BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

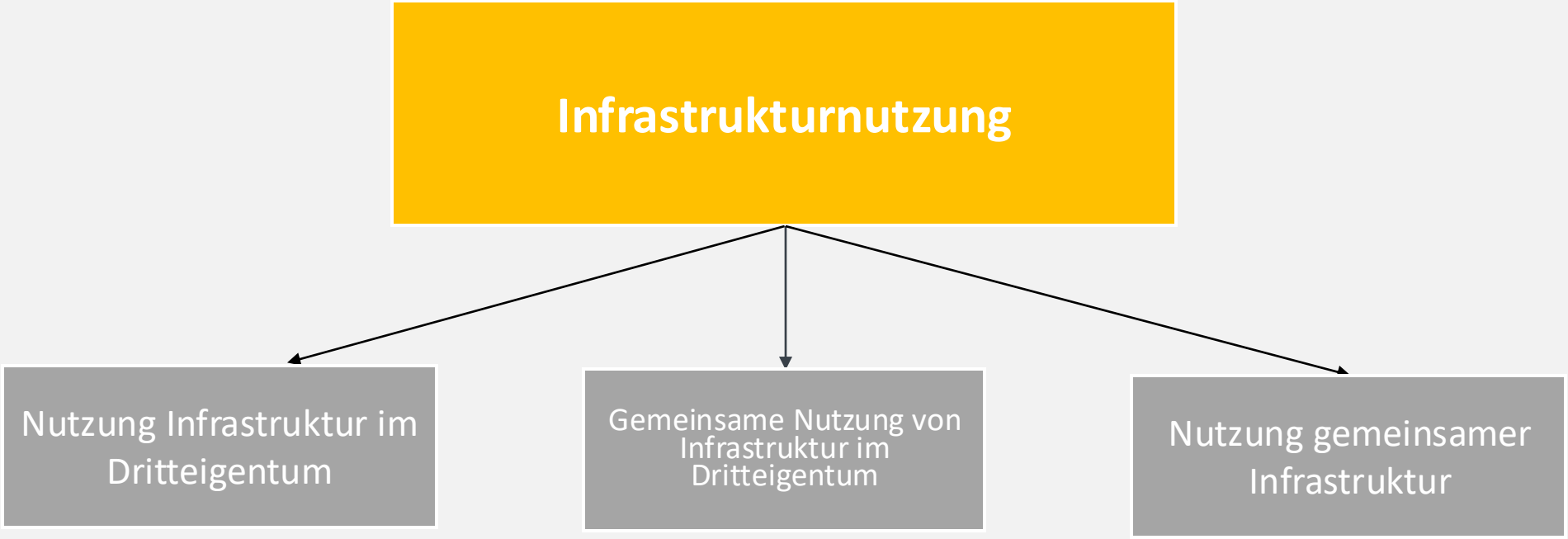
Doppelt nutzt besser: Grundstücks- und Gesellschaftsrecht bei gemeinsam genutzter Infrastruktur

Windenergietage 2025 // FORUM 22 – Gebündelte Energien // 12.11.2025

Rechtsanwältin Catharina POST

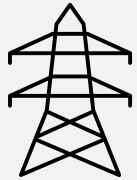
ÜBERBLICK

BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN



INFRASTRUKTUR IM DRITTEIGENTUM

BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN



SPV

Infastrukturnutzungsvertrag

(Quoten-)Nießbrauch am UW

UW-Gesellschaft (Eigentum an Kabeltrasse und UW)

Nutzungsvertrag und bpD Kabeltrasse

Nutzungsvertrag und bpD/ Erbpacht/ Eigentum am UW-Grundstück

Nutzungsvertrag/Dienstbarkeitsvertrag und bpD an den Kabeltrassengrundstücken
Ggfs. eigene Dienstbarkeit am UW-Grundstück

Grundstückseigentümer

INFRASTRUKTUR IM DRITTEIGENTUM

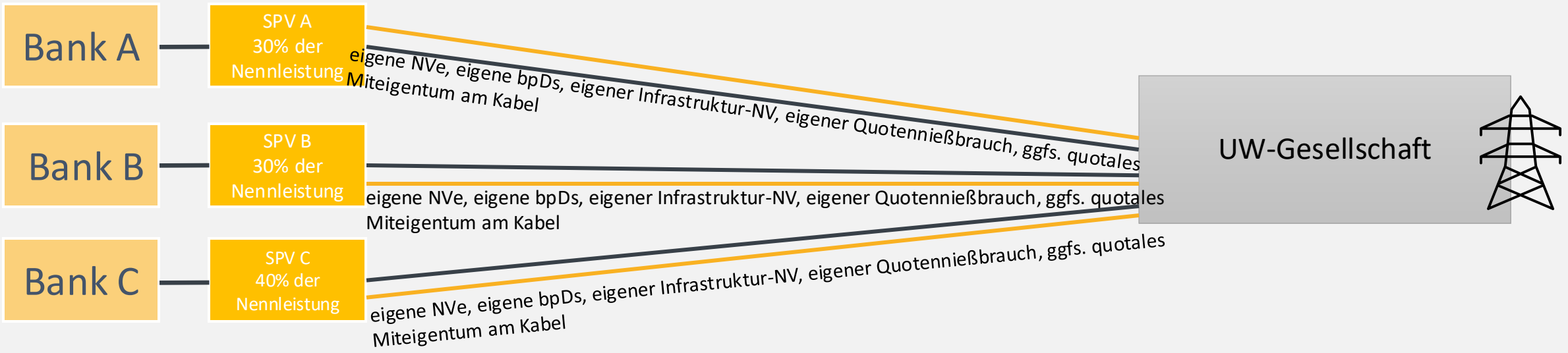
BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

