



Erbbaurecht

**Instrument der Grundstückssicherung
Hannovermesse 5 / 2000**

Das Investitionsvolumen für einzelne Windkraftanlagen hat die Grenze von zwei Millionen EURO bereits erreicht. Doch noch immer basieren die Rechte über die Nutzung der Grundstücke im wesentlichen auf zivilrechtlichen, nicht immer unumstrittenen Pachtverträgen. Auch gehen die Anforderungen der finanzierenden Kreditinstitute und der Betreiber über die Regelungen der zivilrechtlichen Nutzungsverträge weit auseinander.

Nachstehend wird die aktuelle Situation mit der daraus resultierenden Konfliktsituation dargelegt und das Instrument des Erbbauvertrages als Lösungsweg vorgestellt.

1. Nutzungsverträge

1.1 Grundstückssicherung

Windkraftanlagen werden in vielen Fällen auf fremden Grund- und Boden errichtet. Die Rechte für die Grundstücksnutzung werden in der Regel durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Verbindung mit einem zivilrechtlichen Nutzungsvertrag gesichert.

1.2 Scheinbestandteil

Mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände werden zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks /1/. Diese Gegenstände sind nicht sonderrechtsfähig, können also nicht Gegenstand besondere Rechte sein.

Eine Ausnahme bildet der sogenannte Scheinbestandteil /2/. Sind Gegenstände nur für einen vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden, so handelt es sich dabei nicht um wesentliche Bestandteile des Grundstücks. In diesem Fall sind die Gegenstände sonderrechtsfähig und können Bestandteil besonderer Rechte sein.

Dieses ist bei der Gestaltung von Nutzungsverträgen zwingend zu beachten. Nur dann besteht die Möglichkeit die Windkraftanlage zwecks Finanzierung einem Kreditinstitut sicherungszuübereignen.

1.2 Voraussetzungen für den Scheinbestandteil

Der vorübergehende Zweck der Verbindung Grundstück-Windkraftanlage muß klar erkennbar sein. Die vertragliche Festsetzung, daß die Windkraftanlage zu einem späteren Zeitpunkt wieder vom Grundstück getrennt wird, ist eine zwingende Voraussetzung.

Dieses wird in Nutzungsverträgen für Windkraftanlagen regelmäßig einleitend beschrieben. Dieses ist jedoch unzureichend, da die im Nutzungsvertrag geschaffenen Fakten entscheidend sind.

Der Scheinbestandteil ist z.B. immer dann nicht mehr gegeben, wenn dem Grundstückseigentümer nach Ablauf des Nutzungsvertrages die Übernahme der Windkraftanlage zugesprochen wurde oder die Vertragslaufzeit so bemessen ist, daß die Windkraftanlage nach Vertragsablauf nicht mehr betriebsfähig ist. Ebenso führt eine Vereinbarung über eine laufende, automatische Laufzeitverlängerung zum Wegfall der Scheinbestandteilsannahme.

Die Einhaltung des zwingend erforderlichen Voraussetzung der Scheinbestandteileigenschaft führt zu Interessenskonflikten zwischen Betreiber, Kreditinstitut und Grundstückseigentümer (vgl. Übersicht 1).

Übersicht 1			
Forderung der Kreditinstitute	Interesse des Eigentümers	Interesse des Betreibers	Konflikt
Keine Übernahme der WKA nach Ablauf des Pachtvertrages.	Übernahme der WKA nach Ablauf des Pachtvertrages.	-	ja
Laufzeit unbedingt kürzer als die Lebenserwartung.	Möglichst lange Sicherung eines Nutzungsentgeltes.	Möglichst lange Sicherung des Standortes.	ja
Vertragsformulierungen stetig anpassen.	Gleichbleibende Vertragsformulierungen.	Gleichbleibende Vertragsformulierungen.	ja

1.3 Der Nutzungsvertrag aus Sicht des Kreditinstitutes

Kann das sicherungsnehmende Kreditinstitut den Scheinbestandteil nicht nachweisen, so ist das Sicherungseigentum im Zweifel nicht entstanden und das Kreditinstitut eventuell nicht in der Lage die Zwangsverwertung zu vollziehen.

Die intensive Prüfung der Nutzungsverträge im Rahmen der Gesamtfinanzierung ist daher eine unbedingte Voraussetzung und neben der Wirtschaftlichkeit und dem Eigenkapital eine zwingende Voraussetzung für die Kreditvergabe.

