RITTERSHAUS

TION

33. Windenergietage 12.11. bis 14.11.2024 in Potsdam

# Vertrag macht Wind

## Wie gute Nutzungsvereinbarungen Projekte in der Praxis tragen

Rechtsanwältinnen Dr. Marina Schäuble und Dr. Anna Viktoria Gaßner

***Nutzungsvereinbarungen*** **sind die Grundlage jedes Windenergieprojekts auf privatem Grund – more than one life time.**

**Noch vor dem ersten Strich auf dem Plan werden in der vertraglichen Ausgestaltung mit dem Grundstückseigentümer die ersten Weichen gesetzt, ob ein Projekt langfristig tragfähig ist – oder später ins Wanken geraten kann.**



Bildquelle: visdia / Fotolia.com

TIOM RITTERSHAUS

# Key Points

- Gute Nutzungsvereinbarungen, aber wie (nicht) und warum?
- Fokus: Vertragscheck
- Update aus der Rechtsprechung: BGH-Entscheidung XII ZR 76/24
- Perspektivenwechsel: Wirtschaft
- Was tun, wenn‘s mal nicht klappt?
- Praxis vs. Beratung



Bildquelle: visdia / Fotolia.com

TION RITTERSHAUS

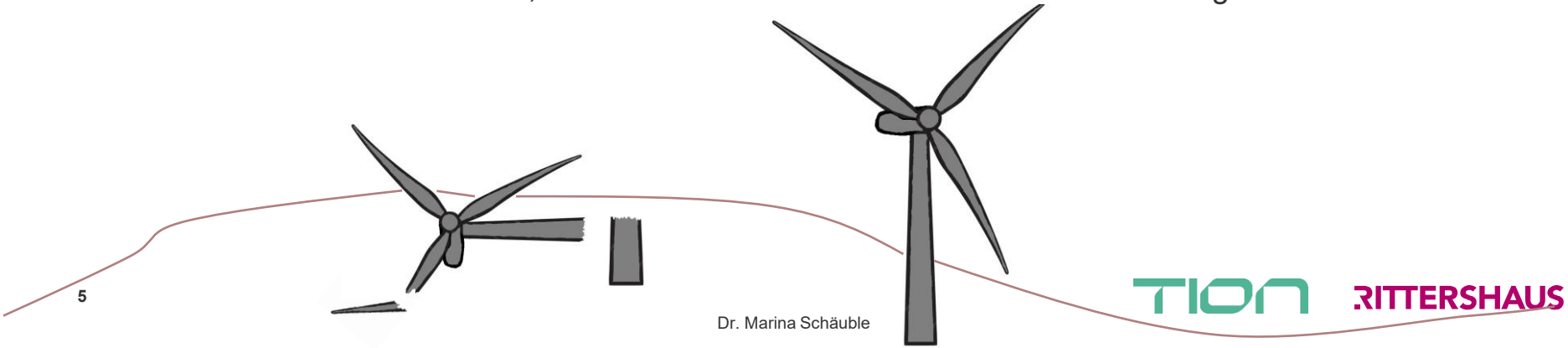
# Funktion der Nutzungsvereinbarung für den Projekterfolg

1. Sicherung der **Grundstücksrechte** für Planung, Bau und Betrieb
2. Voraussetzung für **Genehmigungsfähigkeit**
3. Bankability: Auszahlungsvoraussetzung für **Finanzierung**
4. Grundlage für **Entschädigungs- und Nutzungsmodelle**
5. Einfluss auf **Nachbarschafts- und Abstandsfragen**

# Fokus: Vertragscheck

**Vertraglich nicht nachgedacht oder schlecht gemacht**

1. Fehlende Grundbuchsicherung (z. B. Vormerkung oder Dienstbarkeit)
2. Unklare Laufzeitregelungen (insb. Verlängerungsoptionen) - Was gilt vor Baubeginn/ Inbetriebnahme?
3. Mangelnde Regelungen zur Rückbaupflicht und Haftung
4. Schnittstellen zu Immissions-, Umwelt- und Naturschutzrecht nicht berücksichtigt



