SATELL
RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER

33. Windenergietage Potsdam

Grauzone Poolflächenmodell – Voraussetzungen und Risiken aus vertragsrechtlicher Sicht

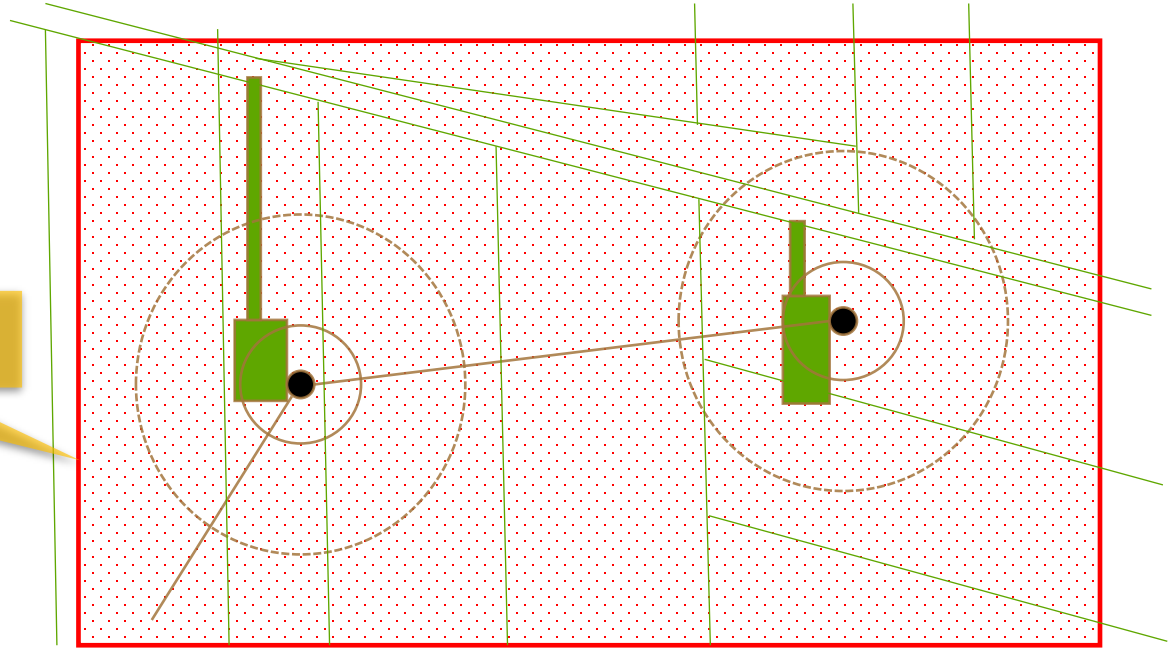
RA Felix Daum, LL.M.

Systeme der Flächensicherung für WEA

- Basis der Grundstücksnutzung:
  - Schuldrechtlicher Nutzungsvertrag zwischen Eigentümer und Nutzer
  - zzgl. dinglicher Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Vormerkungen
- Modi
  - „Einzelvertragliche“ Sicherung
  - Poolflächen-Modell (= Flächenpool-Modell)

Poolflächen-Modell

Definierte Außengrenze der Poolfläche



Poolflächen-Modell

Warum Poolflächenmodell?

- Solidarisches Vergütungssystem

- Risikobegrenzung unter den betroffenen Eigentümern
- Bekannt und bewährt
- Aus Entwicklersicht: Ausgebauter Konkurrenzschutz auch bezüglich ungenutzten (Rand-)Flächen

Systeme der Flächensicherung für WEA

„Einzelvertragliche“ Sicherung

- Nutzungsvertrag (MietV)
- Standort-/Flurstücksbezug
- Vertragsfreiheit

Poolflächen-Modell

- Nutzungsvertrag (MietV)
- Tlw. Pool-Bezug
- Modellbindung

Poolflächen-Modell

Rechtsverhältnis der teilnehmenden EigentümerInnen untereinander?

- Stark einzelfallabhängig
- Poolflächenvertrag zur „gemeinsamen“ „Verpachtung“?
- Ggf. BGB-Gesellschaft (§§ 705 ff. BGB)

