produktion und der Agri-PV-Anlage.

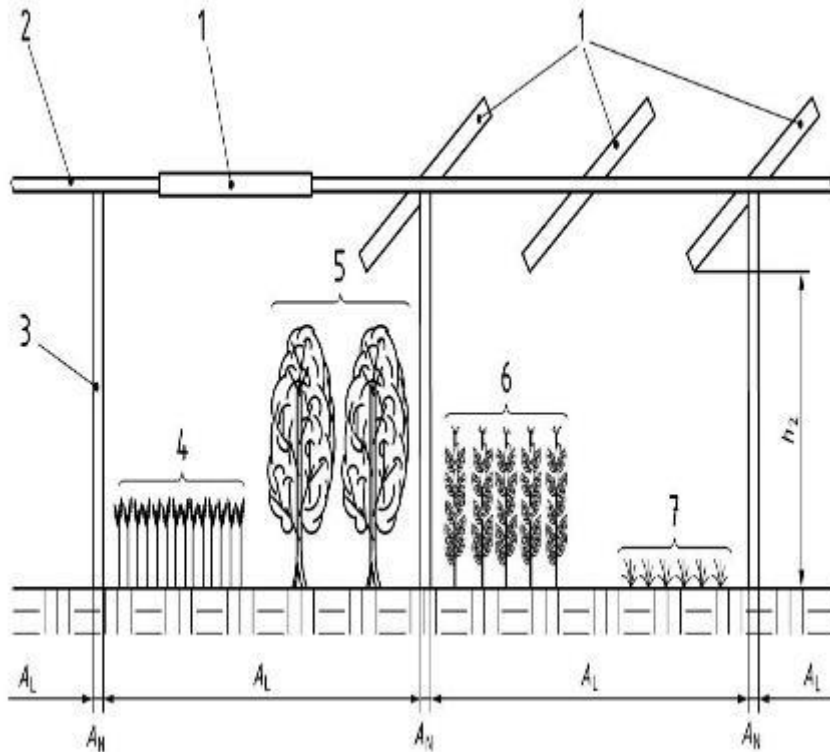


2. Vorgaben durch DIN SPEC

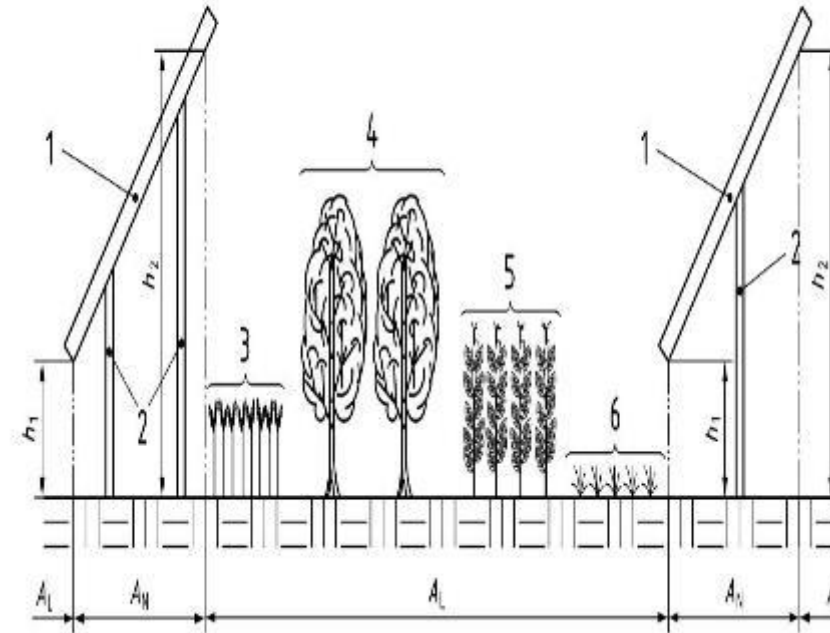
- **Inhaltliche Ausformung von Agri-PV durch DIN SPEC 91434 / DIN SPEC 91492**
 - Bieten Standard für die Agri-PV-Technologie
 - Reduzierung des technischen Risikos für alle Projektbeteiligten
- **Anwendungsbereich DIN SPEC 91434 (Mai 2021)**
 - Legt Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (Pflanzenproduktion) im Bereich der Agri-PV fest, Unterteilung der Agri-PV-Anlagen in zwei Hauptkategorien:
 - Kategorie I: Aufständering mit lichter Höhe, Bewirtschaftung unter der Agri-PV-Anlage
 - Kategorie II: Bodennahe Aufständering, Bewirtschaftung zwischen den Agri-PV-Anlagenreihen
 - Grundlage für viele Gesetze und Gesetzesänderungen
- **Anwendungsbereich DIN SPEC 91492 (Juni 2024)**
 - Ergänzung zur bestehenden DIN SPEC 91434: Tierhaltungsspezifische Anforderungen
 - Derzeit noch keine Grundlage für Gesetze und Gesetzesänderungen!