- Die Infrastrukturgesellschaft hält schuldrechtliche und dingliche Nutzungsrechte für das UW-Grundstück und die Kabelgrundstücke
- SPV und Infrastrukturgesellschaft schließen einen Infrastrukturnutzungsvertrag
  - Mit Nießbrauchrecht am Trafo des UW (ggfs. Quotennießbrauch) und am Kabel
  - i.d.R. fordert die finanzierende Bank zusätzlich eigene Nutzungsrechte der SPV an den Grundstücken (Absicherung des Insolvenzrisikos der Infrastrukturgesellschaft)
  - Ausnahme: Infrastrukturgesellschaft und SPV gehören derselben Unternehmensgruppe an und werden gemeinsam finanziert.
  - → dann hat die Bank auch die erforderlichen Eintrittsrechte in die Infrastrukturgesellschaft
  - *Praxis-Hinweis: wenn anschließend nur die SPV veräußert wird, ist in der Regel eine unabhängige Grundstückssicherung der SPV erforderlich*

GEMEINSAME NUTZUNG V. INFRASTRUKTUR IM DRITTEIGENTUM

BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

Ohne Überbau: SPV A + SPV B + SPV C = 100%



GEMEINSAME NUTZUNG V. INFRASTRUKTUR IM DRITTEIGENTUM

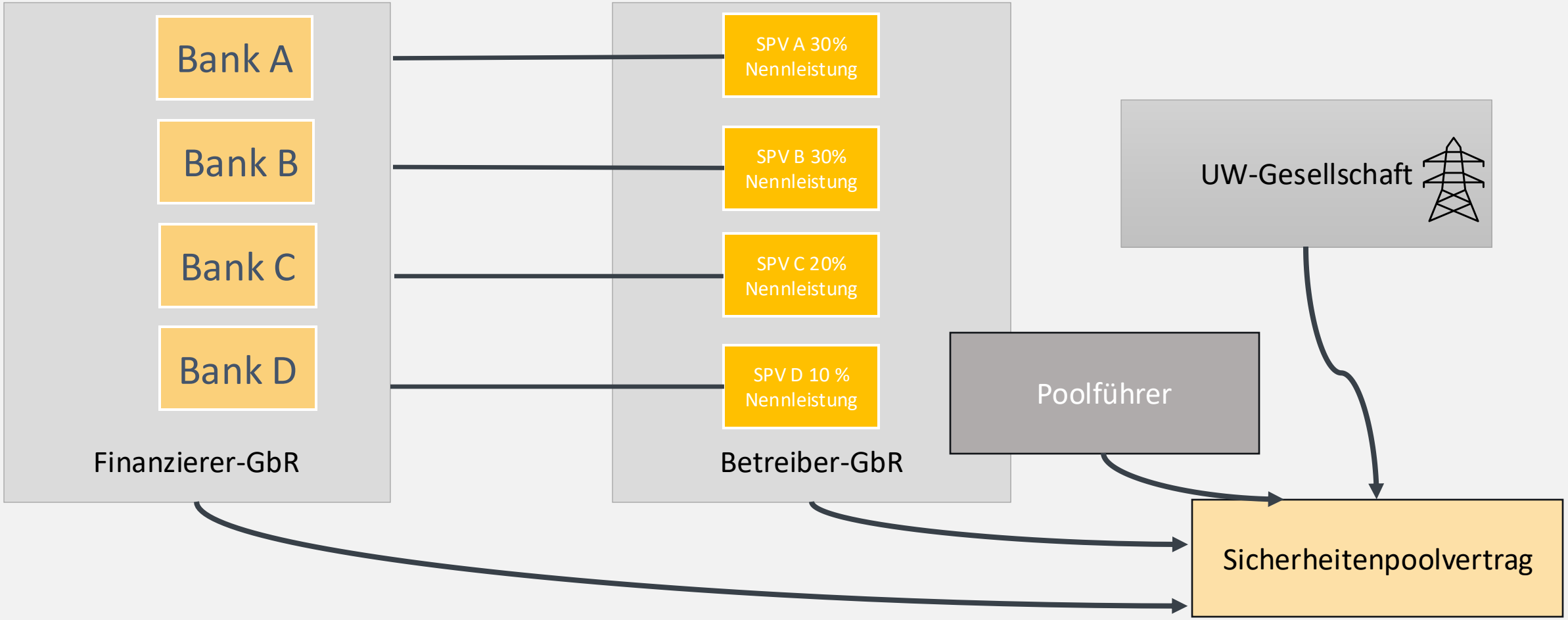
BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

