



Rechtliche Due Diligence – worauf es bei der Transaktion von Projektrechten ankommt

Windenergietage 2025

Rechtsanwalt Tobias Roß

Rechtsanwältin Tatjana Schmidt



Spezialisiert. Fokussiert. Engagiert.

- Bundesweit im Verwaltungs- und Verfassungsrecht tätig
- Beratung von privaten Unternehmen, Verbänden und Kammern, Hochschulen, Landesregierungen, Landkreisen, Gemeinden und Zweckverbände
- Enge Verbindung zur Rechtswissenschaft, Wahrnehmung von Lehraufträgen
- Herausgeberschaften: KommJur, LKV
- Empfehlungen von Handelsblatt, FOCUS, JUVE

Praxisgruppe Energie, Umwelt und Klimaschutz

- Beratung von Vorhabenträgern, Kommunen, Landkreisen, Landesregierungen, Behörden, Planungsträgern und Verbänden
- Planungs- und Genehmigungsverfahren für erneuerbare Energien
- Projektmanagement
- Durchführung von Due Diligence Prüfungen



Unsere Standorte:

POTSDAM



Campus Jungfernsee
Konrad-Zuse-Ring 12A
14469 Potsdam

Tel. 0331 62042-70
Fax 0331 62042-71
E-Mail potsdam@dombert.de

DÜSSELDORF



Design Offices Fürst & Friedrich
Fürstenwall 172
40217 Düsseldorf

Tel. 0211 159239-0
Fax 0211 159239-29
E-Mail duesseldorf@dombert.de



***Einführung: Die Bedeutung der Due Diligence bei
EE-Projekten***

Begriff und Arten der Due Diligence

- Due Diligence ist die systematische Prüfung und Bewertung eines Projekts im Rahmen einer Transaktion
- Verschiedene Disziplinen: Legal Due Diligence, Financial Due Diligence, Tax Due Diligence, Technical Due Diligence etc.
- Verschiedene Perspektiven: Verkäufer Due Diligence, Käufer Due Diligence, Banken Due Diligence

Funktionen der Due Diligence

- Aufdeckung potenzieller Risiken des Projekts
- Grundlage für die Investitionsentscheidung
- Grundlage für die Wert- und Kaufpreisermittlung
- Grundlage für die Vertragsgestaltung (z.B. Gewährleistungen, Garantien, Freistellungen, Rücktrittsrechte)
- Dokumentations- und Beweissicherungsfunktion

Verpflichtung zur Due Diligence?

- Keine kaufrechtliche Verpflichtung zur Due Diligence
- Aber: Allgemeine Sorgfaltspflicht von Geschäftsführern und Vorstandsmitgliedern der erwerbenden Gesellschaft (§ 43 Abs. 1 GmbHG, § 93 Abs. 1 Satz 1 AktG)
- Empfehlung: Durchführung einer Due Diligence

Verpflichtung zur Due Diligence?

OLG Oldenburg, Urteil vom 22.06.2006 – 1 U 34/03 –, juris, Leitsatz 2:

„Das dem Geschäftsführer bei unternehmerischen Entscheidungen zuzubilligende **weite Ermessen** ist beim Erwerb eines anderen Unternehmens [...] **überschritten**, wenn die **Grundlagen, Chancen und Risiken** der Investitionsentscheidung **nicht ausreichend aufgeklärt** worden sind. Zumindest dann, wenn nicht ausreichende, gesicherte Erkenntnisse über das zu erwerbende Unternehmen vorhanden sind oder wenn vorhandene Informationen Unklarheiten aufweisen, **wird eine umfassende "Due Diligence" durchzuführen sein**. Wird dies unterlassen, kommt bei einer zu erheblichen Verlusten führenden Fehlinvestition eine **Geschäftsführerhaftung** in Betracht.“

Erkenntnisquellen für die Due Diligence

- Vom Verkäufer im (virtuellen) Datenraum zur Verfügung gestellte Dokumente
- Öffentlich zugängliche Quellen (z.B. Handelsregister, Bebauungs-/Flächennutzungspläne)
- Q&A-Prozess: Rückfragen und Anforderung weiterer Unterlagen
- Aufklärungspflicht des Verkäufers

Der DD-Bericht als Ergebnis der Due Diligence

- Welche relevanten Themen wurden im Rahmen der Prüfung identifiziert?
- Welche Risiken ergeben sich daraus für die geplante Transaktion?
- Welche Handlungsempfehlungen gibt es zum Umgang mit diesen Risiken?