2. Vorgaben durch DIN SPEC

- **Kategorie I:**



- **Kategorie II:**



2. Vorgaben durch DIN SPEC

- **Wesentliche inhaltlichen Anforderungen**
 - Ausarbeitung eines gemeinsamen **landwirtschaftlichen Nutzungskonzepts**
 - Muster in **Anhang A** der DIN SPEC
 - Zusammenfassung zur Fläche, Nutzungsform und technischen Details
 - Zertifizierung, Überprüfung alle 3 Jahre
 - Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche muss unter Berücksichtigung des Flächenverlusts erhalten bleiben
 - Flächenverlust: darf höchstens **10%** der Gesamtfläche bei Kategorie I betragen, max. **15%** bei Kategorie II
 - Landnutzungseffizienz: Es muss sichergestellt sein, dass der Ertrag der Kulturpflanzen auf der Gesamtfläche mindestens **66% des Referenzertrages** beträgt.

2. Vorgaben durch DIN SPEC

- **Auswirkungen auf Bauplanungsrecht**
 - Eigenständige baurechtliche Privilegierung für Agri-PV-Anlagen im Außenbereich gem. **§ 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB**
 - „besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EEG“ → Festlegung der Bundesnetzagentur → „Stand der Technik gilt grundsätzlich als eingehalten, wenn Errichtung und Betrieb [...] die Anforderung der DIN SPEC 91434 erfüllen.“
 - Tendenz: Anknüpfung an DIN SPEC-Regelwerke im Rahmen landesweiter **Raumordnungspläne** (z.B. NRW, Bayern).
 - D.h.: Egal ob Privilegierung im **Außenbereich** (§ 35 BauGB) oder **Bebauungsplan**, Einhaltung der Vorgaben der DIN SPEC Regelwerke ist entscheidend für die Erteilung der Baugenehmigung.

2. Vorgaben durch DIN SPEC

- **Auswirkung auf EEG-Vergütung**
 - Agri-PV-Anlagen als besondere Solaranlagen (§ 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EEG)
 - Gebote für Solaranlagen des ersten Segments i.Vm. Agri-PV: § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG → Festlegung der Bundesnetzagentur → Stand der Technik erfordert Einhaltung der DIN SPEC 91434
- **Auswirkung auf Steuerrecht**
 - Fläche wird weiterhin dem landwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet
- **Auswirkung auf GAP-Zahlungen**
 - Fläche bleibt weiterhin zu 85 % förderfähig

3. Flächensicherung



- a) Ausgangslage**

- b) Vertragsgestaltung in den jeweiligen Rechtsverhältnissen**

3. a) Ausgangslage

- **Schuldrechtliche Sicherung** durch Abschluss eines **Nutzungsvertrags**
 - Rechtsnatur umstritten, jedenfalls: Anwendbarkeit Mietrecht
- Ergänzende **dingliche Sicherung** durch Eintragung von **Sicherungsrechten im Grundbuch**
- Interessen der Vertragspartner müssen durch umsichtige und rechtssichere Gestaltung in einen Ausgleich gebracht werden
- Agri-PV-Nutzungsverträge sind in vielen Vertragspunkten gleichlaufend zu „gewöhnlichen“ PV-Nutzungsverträgen
 - Grundstück als Vertragsgegenstand, Nutzungsdauer, Vergütung, dingliche Sicherung, Rückbau, Eintrittsrechte von finanzierender Bank etc.

