

Frühjahrstagung DGAR 2012

Zivilrechtliche Auswirkungen von Vorhaben erneuerbarer Energien am Beispiel des Landpacht- und landwirtschaftlichen Erbrechts

von

Rechtsanwältin CHRISTIANE GRAß
Fachanwältin für Agrarrecht

Semmelweisstraße 2

53123 Bonn

Tel.: 02 28 / 6 20 58 04

Fax: 02 28 / 6 20 58 06

www.christiane-grass.de

Erneuerbare Energien



I. Windkraftanlage

- Ausgleich für die dauerhaften Bewirtschaftungerschwernisse, Entschädigung der Mehrwege
- Erstattung Ertragsausfall durch Wegfall Flächenanteil für Fundament, Wegenetz
- Ausgleich für die Inanspruchnahme weiterer Flächenteile während Bau der Anlage (Fläche für Kranstellplätze, Nutzung und Verschmutzung bestehender landwirtschaftlicher Wege, Lagerfläche für Material)
- Entschädigung für eventuellen Prämienverlust

II. Photovoltaikanlage

2. Photovoltaikanlage auf Gebäude

Differenzieren, wer Anlage errichten will

Fall 1: Anlage wird von Verpächter (Eigentümer des Gebäudes) errichtet

- Pächter muss Benutzung der Dachfläche bzw. des Gebäudes für eine Photovoltaikanlage nicht zustimmen

II. Photovoltaikanlage

Zustimmung des Pächters denkbar, wenn:

- Sichergestellt ist, dass keine tatsächliche Beeinträchtigung der Pachtsache zu befürchten ist,
- Gebäude, auf welchem Anlage errichtet werden soll, vor Schäden, die von der Anlage ausgehen können (Brand, Stromausfall), geschützt ist.
- Evtl. günstigere Pachtbedingungen/Pachtvertragsverlängerung

Denkbare Regelungsinhalte eines Gestattungsvertrages

- Entgelt für Gestattung
- Haftung für Schäden an Gebäude und Dach während Bau und Inbetriebnahme Anlage
- Rückbauverpflichtung bei Vertragsende
- Versicherung für Anlage und Gebäude für Risiken durch Betrieb der Anlage
- Bürgschaft für Entsorgungskosten/Rückbau der Anlage

III. Flächen dienen Produktion von Energiepflanzen (Biogas)

Problempunkte

Monokulturanbau; Gefahr von Nematoden

Eventueller Ansatz für Verpächter in vertraglichen Regelungen: Begriff der „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“

In vertraglicher Regelung sollte der Begriff der „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“ näher ausgeführt und für Pachtflächen festgelegt werden.

III. Flächen dienen Produktion von Energiepflanzen (Biogas)

Stichworte:

- „wechselnde Fruchtfolge“ [evtl. durch Neuregelung Agrarförderung 2014 entbehrlich]
- „Nachweis Bodenproben“

B. Auswirkungen erneuerbarer Energien auf das landwirtschaftliches Erbrecht

I. Allgemeines

- Starker Strukturwandel in der Landwirtschaft zwingt immer mehr Betriebe, die Möglichkeiten weiterer Einnahmequellen zu nutzen
- Markt der erneuerbaren Energien ist für eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe zu einer zusätzlichen Einnahmequelle geworden

I. Allgemeines

Wird die erzeugte Energie ausschließlich oder überwiegend für den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb verwendet, ist die Anlage entweder:

- Hofeszubehör (§ 3 S. 1 HöfeO)
- oder
- Inventar eines Landguts (§ 98 Nr. 2 BGB)

Folge: landwirtschaftliches Erbrecht findet Anwendung

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

1. Hofzugehörigkeit

- a) Eine Windkraftanlage bzw. ein großflächiges Photovoltaikfeld wird vor dem Tod des Erblassers/Übertragung des Hofes auf einer gesondert ausparzellierten Fläche, auf der dauerhaft keine landwirtschaftliche Nutzung mehr geschieht, errichtet

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

➤ Fläche verliert Hofeszugehörigkeit

➤ Folge: Parzelle vererbt sich nach
allgemeinem Erbrecht

b) Fläche mit Windkraft- oder Photovoltaikanlage wird
auch landwirtschaftlich genutzt

➤ Fläche gehört weiterhin zum Hof

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

Bisher hat die Rechtsprechung noch keine Vorgaben für die Ermittlung des Zuschlags bei regenerativen Energieanlagen gemacht.