Nutzungsvertrag

§ 1
Vertragsgegenstand

§ 2
Nutzungsrechte

§ 3
Vertragslaufzeit

§ 4
Nutzungsentgelt

§ 5
Scheinbestandteils-
eigenschaft

§ 6
Rücktritt, Kündigung

§ 7
Pflichten des Nutzers

§ 8
Rechte und Pflichten
des Eigentümers

§ 9
Dingliche Sicherung

§ 10
Haftung

§ 11
Rückbau

§ 12
Rechtsnachfolge

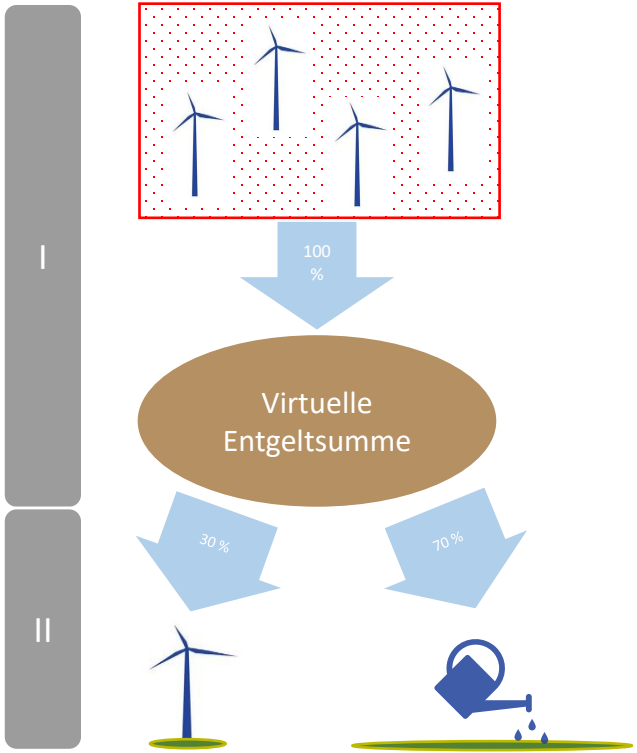
§ 13
Bankenrechte

§ 14
Schlussbestimmungen

Poolflächen-Modell

Gemeinsame Merkmale:

- Vertragliche Bindung sämtlicher Grundstückseigentümer in einem bestimmten Areal („Poolfläche“)
- Abschluss von Nutzungsverträgen mit gleichgerichteten Vergütungsbestimmungen
- Bildung einer virtuellen Entgeltsumme (Stufe I)
- Verteilung nach festgelegtem Schlüssel auf Grundstückseigentümer der Poolfläche zur Ermittlung des individuellen Eigentümeranspruches (Stufe II)



Rechtliche Ausgangslage

- Keine gefestigte Rechtsprechung speziell zu Anforderungen an Poolflächen-Modelle
- Rechtliche Erschließung über:
  - Mietvertragliches Formgebot: §§ 578, 550 BGB
  - Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen: §§ 305 ff. BGB
  - Kündigungsregelungen §§ 543 ff. BGB
  - Haftung, u.a. Schadenersatz §§ 280, 241 ff. BGB

Mietvertragliches Formgebot: §§ 578, 550 BGB

- § 550 BGB: Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.
- § 578 BGB reduziert die Anforderungen für Grundstücksmiete seit 01.01.2025 auf „Textform“ (Bürokratieentlastungsgesetz)
- Wie bisher Unterscheidung zwischen äußerer und innerer Form; Anforderungen an die innere Form nach unserer Auffassung **unverändert**:

  Alle wesentlichen Vertragsbedingungen müssen sich hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar aus dem Vertragstext ergeben, insbesondere auch vollständig und widerspruchsfrei sein.
- Relevanz bei Entgeltregelungen „ab dem ersten Euro“

Mietvertragliches Formgebot: §§ 578, 550 BGB

Bestimmtheitsgebot :

- Maßstab: Bestimmbarkeit durch unbeteiligten Dritten (Erwerberschutz!) zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses allein anhand der Vertragsurkunde (vgl. BGH NJW 2000, 357)
- Anlagen zum Vertrag (aussagekräftige Lagepläne!); Bestimmbarkeit der Poolfläche schon bei Vertragsschluss erforderlich!
- Definitionen im Vertrag (z.B. „Windpark, Poolfläche, Erlös, WEA-Standort, Inbetriebnahme, Baubeginn, Betriebsjahr“, etc.);

  Nicht: „Das Poolentgelt beträgt XY % der Erlöse der Windenergieanlage(n) abzüglich Vermarktungskosten.“

- Von der Vertragsgrundlage abweichende bzw. ergänzende Handhabungen in der Vertragsdurchführung

Mietvertragliches Formgebot: §§ 578, 550 BGB

Bestimmtheitsgebot :

- Keine wesentlichen Lücken oder Widerspruche, u.a.
  - Umgang mit Abstandsflächenreduzierungen
  - Regelung des Verteilungsschlüssels (unbestimmter Empfängerkreis; Bezugsberechtigung nach mehreren Entgeltbestandteilen; Zuteilung bei Grenzbebauung durch WEA)
  - Größe der Poolfläche (in m²) nicht angegeben; Lageplan weist Poolfläche nicht aus
  - Poolflächen-Ermittlung bzw. Verteilung unklar („Abstandsfläche zzgl. Flächen für Kabel und/oder Zuwegung“)
  - Umgang mit Nichtteilnehmer-Flächen im Poolgebiet: Anwachsung oder Einbehalt?
- Konkrete Nachtrags-Abschlussverpflichtung bereits im Vertrag vereinbaren (Nicht: Schriftformheilungsklausel)

Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen: §§ 305 ff. BGB

- § 305 BGB: AGB sind vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei für eine Vielzahl von Verträgen verwendet.

