Biomasse | Windenergie | Photovoltaik | Energierecht | E-Mobilität | Luftverkehr

Batteriespeicher und PV – was muss vertraglich berücksichtigt werden?

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig • München • Köln

Moritz Müller
Rechtsanwalt

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

- Hauptsitz in Leipzig mit weiteren Standorten in Köln und München, 2002 gegründet
- Beratungsschwerpunkte sind das Verwaltungsrecht, Energie-recht, Zivilrecht mit Fokus auf dezentralen EE- und KWK-Projekten, M&A in der EE-Branche, Datenschutz- und Luftverkehrsrecht
- Fachspezifische, technische, interdisziplinäre Expertise www.qmvcheck.de
- Wissenschaftliche Expertise durch Veröffentlichungen und universitäre Vorlesungen
- Standort Leipzig in der Eigenversorgung durch KWK- und PV-Anlage, E-Mobilität
- Verbandsengagement sowie sachverständige Stellungnahmen im Gesetzgebungsverfahren

MASLATON
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

Moritz Müller

Rechtsanwalt Moritz Müller betreut bei der Maslaton Rechtanwaltsgesellschaft mbH beratend und forensisch zahlreiche Projekte zur Errichtung von Erneuerbaren-Energien-Anlagen in Frage des Verwaltungsrechts, insbesondere zur Errichtung von Windenergie- und Photovoltaikanlagen sowohl im verwaltungsbehördlichen als auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren.

Dabei ist er vor allem auf den Gebieten des Immissionsschutz-, des Luftverkehrs-, Kommunal- und des Bauplanungsrechts tätig.

Wissenschaftlich betreut er im universitären Betrieb die Vorlesung Umweltrecht II (Prof. Dr. Martin Maslaton) an der TU Chemnitz. Er ist Vorstandsmitglied sowie Beiratssprecher im RDR Wind e.V.

Die Themen:

I. Inhalt des Nutzungsvertrages
II. Einfluss des Batteriegesetzes (BattG)
III. Ausblick

I. Inhalt des Nutzungsvertrages

1. Einleitung

- baurechtliche Genehmigungen und Netzanschlüsse erfordern langfristige Planungen
- Absicherung der Flächen in frühen Projektphasen notwendig
- Umsetzung durch…
  - … Nutzungsverträge auf schuldrechtlicher Ebene und ….
  - … Eintragung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen auf dinglicher Ebene
- besondere Beachtung des Ausschlusses vorzeitiger Kündigungen oder anderweitiger Beendigung

2. Vertraglicher Mindestinhalt - Rechtliche Einordnung

- Einordnung als gewerblicher Mietvertrag über unbebautes Grundstück: volle Anwendbarkeit des Mietrechts
- Realisierung als Stand-Alone Projekt
- Realisierung als Hybrid-Projekt im Zusammenhang mit Erzeugungsanlage

⇒ Welche Vertragsgestaltungen sind in Betracht zu ziehen?

2. Vertraglicher Mindestinhalt - Grundlagen

- **Realisierung einer Speicheranlage als Hybridprojekt:**
- Option 1: Einfügung der Speichereinheit als „Zubehör/Nebenanlage“ in bestehende Nutzungsverträge zu PVA
- Option 2: Einfügung als umfassende Anschlussvereinbarung in bestehende Nutzungsverträge zu PVA
- Option 3: eigenständige vertragliche Gestaltung

⇒ **Empfehlung:** gesonderte vertragliche Gestaltung zugunsten der Rechtssicherheit

2. Vertraglicher Mindestinhalt - Grundlagen

- **Realisierung einer Speicheranlage als Stand-Alone-Projekt:**
- Ausschließlich eigenständige Vertragsgestaltung denkbar
- Option 1: Übernahme bisheriger Vertragsmuster und -Regelungen zu PVA
- Option 2: gesonderte vertragliche Ausarbeitung

⇒ **Empfehlung:** gesonderte vertragliche Gestaltung zugunsten der Rechtssicherheit

2. Vertraglicher Mindestinhalt - Grundlagen

- genaue Beschreibung des Grundstücks als Vertragsgegenstand: zunächst gesamtes Flurstück, nach Planungsphase den tatsächlich genutzten Bereich
- Festlegung der Scheinbestandteilseigenschaft i.S.d. § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB sowie der dinglichen Sicherung
- Festlegung des Mietzwecks: Nutzung zur Errichtung, Ersetzung und Betrieb von Speicheranlagen
  - ➢ wichtig: auch Errichtung von Begleitanlagen vorsehen (Bsp.: Brandschutz)
- Aufnahme der „Ersetzung“ von Speicheranlagen im Nutzungsvertrag, beispielsweise Austausch gegen leistungsstärkere Anlagen