3. a) Ausgangslage

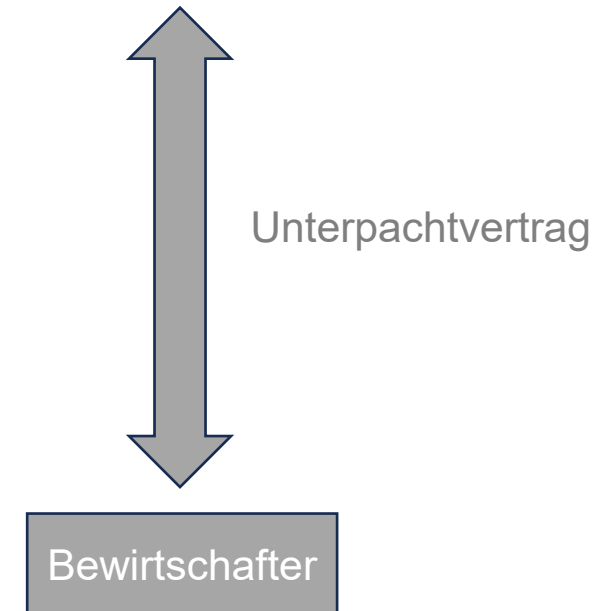
- **Besonderheit Agri-PV:** Gegenseitiges Abhängigkeitsverhältnis zwischen Betreiber und Bewirtschafter
 - Gewöhnlicher PV-Nutzungsvertrag: Soweit die Flächen nicht für die PV-Anlage benötigt werden, stehen sie dem Eigentümer bzw. Dritten zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung.
 - Agri-PV-Konstellation: Landwirtschaftliche Nutzung und PV-Nutzung sind kombiniert → Zwischen Betreiber und Bewirtschafter ist die Vereinbarung von gegenseitigen Rechten und Pflichten notwendig
 - Jede Partei trägt wesentlichen Teil zum Gelingen des Agri-PV-Vorhabens:
 - **Grundstückseigentümer:** Bereitstellung der Fläche
 - **Betreiber:** Betrieb der PV-Anlage entsprechend DIN SPEC
 - **Bewirtschafter:** Landwirtschaftliche Nutzung entsprechend DIN SPEC