  Anwendungsbereich bei Pool-Nutzungsverträgen naturgemäß eröffnet.

- § 305c Abs. 1 BGB: **Überraschende** Klauseln in AGB werden nicht Vertragsbestandteil.

- § 305c Abs. 2 BGB: **Zweifel** bei der Auslegung von AGB gehen **zu Lasten des Verwenders.**

- § 307 Abs. 1 S. 1 BGB: Bestimmungen in AGB sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben **unangemessen benachteiligen (Benachteiligungsverbot)**.

- § 307 Abs. 1 S. 2 BGB: Bestimmungen in AGB sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben **unangemessen benachteiligen**. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung **nicht klar und verständlich** ist **(Transparenzgebot)**.

Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen: §§ 305 ff. BGB

Transparenzgebot :

- So klar wie möglich, soviel wie nötig; Maßstab ist der „durchschnittlich aufmerksame Vertragspartner“
- Erkennbarkeit von wirtschaftlichen Nachteilen und Belastungen; Vermeidung „nützlicher“ Auslegungsspielräume; Sprachlich verständliche Regelungen
- Komplexität des Modells und Komplexität der Pool-Entgeltregelungen
  - Übersichtliche, aufeinander aufbauende Gestaltung der Regelung
  - Maßstab ist nicht der Kenntnisstand des Entwicklers! -„Vogelperspektive“
  - Nicht: Fünfseitige Entgeltregelung; Zu viele entgeltbezogene Begriffsdefinitionen; Komplexe mathematische Formeln; Übermäßige „Wenn-Dann-Gestaltungen“, etc.

Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen: §§ 305 ff. BGB

Transparenzgebot :

- Eindeutige Bestimmung des Poolumfangs
  - Eindeutige Bestimmung des Poolumfangs insb. durch aussagekräftige Lageplan-Anlagen (Linienschärfe!)
  - Nicht: *„Die Poolfläche entspricht dem Umfang des Windeignungsgebietes XYZ gemäß geplanter X. Teilfortschreibung ….“*
- Eindeutige Bestimmbarkeit des Poolflächen-Anteils des einzelnen Eigentümers (s. oben).

Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen: §§ 305 ff. BGB

Transparenzgebot :

- Übersichtliche, aufeinander aufbauende Gestaltung der Regelung:
  - Erläuterung der Vergütungsstruktur im Pool-Modell; Ggf. Definitionen
  - Poolfläche
  - Gesamtentgelt
  - (Ggf.) Gesamt-Mindestentgelt
  - Anteil des Eigentümers = Individueller jährlicher Zahlungsanspruch
  - Klarstellungen zum Modell; Nachtragsvorbehalt
  - Zahlungsmodalitäten

Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen: §§ 305 ff. BGB

Benachteiligungsverbot :

- Vorsicht bezüglich Entgelt-Anpassungsregelungen
  - Wirtschaftliches Projektrisiko liegt grds. bei der Betreibergesellschaft
  - Floor bei Mindestentgelt(-anteil) nicht vergessen
- Vorsicht bezüglich Pool-Anpassungsregelungen
  - Problematisch bei Abschnürbarkeit von Poolflächen
  - Problematisch bei unklarer Verwässerbarkeit des Poolanteils
  - Ggf. solche zugleich überraschende Klausel i.S.v. § 305c BGB
  - ➢ Bei noch völlig offener Gebietskulisse ist ein Poolsystem tendenziell keine gute Option

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- § 543 BGB – Außerordentliche Kündbarkeit aus wichtigem Grund
  - Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag für kündigende Partei
  - Interessenabwägung
  - Unabdingbar
- Allgemeine Haftungsregelungen
  - Schuldhafte Verletzung von Vertragspflichten führt zu Schadenersatzansprüchen (§§ 280 ff. BGB)
  - Auch die Verletzung von Nebenpflichten führt zu Ersatzansprüchen (§ 241 Abs. 2 BGB)
  - Schadenersatzansprüche erstrecken sich auf entgangenen Gewinn (§ 252 BGB)
- Sonstige?

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Empfängerhorizont:

  „Die Grundstückssicherung für unser Windparkprojekt erfolgt mittels eines sog. Poolflächen-Modells.“

  Welche Erwartungen knüpft der/die Grundstückseigentümer/in daran?