In den vergangenen Jahren sind die Anforderungen der Kreditinstitute aufgrund zunehmender Erfahrung stetig gestiegen. Wurde anfänglich nicht einmal die Eintragung einer Dienstbarkeit als erforderlich angesehen, umfassen im Nutzungsvertrag diejenigen Formulierungen, welche die Interessen des finanzierenden Kreditinstitutes decken, nicht selten mehr als eine Vertragsseite. Die Vertragsfreiheit wird damit erheblichen Einschränkungen unterworfen.

Konkret mußte beim Verkauf gebrauchter Windkraftanlagen die Erfahrung gemacht werden, daß Kreditinstitute, welche Objekte anfänglich finanziert haben, aufgrund veränderter Anforderungen die anfänglich vereinbarten Vertragsformulierungen nicht mehr akzeptierten. Stimmt der Grundstückseigentümer einer Änderung des Nutzungsvertrages nicht zu, ist ein Verkauf oder eine Umfinanzierung nicht oder nur bedingt möglich.

Die Windkraftanlage hätte in diesem Fall lediglich denjenigen Wert, welcher für die demontierte Anlage erzielbar ist. Dieser wird regelmäßig unterhalb des Wertes liegen, welcher für die Windkraftanlage im betriebsfertigen Zustand erzielbar wäre.

1.4 Der Nutzungsvertrag aus Sicht des Betreibers

Um das Betreiben der Windkraftanlage wirtschaftlich interessant zu gestalten, wird der Betreiber geneigt sein den Pachtvertrag möglichst langfristig auszugestalten. Der Standort nebst Infrastruktur soll möglichst langfristig genutzt werden.

Die unbedingte Forderung der Kreditinstitute, daß die Vertragslaufzeit so bemessen ist, daß die Windkraftanlage nach Vertragsablauf sich noch im betriebsfähigem Zustand befindet, ist daher nicht im wirtschaftlichen Interesse des Betreibers.

Der Betreiber wird ferner - und insbesondere im Hinblick zunehmender Investitionsvolumina je Windkraftanlage - erwarten, daß die Vertragsformulierungen ihm langfristig eine rechtliche Sicherheit geben. Auch wird erwartet, daß nach Abschluß eines Nutzungsvertrages keine Nachverhandlungen mehr erforderlich sind um kein Abhängigkeitsverhältnis zu schaffen.

Beides ist bei stetig ändernden Forderungen der Kreditinstitute regelmäßig nicht gegeben.

1.5 Der Nutzungsvertrag aus Sicht des Grundstückseigentümers

Nicht selten erwartet der Grundstückseigentümer, daß er nach Ablauf des Nutzungsvertrages die Windkraftanlage zu einem dann festzulegenden Kaufpreis übernehmen kann. Durch dieses Zugeständnis würde jedoch die Scheinbestandteileigenschaft der Windkraftanlage aufgegeben werden.

Desweiteren wäre es unangemessen dem Grundstückseigentümer abzuverlangen, daß er den ständig ändernden Anforderungen der Kreditinstitute einer regelmäßige Anpassung des Vertrages bereits im Vorfeld zustimmt.

2. Der Erbbauvertrag

Erfolgt die Sicherung der Grundstücksrechte durch Abschluß eines notariell zu beurkundenden Erbbauvertrag, so ist die Konfliktsituation nicht nur entschärft, sondern die Interessen kooperieren.

2.1 Rechtliche Grundlage

Das Erbbaurecht ist mitsamt Rechte und Pflichten sowie den erforderlichen Vertragsinhalten in der „Verordnung über das Erbbaurecht“ /3/ geregelt. Das Erbbaurecht stellt das veräußerliche und vererbliche Recht dar, auf oder unter fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten. Genau dieses ist bei der Errichtung einer Windkraftanlage die Regel.

2.2 Grundbuchliche Absicherung

Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein „grundstücksgleiches Recht“, welches durch Anlage eines gesonderten Grundbuchblattes (Erbbaugrundbuch) entsteht. Das Erbbaurecht wird daher wie ein Grundstück behandelt /4/.

Im Grundbuch des Grundstückseigentümers wird das Erbbaurecht in Abteilung II des Grundbuches unwiderruflich eingetragen. Der Grundstückseigentümer bleibt somit Eigentümer des Grundstücks und genießt weiterhin den Wertzuwachs an Grund und Boden.