3. Anlagenspezifische Vereinbarungen

- bei Übertragung bisheriger nutzungsvertraglicher Regelungen zu PVA sind Unterschiede zwischen Batteriespeichern und PVA zu beachten
- insbesondere **technische Besonderheiten von Speichern**:
  - verkürzte Lebensdauer und höherer Wartungsbedarf
  - erhöhte Gefahrenpotenziale durch Betriebsstoffe
  - erhöhter Infrastrukturbedarf (Bsp. Löschwege)
- Unterschiede begründen **gesteigerte Anforderungen**, insbesondere betreffend Haftung und Rückbau
- diesen muss auf Ebene des Nutzungsvertrages entsprochen werden: Gewährleistung einer langfristigen Nutzbarkeit der Fläche

3. Anlagenspezifische Vereinbarungen - Haftung

- **Anforderungen:**
  - allgemein erhöhter Wartungs- und Austauschbedarf: Gefahr der Entstehung von Ernteschäden
  - gesteigerte Brand- und Explosionsgefahr: erforderliche Zugänglichkeit durch Feuerwehr
  - potenzielle Bodenbelastung durch Betriebsstoffe
    - Bsp.: Redox-Flow-Batterien: Austritt flüssiger Elektrolyte wie Vanadium-Verbindungen → schwere Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit
  - Erhöhter Isolierungsbedarf
    - Bsp.: Natrium-Schwefel-Batterien: besonders hohe Betriebstemperatur

3. Anlagenspezifische Vereinbarungen - Haftung

- **vertragliche Gestaltung:**
  - Festlegung breiterer Zufahrtswege und Abstandsflächen
  - Vereinbarung zum Ausgleich von Ernteschäden
  - Nutzungsvereinbarung zur Anlegung von Lösch – oder Gefahrenabwehranlagen (Bsp.: Gräben und Freiflächen zur Brandbekämpfung, Zisternen, Lagerung von Löschsand)
  - Festlegung von Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen: regelmäßige Inspektionen, Wartungen, Bodenproben
  - Erweiterung von Versicherungspflichten zur Deckung von Unfallschäden → Minimierung von Haftungsrisiken

3. Anlagenspezifische Vereinbarungen - Rückbau

- **Anforderungen:**
  - chemische Rückstände: potenzielle Bodenbelastung durch Betriebschemikalien oder Schwermetalle bei Unfällen
  - besondere Verdichtung oder Versiegelung, um das Eindringen von Gefahrstoffen zu erschweren
  - verschärfte Anforderungen an Recycling und Entsorgung
  - verschärfte Anforderungen an Transport: beispielsweise Gefahrgut-Transport bei Rückbau von lithiumhaltigen Speichern

3. Anlagenspezifische Vereinbarungen - Rückbau

- **vertragliche Gestaltung:**
  - Vereinbarung über gesonderte Überwachung und Dokumentation des Anlagenrückbaus
  - Prüfung der Bodenbelastungen hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzbarkeit
  - Festlegungen betreffend Auflockerung und Durchmischung des verdichteten Bodens
  - Vereinbarung über Auftrag oder Erneuerung des Mutterbodens

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

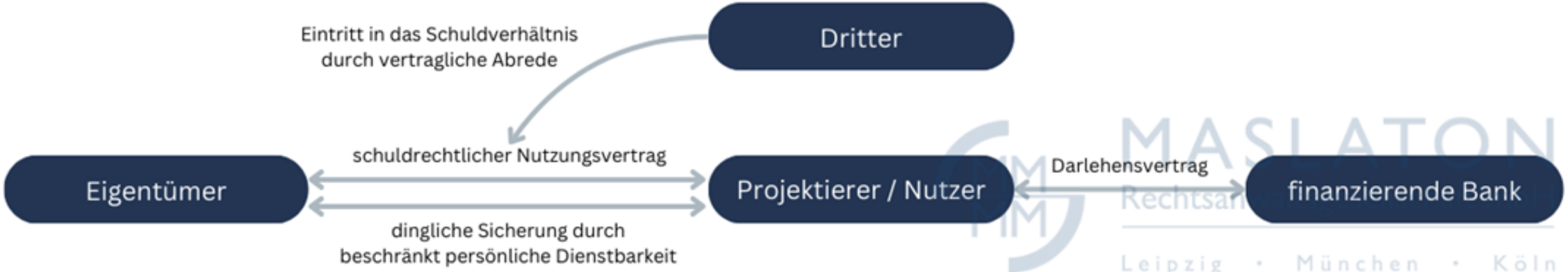
- Bestellung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, § 1090 Abs. 1 BGB
- Absicherung der schuldrechtlich getroffenen Vereinbarungen auf dinglicher Ebene:
- Nutzungsfunktion: Sicherung des Rechts des Anlagebetreibers, die Anlage auf dem Grundstück zu betreiben
- Trennungsfunktion: auch bei Verbindung mit Grundstück rechtliche Eigenständigkeit der Anlage
- Sicherungsfunktion: Verwendung der Anlage als Sicherheit für Finanzierungen

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

Fragestellung

Wie genau erfolgt der Zugriff des Dritten oder der finanzierenden Bank auf die dinglichen Sicherungsrechte?