Vorschlag einer möglichen Ermittlung:

Da es sich bei regenerativen Energieanlagen eindeutig um gewerbliche Betriebsteile handelt und Gründe für eine erbrechtliche Privilegierung nur schwer auszumachen sind, erscheint es geboten, den Zuschlag an den zu erwartenden und abgezinsten Erträgen der Anlage auszurichten

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

Da Erträge dem Hofeigentümer nur nach und nach zufließen, sollte zum Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe von der Stundungsmöglichkeit in § 12 Abs. V HöfeO großzügig Gebrauch gemacht werden

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

3. Nachabfindungsansprüche

a) Nachabfindung bei Windkraftanlagen

Seit BGH vom 24.04.2009, BLw 21/08, RdL 2009,
217 gilt:

Gewinne aus der Verpachtung landwirtschaftlicher
Flächen zum Zweck des Betriebes einer Windkraft-
Anlage sind nachabfindungspflichtig

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

Mit Beginn der Nutzungsüberlassung entsteht innerhalb der Nachabfindungsfrist unter Berücksichtigung der jeweiligen Degression ein jährlicher Nachabfindungsanspruch

Berechnung laut BGH:

- Maßgebend ist der gesamte Erlös, den der Hofeigentümer aus dem Nutzungsvertrag erzielt
- Maßstab sind nicht die Pachtzinsen, welche für die Inanspruchnahme der Stand- und Wegeflächen bezahlt werden

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

b) Nachabfindung bei Photovoltaikanlagen

2 Fallkonstellationen denkbar:

aa) Dachfläche wird einem Dritten zur Installation und zum Betrieb der Anlage überlassen

- Nachabfindung richtet sich nach den gesamten Gegenleistungen des Anlagenbetreibers
- Haben Vertragsparteien ein unangemessen niedriges Entgelt vereinbart (Vertrag mit Ehepartner), gilt Wert der üblichen Gegenleistung

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

bb) Hofeigentümer betreibt Anlage selbst

- Ermittlung der Nachabfindungsansprüche in Anlehnung an Überlegungen des OLG Hamm zur Ermittlung des jährlich anfallenden Anspruchs in seiner Golfplatz-Entscheidung vom 27.11.2008, AUR 2009, 399, 403 ff.

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

c) Berechnungsgrundlage:

1 Schritt: Ermittlung des Jahresgewinnes ergibt sich aus Differenzbetrag zwischen jährlichen Einnahmen und dem Finanzierungsaufwand für Anschaffungs- und Herstellungskosten, Abschreibungen, etwaigen Betriebs-, Unterhaltungs- und Verwaltungskosten sowie der auf den Gewinn entfallenden Einkommensteuer

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

2 Schritt: Jahreshesgewinn wird mit voraussichtlicher Nutzungsdauer multipliziert

➤ Nachabfindungspflichtiger Erlös

3 Schritt: Prüfung, ob nachabfindungspflichtiger Erlös die Erheblichkeitsgrenze des 13 II HöfeO (1/10 Hofeswert) übersteigt

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

4 Schritt: Ist 1/10 Hofeswert überschritten, kann unter Berücksichtigung der Degression (§ 13 Abs. V S. 5 HöfeO) anhand der Erb- oder Pflichtteilsquote des Berechtigten der jährliche Nachabfindungsbetrag ermittelt werden.