2.3 Rechte des Grundstückseigentümers

Das Erbbaurecht wird üblicherweise auf 99 Jahre ausgesprochen. Sofern der Grundstückseigentümer eine kürzere Laufzeit wünscht, ist auch dieses möglich.

Für die erteilten Rechte erhält der Grundstückseigentümer einen Erbbauzins. Dieser ist üblicherweise jährlich zu entrichten, kann jedoch auch mehrjährig oder einmalig vereinbart werden. Da der Erbbauzins als Reallast im Grundbuch verzeichnet wird, finden die Regelungen des BGB über Reallasten Anwendung /5/. Dadurch genießt der Grundstückseigentümer eine erhöhte Sicherheit hinsichtlich der Zahlung des Erbbauzinses.

In der Regel sichern sich im Erbbauvertrag beide Vertragspartner ein gegenseitiges Vorkaufsrecht zu. Auch die Übernahme des Objektes kann nach Ablauf der Vertragsdauer, als auch bei Eintreten frei definierbarer Umstände rechts- und finanzierungssicher vereinbart werden.

2.4 Vertragsform

Die Vertragsinhalte sind im wesentlichen durch die Verordnung vorgegeben. Insofern bildet diese Vertragsgrundlage allen Beteiligten eine langfristig rechtssichere Grundlage.

2.5 Finanzierung

Bauwerke, die im Rahmen eines Erbbauvertrages auf fremden Grund und Boden errichtet werden per Gesetz wie Scheinbestandteile behandelt /6/ und sind somit unabhängig von Erbbauvertragsinhalten sonderrechtsfähig, und können daher sicherungsübereignet werden.

Da das Erbbaugrundbuch ein eigenes Grundbuch im Sinne des BGB darstellt, kann es von einem finanzierenden Kreditinstitut auch hypothekarisch belastet werden, und stellt somit eine zusätzliche Sicherheit als auch einen zusätzlichen Wert dar.

2.6 Zwangsverwertung

Im Falle einer Zwangsverwertung über das Grundstück genießt der Betreiber der Windkraftanlage sowie das finanzierende Kreditinstitut einen gesetzlich geregelten Schutz, und im Falle der Zwangsverwertung über die Windkraftanlage genießt der Grundstückseigentümer neben einem Schutz hinsichtlich seines Grundstücks über weitreichende Informationsrechte.

3. Schlußbetrachtung

Die aufgezeigten Interessenskonflikte, welche sich bei Abschluß eines zivilrechtlichen Nutzungsvertrages für Windkraftanlagen zwangsläufig ergeben, werden durch Abschluß eines Erbbauvertrages aufgelöst (vgl. Übersicht 2)

Übersicht 2			
Forderung der Kreditinstitute	Interesse des Eigentümers	Interesse des Betreibers	Konflikt
Übernahme der WKA nach Ablauf des Vertrages möglich.	Übernahme der WKA nach Ablauf des Pachtvertrages.	-	nein
Laufzeit kann länger sein als die Lebenserwartung.	Möglichst lange Sicherung eines Nutzungsentgeltes.	Möglichst lange Sicherung des Standortes.	nein
Vertragsformulierungen sind nicht anzupassen.	Gleichbleibende Vertragsformulierungen.	Gleichbleibende Vertragsformulierungen.	nein

Insgesamt stellt der Erbbauvertrag für alle Beteiligten eine langfristig rechtssichere Vertragslösung und somit eine geradezu ideale Vertragsgrundlage dar.

Quellenverzeichnis

- /1/ vgl. § 94 Abs. 1 BGB
- /2/ vgl. § 95 Abs. 1 BGB
- /3/ Verordnung über das Erbbaurecht, Vom 15. Januar 1919 (BGBl. III/FNA 403-6);
Zuletzt geändert durch Art. 11 a Euro-Einführungsgesetz (Euro-EG) vom
09.06.1998 (BGBl. I S. 1242).
- /4/ vgl. § 11 Abs. 1, Satz 1 ErbbauVO
- /5/ vgl. §§ 1105 ff BGB
- /6/ vgl. § 12 Abs. 1, Satz 1 und Abs. 2
ErbbauVO

Urheber: Michael Behlau
www.behlau-business.com