# Was der BGH jüngst zur Laufzeit sagt

**Bundesgerichtshof**

**Zum Thema Laufzeit und ordentliche Kündigung**

*Urteil vom 12.3.2025 – XII ZR 76/24*

*Angemessenheit eines Kündigungsausschlusses in einem Nutzungsvertrag über den Betrieb einer Windenergieanlage*

# Die Praxis im Unternehmen

## Let‘s do it in real life…

1. Mit **mehreren Flächeneigentümern** pro Projekt richtig umgehen, ist eine Kunst.
2. Einfacher **Standard,** wo möglich **–** pragmatische **Flexibilität**, wo nötig.
3. **Klarheit** schlägt Kreativität – wir müssen das Rad nicht neu erfinden, aber damit fahren können.
4. Planung vs. Transaktion – **Ziele** und **Risikobereitschaft** des Vertragspartners nicht aus den Augen verlieren.

*Meine Aufgabe ist es, Projekte möglich zu machen – investorensicher, finanzierbar und zukunftsfest.*

*Denn wenn ein Projekt am Recht scheitert, dann hat das Recht seinen eigentlichen Zweck verfehlt*
*– und wir Inhouse Juristen mit ihm.*



Dr. Anna Gaßner

TION RITTERSHAUS

# Passende Lösungen suchen: Let‘s do it better!

*Wir haben erst neulich lange mit Beratern & Projektpartnern über eine widersprüchliche Regelung im Nutzungsvertrag diskutiert. Ein Thema, welches uns beiden, Entwickler und Investor, Zeit und Geld in der Transaktion kostet. Die einfache Ursache: ein Vertragsmuster ist nicht richtig angewandt worden.*

Take Aways:

- Regelmäßige Update der Standardverträge hilft.
- Fehler passieren und können oft rechtzeitig behoben werden, aber sie sollten sich nicht wiederholen.
- Expertenwissen in Silos bringt nichts.

# The fight is on …

## Beratung vs. …

- Eindeutig!
- Sauber abgesichert!
- Vorausschauend!
- Nachhaltig!

## … Praxis

- Praxistauglich!
- Mit Zug aufs Tor!
- Ohne den Teufel an die Wand malen!
- Mitrechnen!



Bildquelle: visdia / Fotolia.com

# Was macht eine „gute“ Nutzungsvereinbarung aus?

## Unser Fazit

- ✓ Frühzeitige, faire und klare Vereinbarungen verhindern spätere Konflikte.
- ✓ Standardverträge sind hilfreich, aber **nicht ohne individuelle Prüfung**.
- ✓ Juristische und technische Perspektive müssen **von Beginn an verzahnt** sein.
- ✓ „Gute“ Verträge sind **tragfähig in der Praxis**.



Bildquelle: visdia / Fotolia.com

*Wenn Berater planen würden,*
*stünde kein Windrad.*

*Wenn Praktiker schreiben würden,*
*stünde kein Vertrag.*

**Dr. Anna Viktoria Gaßner**
**General Counsel**
München
+49 (0) 170 2681 755
anna.gassner@tion-renewables.com

**Dr. Marina Schäuble**
**Partnerin**
München
+49 89 12 14 05-219
Marina.Schaeuble@rittershaus.net

# Unsere Standorte

**Büro Mannheim**

Harrlachweg 4

68163 Mannheim

Tel.: +49 621 4256-0

Fax: +49 621 4256-250

**Büro Frankfurt**

Bockenheimer Landstraße 77

60325 Frankfurt/Main

Tel.: +49 69 274040-0

Fax: +49 69 274040-250

**Büro München**

Barer Straße 7

80333 München

Tel.: +49 89 121405-0

Fax: +49 89 121405-250

**www.rittershaus.net**



RITTERSHAUS