4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

- durch **Wechsel des Anlagenbetreibers** besteht **Übertragungsinteresse der Dienstbarkeit**
- nach § 1092 Abs. 1 BGB grundsätzlich nicht übertragbar
- vertragliche Ersatzgestaltung notwendig: Eigentümer verpflichtet sich, die Dienstbarkeit zugunsten des neuen Betreibers zu dessen Gunsten zu bestellen
- Ausnahme: Dienstbarkeiten, die sich auf die Nutzung eines Grundstücks für „Erneuerbare-Energien-Anlagen“ beziehen nach § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB übertragbar

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

- § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB:

  „Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, so ist die Dienstbarkeit übertragbar, wenn sie dazu berechtigt, ein Grundstück zu nutzen für Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse […]“

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

- fraglich, ob Batteriespeicher von der Ausnahmeregelung umfasst ist
- Begriff der Erneuerbaren Energien des § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB orientiert an § 3 Nr. 21 EEG
- Speicheranlagen nicht von § 3 Nr. 21 EEG umfasst
- Auswirkungen auf **Stand-Alone-Speicher**: Dienstbarkeit kann nicht übertragen werden, vertragliche Ersatzlösung ist erforderlich

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

- Auswirkungen auf **Hybrid-Speicher**: unter Umständen umfasst
  - Argument: die PVA ist als Erneuerbare-Energien-Anlage von der Ausnahmeregelung des § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB umfasst
  - der angeschlossene Speicher steht mit dieser in einem **funktionalen Zusammenhang**
- bisher keine gesicherte Rechtsprechung
- **Empfehlung:** zugunsten der Rechtssicherheit ist auch bei Hybrid-Speichern von einer Unübertragbarkeit der Dienstbarkeit auszugehen und eine vertragliche Ersatzlösung zu wählen

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Dingliche Sicherung

- Ersatzlösung ist im Nutzungsvertrag zu vereinbaren
- Gestaltung als Vertrag zugunsten Dritter:
  - Grundstückseigentümer verpflichtet sich, bei Wechsel des Vertragspartners der Bestellung einer Dienstbarkeit zu dessen Gunsten zuzustimmen
- Dienstbarkeit wird somit nicht übertragen, jedoch mit gleichem Inhalt neu bestellt

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- Verwendung der Schriftform – Risiken und Nutzen
- Verwendung der Textform – Risiken und Nutzen
- Empfehlung

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- nach §§ 126, 550 BGB müssen Mietverträge über Flächen **schriftlich** geschlossen werden
- sämtliche Vertragsbestandteile (Anlagen, Nachvereinbarungen etc.) müssen eine einheitliche Urkunde bilden
- Vertrag muss eigenhändig von beiden Parteien unterschrieben werden
- eindeutiger Nachweis der vereinbarten Rechte und Pflichten
- Schriftform stellt vereinbarte Laufzeit sicher
- Ausschluss ordentlicher Kündigung

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- Bürokratieentlastungsgesetz IV ermöglicht Verwendung der **Textform**, § 126b BGB
- § 578 Abs. 1 BGB:

  „Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 554, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden. § 550 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt."
- § 126b Satz 1 BGB:

  „Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden."

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- **Auswirkungen auf Bestandsverträge:**
- Bundesgesetzblatt Jahrgang 2024 Teil I Nr. 323, Art. 15, § 70:

„Auf Mietverhältnisse gem. § 578 BGB, die vor dem 1.1.2025 entstanden sind, ist § 578 Abs. 1 BGB in der bis einschließlich 31.12.2024 geltenden Fassung bis einschließlich 1.1.2026 weiter anzuwenden“

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- **Vorteile der Textform:**
  - flexible Vertragsschlüsse und Nachträge möglich: einfache Erklärung genügt, keine Unterschrift erforderlich
  - Änderungen können schnell und unkompliziert übernommen werden
  - Senkung des Verwaltungs- und Archivierungsaufwands