- Verkehrsanschauung

  - Google-KI:

Übersicht mit KI

Ein Flächen-Nutzungsvertrag für eine Poolfläche dient der Nutzung von Flächen, die von mehreren Eigentümern für ein gemeinsames Projekt wie z.B. Windenergieanlagen gebündelt werden. Solche Verträge werden häufig als einheitliche Verträge für alle Beteiligten abgeschlossen, die die Bedingungen für die Nutzung der Flächen festlegen.

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Wie darf das Poolmodell verstanden werden und wie verstehe ich es selbst?
  - Modell „Schicksalsgemeinschaft“: Inhaltsgleiche Verträge; Keine Sonderkonditionen für Einzelne
  - Modell „Bloße Berechnungsformel“: Keine feste Bindung an das Modell; Keine Selbstbeschränkungen
  - Entwicklung in den letzten Jahren
  - Gebräuchliche Pool-Formulierungen als solche erlauben i.d.R. Auslegung nach Modell „Schicksalsgemeinschaft“:

    „20 % des Gesamtentgelts entfallen auf <u>die Eigentümer</u> von WEA-Standortgrundstücken….“
  - Ggf. gar Auslegung als Vertrag zugunsten Dritter möglich?

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Stehen die beteiligten Eigentümer geschlossen hinter dem Poolmodell?

Frei nach George Orwell, „Die Farm der Tiere“:

„Alle [Eigentümer] sind gleich, aber manche [Eigentümer] sind gleicher als andere.“

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Szenario:
  - Poolflächenmodell ohne nähere Nebeninformationen angeboten und eingesetzt;
  - 15 von 20 EigentümerInnen haben Nutzungsverträge mit inhaltsgleicher Poolregelung abgeschlossen; 5 EigentümerInnen haben diverse Vorzugskonditionen (z.B. Höhere Erlösbeteiligungsquoten; erhebliche Sonderzahlungen; Ergänzende Mindestzahlungsgarantien, Zusatzvereinbarungen, etc.);
  - Stadtfest in der Projektgemeinde

- Mögliche Folgen:
  - Unmut im Pool / Vertragsmüdigkeit, Ansehensverlust
  - „Nachtragsorgien“, wirtschaftliche Aufwendungen

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Vertragsfreiheit ?!
  - Ja, aber….
- Inwiefern bleibt Raum für einzelne „Sonderkonditionen“?
  - Nicht jede Sonderzahlung „außerhalb“ der Poolregelung muss problematisch sein
  - Welche Vertrauenstatbestände wurden geschaffen, im Vertrag und in der Kommunikation?
  - Einzelfallfrage; Auslegungsfrage
  - Transparenz

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Verletzung der Nebenpflicht zur Rücksichtnahme auf die Berechtigten Interessen der Vertragspartner
  - § 241 Abs. 2 BGB: Nebenpflicht zur Aufklärung über entscheidungserhebliche Umstände bei fehlender Kenntnis des Vertragspartners; Rückwirkende Betrachtung
  - § 305c Abs. 2 BGB: Im Zweifel verwenderfeindliche Auslegung in AGB

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Mögliche Rechtsfolgen
  - Schadenersatzhaftung wegen Nebenpflichtverletzung einschl. entgangenem Gewinn

---

  - Bei schwerwiegendem Verstoß (Täuschung oder Täuschungsnähe) kommt außerordentliches Kündigungsrecht in Betracht; Interessenabwägung zur Ermittlung des wichtigen Grundes
  - Ggf. Anfechtbarkeit des Nutzungsvertrages wegen arglistiger Täuschung?
  - Ggf. gar strafrechtliches Haftungsrisiko insbesondere bei Täuschungsvorsatz - Betrugsnähe; Untreue/Vermögensbetreuungspflicht?
- Due Diligence - Findings

Kündbarkeit / Haftung / Sonstige Risiken

- Wie handhaben Sie das im Vertragsmanagement ?
- Transparenz, Transparenz, Transparenz !
  - In der Kommunikation mit den EigentümerInnen während der gesamten Vertragsanbahnung
  - Im Vertrag
    - Modell Schicksalsgemeinschaft oder Modell Berechnungsformel – Zuordnung klarstellen
    - Grenzen der Vertragsfreiheit abstecken
    - Ausschluss von Verständnis als „Vertrag zugunsten Dritter“ – der anderen Pool-EigentümerInnen
- Ist das Poolmodell in allen Fällen bzw. als Akquise-Mittel geeignet ?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

SATELL
RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER

Satelles (lat.) ist der zuverlässige und weitblickende Begleiter.
Der Name SATELL ist unser Programm.

SATELL Rechtsanwälte Steuerberater
Nymphenburger Straße 4
80335 München

T: +49 (89) 55 89 03-0
F: +49 (89) 55 89 03-399
www.satell.de