Jede SPV verfügt (i.d.R.) über:	Sicherheit der finanzierenden Bank:
Infrastrukturnutzungsvertrag über benötigte Kapazität	Eintrittsrecht
Quotennießbrauch am Trafo	Verpflichtung der UW-Gesellschaft zur Bestellung eines Quotennießbrauchs im Sicherungsfall
Ggfs. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am UW-Grundstück	Vormerkung
Ggfs. ein Nießbrauch am UW-Grundstück	Vormerkung

GEMEINSAME NUTZUNG V. INFRASTRUKTUR IM DRITTEIGENTUM

BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

Mit Überbau → Nennleistung SPV A + SPV B + SPV C + SPV D > 100% → Quotennießbrauch kann nicht bestellt werden (sachenrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz)



SICHERHEITENPOOLVERTRAG

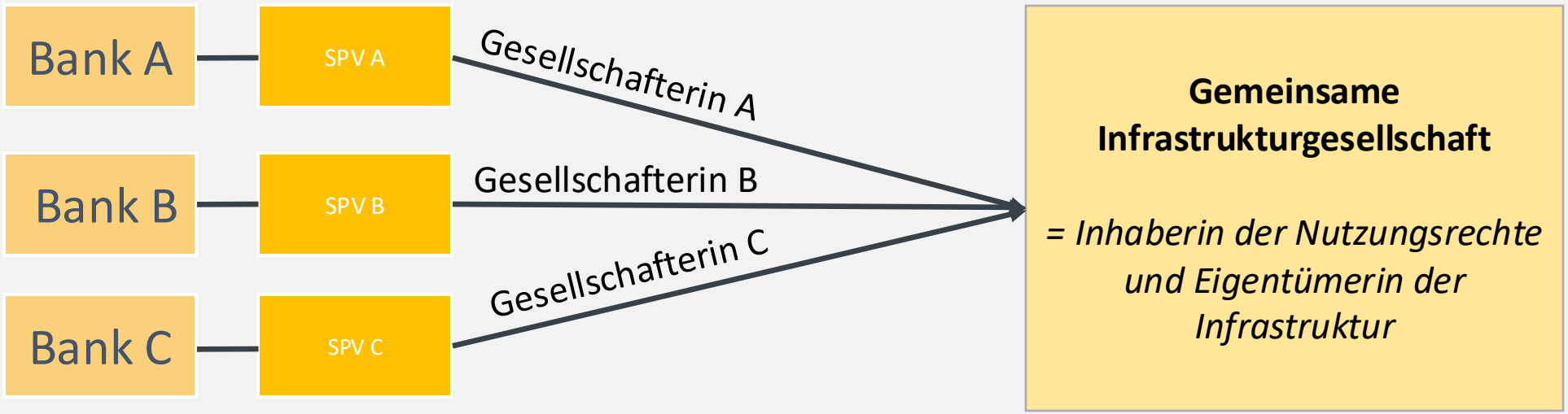
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

- **Wesentliche Inhalte des Sicherheitenpoolvertrages:**
  - UW-Gesellschaft bestellt dem Betreiber-Pool ein Nießbrauchsrecht als Sicherheit
  - Nießbrauch am UW (Trafo) und am Grundstück
  - Bei Anschluss neuer Betreiber wird der Betreiber-Pool entsprechend erweitert.
  - Der Poolführer (i.d.R. eine SPV aus dem Pool) verwaltet die Sicherheit treuhänderisch für den Pool (→ Insolvenzrisiko ist ausgeschlossen) → Geschäftsbesorgung
  - Bei Eintritt des Sicherungsfalls darf die betroffene finanzierende Bank anstelle der betroffenen SPV in den Pool eintreten oder hierfür einen Dritten benennen.
  - Bei Ausfall des Poolführers wird seine Geschäftsbesorgung beendet und er wird ersetzt

GEMEINSAME INFRASTRUKTUR

BN//K
BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

Gemeinsame Infrastrukturgesellschaft



GEMEINSAME INFRASTRUKTUR

BRAHMS NEBEL & KOLLEGEN

- In der Regel GmbH & Co. KG oder GmbH
- Infrastrukturgesellschaft ist Eigentümerin der Infrastruktur und Inhaberin der Nutzungsrechte
- Gesellschafter sind die SPVs als Nutzer der Infrastruktur
- Ihr jeweiliger Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis zwischen jeweiliger Nennleistung und Gesamtnennleistung
- Im Gesellschaftsvertrag Rücklagenbildung vorsehen
- Bei erforderlichen Investitionen (Errichtung UW): Nachschusspflichten vorsehen, die durch Bürgschaften, Patronatserklärungen o.ä. abgesichert sind; ggfs. auch Gesellschafterdarlehen (Nachrangdarlehen)
- Anteile der Infrastrukturgesellschaft können an die finanzierende Bank verpfändet werden (Zustimmung im Gesellschaftsvertrag vorsehen bzw. rechtzeitig Gesellschafterbeschluss einholen!)