Typische Themen einer DD von EE-Projekten

- Gesellschaftsrecht (Gesellschafterstruktur, Gesellschaftsvertrag etc.)
- Genehmigungen (BImSchG- bzw. Baugenehmigungen, weitere Genehmigungen)
- Grundstückssicherung (Nutzungsverträge, Dienstbarkeiten, Vormerkungen)
- Projektverträge (Errichtungsverträge, Wartungsverträge etc.)

Die typischen Projektstadien – und ihre Anforderungen an die Due Diligence

1. Early Stage / Pre-Development
 - Idee, Standortsuche, Vorverträge

2. Development
 - Planung, Genehmigungen, Bauvorbereitung

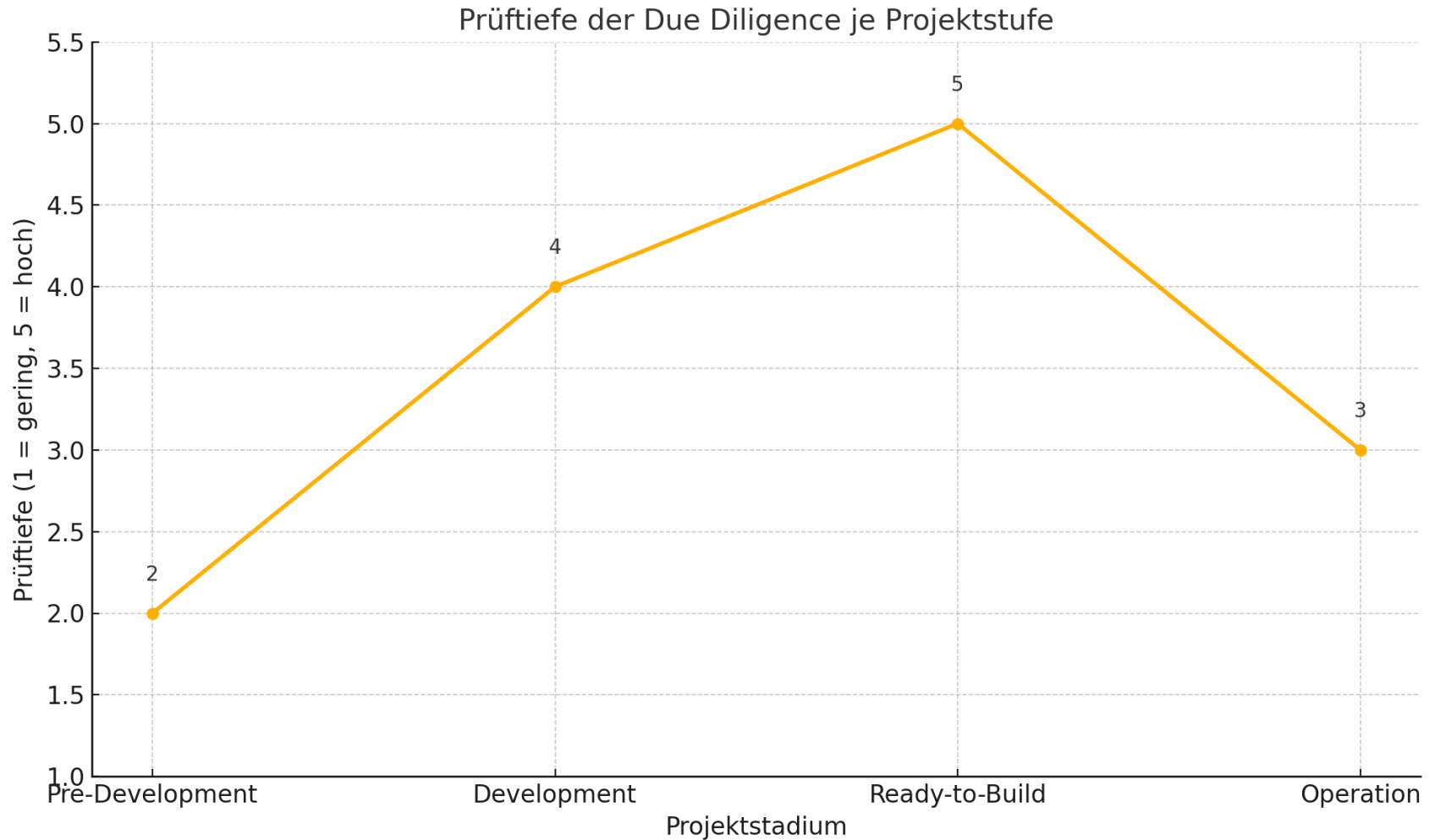
3. Ready-to-Build
 - Alle Genehmigungen vorliegend, Verträge fixiert, Netzanschluss gesichert