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

- 5 Schritt:
- Eventuell muss bereits anteilig erhaltene Abfindung von ermitteltem Betrag in Abzug gebracht werden
 - Ggf. muss noch berücksichtigt werden, dass aufgrund letztwilliger Verfügung oder Hofübergabevertrag Gewinne an Altenteiler herausgegeben werden müssen

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

4. Biogasanlage

a) Allgemeines

- Sofern Biogasanlage ausschließlich oder überwiegend mit eigenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen betrieben wird, liegt landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vor

- Solange landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, ist landwirtschaftliches Sondererbrecht anwendbar

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

c) Nachabfindung

Hoferbe/Hofübernehmer errichtet Biogasanlage nach Erbfall/Übertragung. Solange er ausschließlich Produkte (Gülle, nachwachsende Rohstoffe) seines eigenen Hofes verwendet, liegt eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

➤ Nicht nachabfindungspflichtig

II. Auswirkungen der erneuerbaren Energien im Bereich der Höfeordnung

Betrieb kauft überwiegend Fremdgülle bzw. Energiepflanzen zu, um Strom-/Erdgas zu erzeugen

- Keine reine landwirtschaftliche Tätigkeit
- Unter Umständen nachabfindungspflichtig, wenn Zurverfügungstellung des Grundstücks für den Betrieb gewerblicher Biogasanlage erhebliche (1/10 Hofeswert) Gewinne erzielt werden

III. Landguterbrecht

- Bezieht sich Übernahmeanordnung auf beide Betriebsteile?
- Wie ist Betriebsteil „regenerative Energie“ zu bewerten ?

III. Landguterbrecht

Übernahmeanordnung wird im Rahmen des Spannungsverhältnisses zwischen landwirtschaftlichem Sondererbrecht und den durch Art. 3, 6 und 14 GG geschützten Rechten der Erben und Pflichtteilsberechtigten auszulegen sein

III. Landguterbrecht

1. Umfang Übernahmeanordnung

In der Regel dürfte Erblasser die Übernahmeanordnung auf beide Betriebsteile erstrecken wollen, da anderenfalls Eine wirtschaftliche und rechtliche Trennung der Betriebsteile erforderlich wäre. In der Praxis vielfach nicht möglich.

III. Landguterbrecht

2. Bewertung Betriebsteile

- Bislang h.M. stellt darauf ab, welcher Betriebsteil überwiegt. Je nach Schwerpunkt werden beide Betriebsteile mit den Ertragswert oder beide Betriebsteile mit dem Verkehrswert bewertet. M.E. nicht sachgerecht

Lösungsvorschlag:

- Für landwirtschaftlichen Betriebsteil gilt Ertragswert des 2049 Abs. 2 BGB

III. Landguterbrecht

- Gewerblicher Betriebsteil ist nur dann nach 2049 Abs. 2 BGB (Ertragswert) zu bewerten, sofern Testamentsauslegung dies zulässt.
- Lässt Testamentsauslegung Bewertung nach 2049 Abs. 2 BGB nicht zu, greift für den gewerblichen Betriebsteil wegen Art. 3, 14 GG die Bewertung nach allgemeinen erbrechtlichen Bewertungsgrundsätzen (Verkehrswert)
- Im Pflichtteilsrecht wird wegen Art. 3, 14 GG für den gewerblichen Betriebsteil der Verkehrswert anzusetzen sein

IV. Erneuerbare Energien und Zuweisung nach dem Grundstückverkehrsgesetz

Problematisch:

Wind- oder Photovoltaikanlage wird nach Erbfall, aber innerhalb des 15-jährigen Nachabfindungszeitraumes des § 17 GrdstVG errichtet.

- Anlage wird im Zweifel einem außerlandwirtschaftlichen Nutzungszweck dienen

IV. Erneuerbare Energien und Zuweisung nach dem Grundstückverkehrsgesetz

- Nachabfindungsregelung des § 17 GrdstVG stellt nicht auf erhebliche Gewinne im Zeitpunkt der Veräußerung bzw. der landwirtschaftsfremden Nutzung ab
- § 17 GrdstVG bestimmt als Bemessungsgrundlage der Nachabfindung den Erlös, der bei Veräußerungen im Zeitpunkt des Erwerbs erzielbar wäre

IV. Erneuerbare Energien und Zuweisung nach dem Grundstückverkehrsgesetz

Frage: Auf was ist bei der Ermittlung des nachabfindungspflichtigen Gewinns abzustellen?

- m. E. ist darauf abzustellen, welchen Gewinn eine Anlage, die im Zeitpunkt der Zuweisung dem Stand der Technik entsprach, im nachabfindungsrelevanten Zeitraum zwischen Inbetriebnahme der Anlage und Ende des Nachabfindungszeitraumes abgeworfen hätte

**Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit!**