3. b) Vertragsgestaltung

Regelungsgehalt des Nutzungsvertrags zwischen Eigentümer und Betreiber

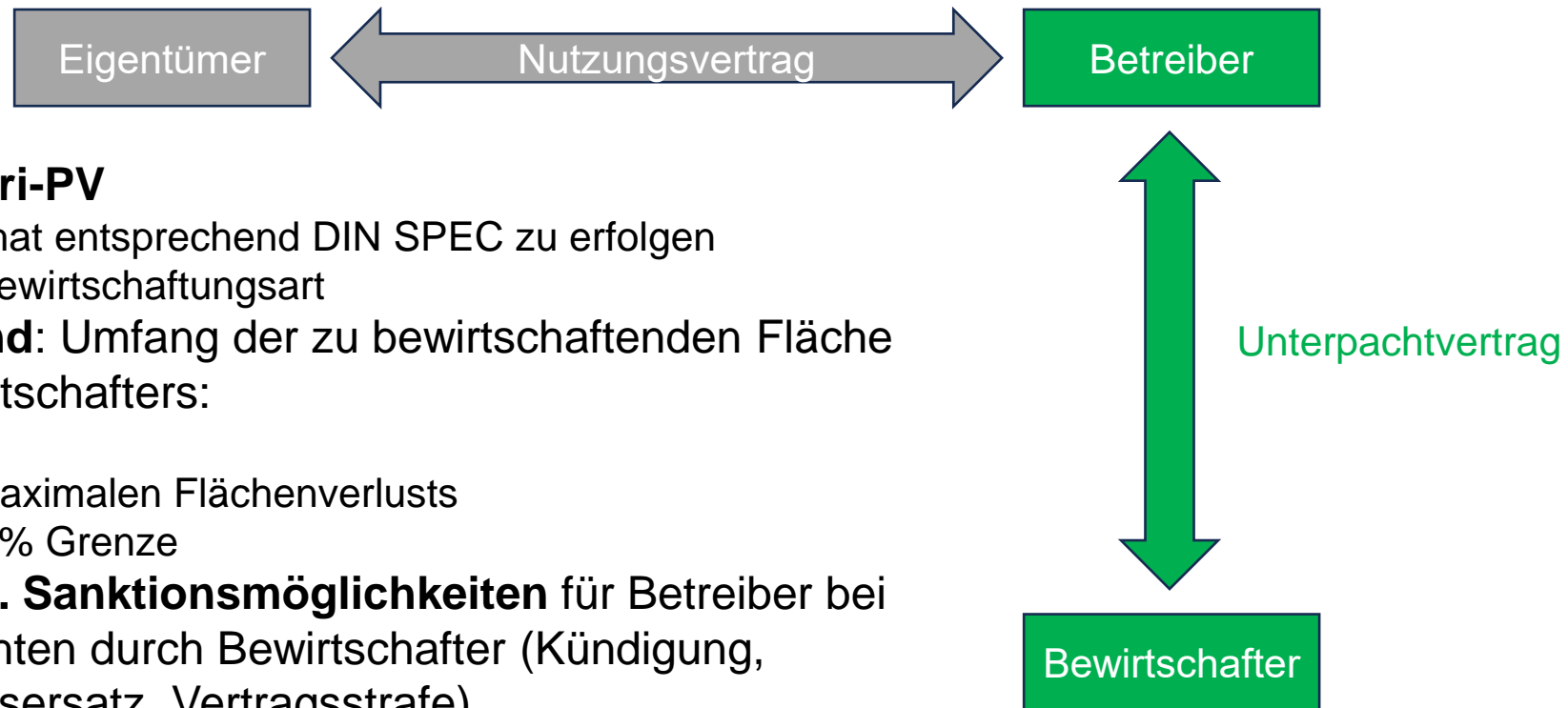


- **Vertragszweck: Agri-PV**
 - Nutzungsrecht für Errichtung und Betrieb der Agri-PV-Anlage
 - Nutzungsrecht für landwirtschaftliche Bewirtschaftung
 - Erlaubnis zur Unterverpachtung
 - Erlaubnis zur Selbstbewirtschaftung
- Im Übrigen keine wesentlichen Unterschiede zu gewöhnlichem PV-Nutzungsvertrag



3. b) Vertragsgestaltung

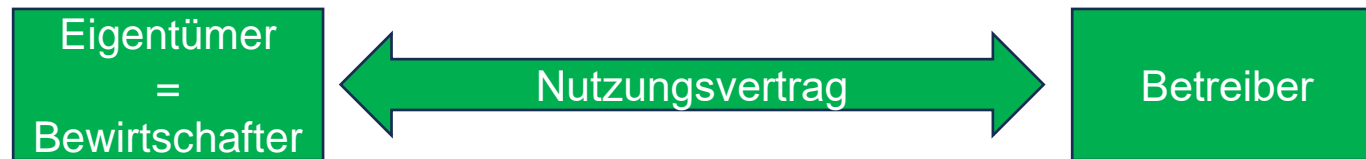
Regelungsgehalt des Unterpachtvertrags zwischen Betreiber und Bewirtschafter



- **Vertragszweck: Agri-PV**
 - Bewirtschaftung hat entsprechend DIN SPEC zu erfolgen
 - Festlegung der Bewirtschaftungsart
- **Vertragsgegenstand:** Umfang der zu bewirtschaftenden Fläche
- **Pflichten** des Bewirtschafters:
 - Betriebspflicht
 - Einhaltung des maximalen Flächenverlusts
 - Erreichen der 66 % Grenze
- **Beendigungs- bzw. Sanktionsmöglichkeiten** für Betreiber bei Verletzung der Pflichten durch Bewirtschafter (Kündigung, Räumung, Schadensersatz, Vertragsstrafe)
- **Risikozuweisung** bei Nicht-Aufrechterhaltung der Agri-PV-Nutzung