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- **Risiken der Textform:**
  - Gefahr des unbeabsichtigten Vertragsschlusses: wenn eine unterschriftslose einfache Erklärung ausreicht, können Änderungen versehentlich oder vorschnell geschlossen werden
  - lückenhafte Vertragsdokumentation und Beweissicherung: flexible digitale Verknüpfung der Dokumente führt zu Unklarheit über Vertragsinhalt
  - Problem der (Teil-) Nichtigkeit des Vertrages
  - **Empfehlung:** Verwendung der Schriftform ist zwecks Rechtssicherheit vertraglich zu vereinbaren

4. Vertraglicher Mindestinhalt - Schriftformnovelle

- **Beispielformulierung:**

  „1.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Nutzungsvertrages einschließlich sämtlicher Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 126 BGB, die ihrerseits nur schriftlich abbedungen werden kann.“

  „1.2 Diese Vereinbarung ersetzt die gesetzlichen Regelungen zur Textform im Sinne des § 126 b BGB.“

II. Einfluss des BattG

1. Übersicht

- Normierung umfassender Registrierungs- und Entsorgungspflichten
- adressiert Hersteller und Betreiber
- Verpflichtete können Dritte beauftragen, § 26 Abs. 1 BattG i.V.m. § 22 KrWG
- erweiterte Herstellerverantwortung, §§ 3 ff. BattG: Hersteller müssen sicherstellen, dass eingesetzte Batterien den Vorgaben für Kennzeichnung und Rücknahme entsprechen

2. Auswirkungen auf den Nutzungsvertrag

- Vernachlässigung der Pflichten des Betreibers aus BattG kann Interessen des Grundstückseigentümers gefährden
- Beispiel: bei unzureichend erfüllter Registrierungs- und Kennzeichnungspflicht könnte der Eigentümer im Falle eines eintretenden Schadens von den Behörden für verantwortlich gehalten werden
- Anpassung des Nutzungsvertrages: Vereinbarung über Nachweis der aus dem BattG erwachsenen Pflichten gegenüber dem Eigentümer
- hierbei insbesondere Entsorgungspflichten beachten: z.B. Austausch von Betriebsflüssigkeiten erforderlich
- Haftung des Betreibers bei Versäumnissen

2. Auswirkungen auf den Nutzungsvertrag

- **Beispielformulierung:**

„1.1 Der Betreiber verpflichtet sich, die Erbringung aller Pflichten, die sich ihm gegenüber aus dem BattG ergeben, dem Eigentümer gegenüber nachzuweisen. Die Nachweispflicht betrifft insbesondere den Austausch von Betriebsstoffen der Anlage zu Wartungszwecken. Der Nachweis hat durch den Betreiber unverzüglich nach Aufnahme der Wartungsarbeiten zu erfolgen.“

„1.2 Der Betreiber haftet für sämtliche Schäden, die dem Eigentümer oder einem Dritten durch Verstöße gegen die Pflichten des BattG oder die hiermit verbunden Nachweispflichten entstehen.“

III. Ausblick

1. Stand-Alone-Speicher

- Beachtung **speicherspezifischer Besonderheiten** bei Übertragung von bisherigen Regelungen in PVA-Nutzungsverträgen
  - ➢ kürzere Lebensdauer und erhöhte Wartungsintensität
  - ➢ besondere Belastungen des Bodens durch Betriebschemikalien
  - ➢ hierdurch gesonderte Vorschriften zu Rückbau und Haftung
- Unterschiede bei dinglicher Sicherung beachten: Übertragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Unterschied zu PVA nicht möglich
  - ➢ vertragliche Ersatzlösung der Neubestellung erforderlich

2. Hybrid-Lösungen

- gesonderte vertragliche Gestaltung zu bevorzugen: keine Einbindung in Nutzungsverträge zu PVA
  - auch hier: speicherspezifische Besonderheiten erfordern gesonderte Vereinbarungen
  - Unterschiede in Übertragbarkeit der Dienstbarkeit: zulässig betreffend PVA, unklar betreffend angeschlossene Speicheranlagen
  - Rechtssicherheit: Rechtsprobleme, die sich auf Vereinbarungen zu Speicheranlagen beziehen, können sich auf den gesamten Nutzungsvertrag auswirken
  - Flexibilität: gesonderte Vertragsgestaltung für Speicheranlagen und PVA ermöglicht gesonderten Betreiberwechsel

3. Bürokratieentlastungsgesetz IV

- Schriftform ist zugunsten der Rechtssicherheit vertraglich zu vereinbaren
- Textform bietet Gefahr des unbeabsichtigten Vertragsschlusses
- mangelnde Vertragsdokumentation
- mangelnde Beweisfunktion
- drohende (Teil)-Nichtigkeit des gesamten Vertrages

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

MASLATON
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Leipzig · München · Köln

Moritz Müller
Rechtsanwalt