4. Operation
 - Anlage in Betrieb, Verkauf möglich

Die typischen Projektstadien – und ihre Anforderungen an die Due Diligence

Projektstufe	Fokus der DD
Pre-Development	Flächensicherung, Vorverträge, Planungsrecht
Development	Genehmigungsrecht, Einsprüche, Umweltrecht
Ready-to-Build	Detailprüfung, technische & finanzielle Risiken
Betrieb	Betriebsführung, Einspeiseverträge, Pönalen

Der Prüfaufwand idealisiert je Projektstufe



Die Stufen der DD – und ihre Anforderungen

- **Initiales Angebot** (Non Binding Offer): Geringe Tiefe – Daten oft fragmentarisch, erste Red Flags
- **Exklusivität**: Strukturierte Sichtung – grundlegende Risiken identifizieren
- **Eigentliche Due Diligence**: Großer Aufwand – vollständige Analyse, Identifikation von Red Flags.
- **Verhandlung & Signing**: Finale Klärung kritischer Punkte zw. Beteiligten
- **Closing**: Final Checks – Abschlussbedingungen, Vollständigkeit, Bestätigungen



Spotlight: Grundstückssicherung – Wirksame Verträge und das Grundbuch

Bedeutung der Grundstücksicherung – der Beginn eines jeden Projekts

- Akquise und Sicherung von Grundstücksflächen meist erster Schritt im Projektablauf
- Rechtlich wirksame Sicherung existentiell für gesamtes Projekt
- „umkämpfter Markt“: rechtssichere Verträge zur Abwehr der Konkurrenz

Worauf kommt es an?

- Grundstücksverträge wirksam geschlossen? (Schriftform, neuerdings: Textform ausreichend)
- Grundstücksverträge nicht gekündigt/kündbar?
- Grundbuchrechtliche Sicherung vorhanden?
- Check bestimmter problematischer Klauseln – wie sehr gefährden sie oder ihr Fehlen Projekterfolg?



***Spotlight: Genehmigungsbescheid –
Wie sicher ist die Zulassung?***

Zentrale Frage: Zeitpunkt der DD im Projektfortschritt

- Maßgeblich: Wurde schon ein Genehmigungsbescheid erteilt oder läuft noch ein Genehmigungsverfahren?
- Wenn Genehmigungsverfahren noch läuft: Prognose der Genehmigungsfähigkeit. Wichtig: Wie äußern sich die Träger öffentlicher Belange?
- Wenn Genehmigungsbescheid schon erteilt: Ist er angefochten (Rechtsbehelfe Dritter) oder ist er noch anfechtbar? Außerdem: Prüfung der Nebenbestimmungen

Ist ein Genehmigungsbescheid rechtssicher?

- Prüfung der Rechtsbehelfsbelehrung im Genehmigungsbescheid auf Vollständigkeit und Richtigkeit
- Überprüfung einer öffentlichen Bekanntmachung
- Anforderung von Informationen über erhobene (Dritt-) Widersprüche oder Klagen
- Bei laufenden Rechtsbehelfsverfahren (Widersprüche oder Klagen): Prüfung der Erfolgsaussichten

Ist ein Genehmigungsbescheid realisierbar?