3. b) Vertragsgestaltung

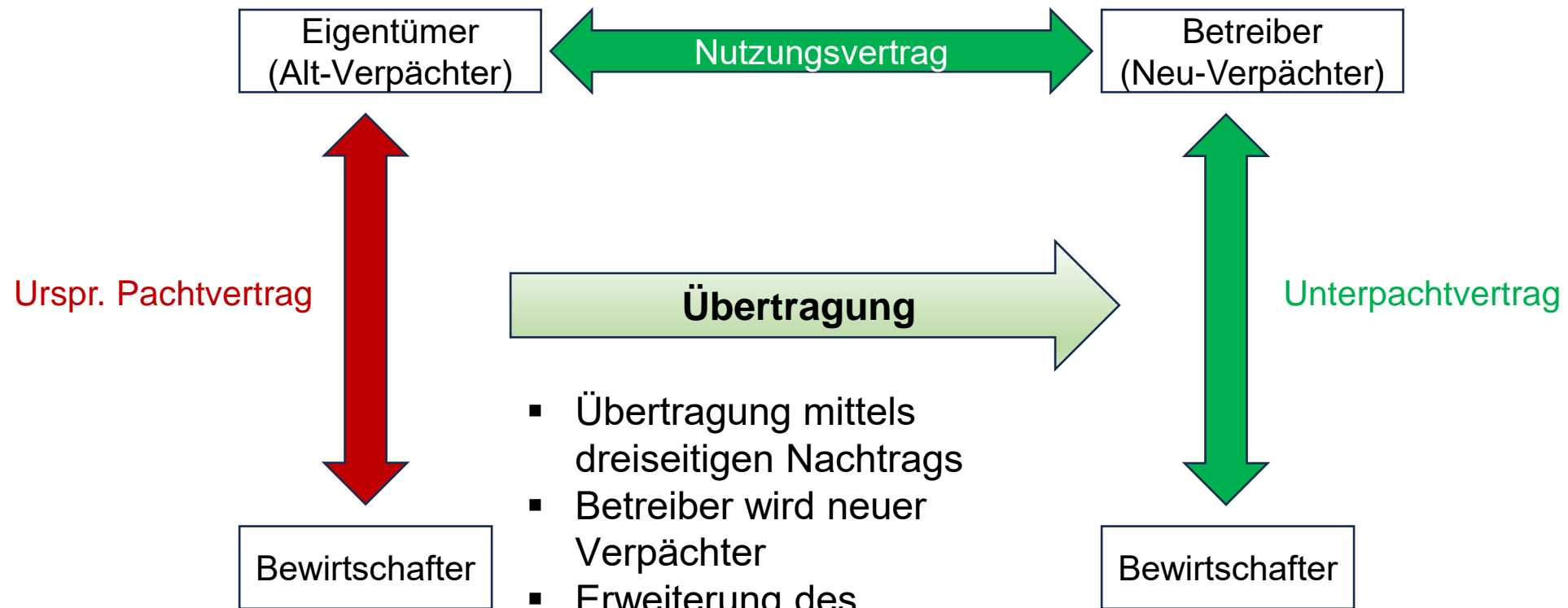
Sonderfall: Eigentümer ist gleichzeitig Bewirtschafter



- **Gestaltungsoption 1 (insgesamt ein Nutzungsvertrag):**
 - Betreiber wird nur das Nutzungsrecht für Errichtung und Betrieb der PV-Anlage eingeräumt
 - Eigentümer behält sich Recht zur Bewirtschaftung der Fläche vor
 - Verpflichtung des Eigentümers zur DIN SPEC-konformen Bewirtschaftung mit entsprechenden Beendigungs- und Sanktionsmöglichkeiten für den Betreiber
- **Gestaltungsoption 2 (Nutzungsvertrag und Unterpachtvertrag)**
 - Betreiber erhält „vollständiges“ Nutzungsrecht
 - Unterverpachtung an den Eigentümer

3. b) Vertragsgestaltung

Sonderfall: Urspr. Pachtverhältnis zwischen Eigentümer und Bewirtschafter



- Übertragung mittels dreiseitigen Nachtrags
- Betreiber wird neuer Verpächter
- Erweiterung des Unterpachtvertrags um DIN SPEC-konforme Bewirtschaftung



Herzlichen Dank!



Thomas Gäßl
Rechtsanwalt

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Josephspitalstraße 15
80331 München

thomas.gaessl@kapellmann.de