- Prüfung der Nebenbestimmungen (insb. Auflagen und Bedingungen)
- Achtung bei aufschiebenden Bedingungen: Wirksamkeit der gesamten Genehmigung hängt am Bedingungseintritt
- Deshalb: Genaue Prüfung der aufschiebenden Bedingungen auf Wahrscheinlichkeit des Bedingungseintritts



Praxistipps für eine gelungene Due Diligence

Praxistipp: Gelungene Kommunikation = gelungene DD

- Weichen für gelungene Due Diligence werden bei Mandatierung gestellt
- Scope und Prüftiefe sind gemeinsam zu bestimmen
- Reine „Red Flag“-DD oder vertiefte Prüfung?
- Bei vertiefter Prüfung z.B.: Umsetzungsaufwand, Beurteilung des Kataloges an Nebenbestimmungen und Einordnung im Vergleich zur „Durchschnittsgenehmigung“; Zeitschiene
- Branchenkenntnis ebenso wichtig wie Rechtskenntnis

Kommunikation – nach Innen und nach Außen

1. Intern – an Investoren/Management:

- Klare und verständliche Risikodarstellung (Ampelsystem, Risiko-Matrix)
- Empfehlungen für weitere Schritte: kaufen, Bedingungen, nachverhandeln, aufschieben?

2. Kommunikation mit Verkäufer/Käufer:

- Sachlich & lösungsorientiert: Keine Eskalation bei kritischen Punkten
- Konkrete Rückfragen/Beleganforderungen formulieren
- Positionierung zu Preis, Haftung oder SPA-Klauseln
- **Empfehlung:** Keine pauschale Risikoabwälzung, sondern faktenbasierte Diskussion.

Das wichtigste zum Schluss: Die Finanzierung

Warum ist die Bank ein zentraler Stakeholder?

- Banken finanzieren häufig einen Großteil der Projektkosten
- Sie verlangen belastbare Informationen zur Absicherung ihrer Kreditentscheidung
- Fokus liegt auf rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken (Genehmigungslage, Sicherheiten, Pachtverträge etc.)

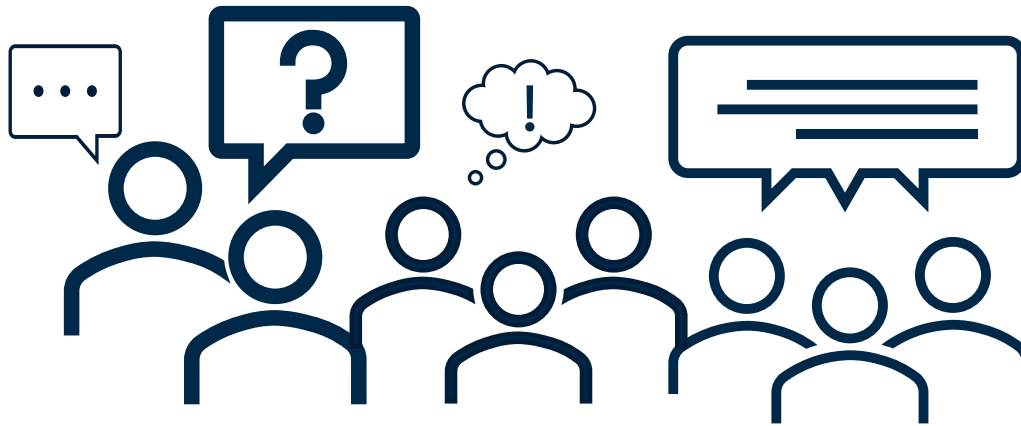
Typische Anforderungen von Banken:

- Legal Opinion (z. B. zur Wirksamkeit von Nutzungsverträgen)
- Nachweis genehmigungsrechtlicher Absicherung
- Klarstellung zu Drittanfechtungen und Prozessrisiken
- Absicherung durch Kaufpreis- oder Zahlungskonditionen

Unser Fazit aus der Transaktionsberatung

**Jurist:innen sind nicht nur Prüfer –
sie sind strategische Begleiter im
Transaktionsprozess**

Diskussion und Ihre Fragen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

DOMBERT
RECHTSANWÄLTE

KONTAKT

Tobias Roß

Tel. 0331 62042-72

E-Mail tobias.ross@dombert.de



Tatjana Schmidt

Tel. 0331 62042-917

E-Mail tatjana.schmidt@dombert.de



DÜSSELDORF

Design Offices Fürst & Friedrich

Fürstenwall 172

40217 Düsseldorf

Tel. 0211 159239-0

Fax 0211 159239-29

E-Mail duesseldorf@dombert.de

POTSDAM

Campus Jungfernsee Konrad-

Zuse-Ring 12A

14469 Potsdam

Tel. 0331 62042-70

Fax 0331 62042-71

E-Mail potsdam@dombert.de