Schweizerischer Bauernverband ✆ 056-462 51 11
Laurstrasse 10 5201 Brugg Fax 056-462 52 04

SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime

SWISSOLAR

suisse·éole

Empfehlungen zur Vertragsausarbeitung: Standorte zur alternativen Energieproduktion
(Wind und Photovoltaik)

1 Einleitung, Problematik

Mit der Revision des Energiegesetzes ist der Grundstein zur Förderung der erneuerbaren Energien gelegt. Bis im Jahr 2030 sollen sie gegenüber dem Stand von 2000 um mindestens 5400 Gigawattstunden erhöht werden. Als Instrument dient die neue kostendeckende Einspeisevergütung. Mit ihr wird grüner Strom speziell entschädigt, die Kosten für den Endverbraucher dürfen maximal 0,6 Rappen pro Kilowattstunde betragen. Der Bund fördert so die erneuerbaren Energien jährlich mit einem Betrag von rund 320 Millionen Franken. Auch die Landwirtschaft kann mit der Produktion von Strom aus Wind, Sonne, Wasser oder Biomasse davon profitieren. Die Einspeisevergütung tritt auf den 1. Januar 2009 in Kraft, hat aber schon jetzt einen Schub ausgelöst. Der Bundesrat hat entschieden, dass ab 01. Mai 2008 Projekte eingereicht werden können. Die „Jagd" nach einträglichen Projekten ist bereits im vollen Gange. Für viele Landwirte stellt sich die Frage, ob sie ein entsprechendes Projekt selbst realisieren oder ob sie nur ihren Standort zur Verfügung stellen wollen.

2 Marktkonforme Standortabgeltung

Für die Abgeltung der Standorte gelten die Grundsätze des freien Marktes. Der Grundeigentümer kann – muss aber nicht – seinen Standort zur Verfügung stellen. Für die Anlagen kann kein Enteignungsrecht geltend gemacht werden. Damit unterscheiden sich die Abgeltung und die gesetzliche Grundlage deutlich von jenen für Strommasten, Freileitungen, Wasserleitungen und dgl.

Entscheidend für den Marktwert eines Standortes ist dessen Eignung für den Bau und die Ertragsaussichten entsprechend der Einspeisevergütung (bei Windkraftanlagen: Windvorkommen, Erschliessbarkeit, etc; bei Photovoltaikanlagen: bauliche Anpassungen, Exposition, Sonnenscheindauer etc.).

Die vom Schweizerischen Bauernverband herausgegebenen Entschädigungsansätze für Stangen, Masten, Schächte und Leitungen können auf solche Anlagen nicht angewendet werden.

3 Vertrag

3.1 Reservationsvertrag

Indem verschiedene Angebote eingeholt und geprüft werden, kann der Landwirt von den seriösen Angeboten das Beste auswählen oder aber den Standort auf eigenes Risiko respektive auf eigene Kosten selbst weiter entwickeln.
Der Standort darf durch die Reservation während der Vertragsdauer keinem anderen Anbieter mehr zur Verfügung gestellt werden. Oft werden auch weitergehende Rechte eingeräumt, weshalb besondere Vorsicht geboten ist. Andererseits kann ein Projektentwickler die Vorinvestitionen für seriöse Abklärungen

nur dann tätigen, wenn Sicherheit besteht, dass er das Projekt bei positivem Ergebnis auch selbst realisieren kann (sog. Exklusivitätsklausel).

Reservation ist nicht gratis
Für die Bereitschaft den Standort für einen bestimmten Anbieter zu reservieren, muss eine Abgeltung bezahlt werden. Diese kann gestaffelt erhöht werden (je länger die Reservation dauert, desto höher wird die Abgeltung).

Kündigungsmöglichkeit

Eine Kündigungsmöglichkeit sollte vorgesehen sein, wenn innerhalb von 2 Jahren keine konkreten Schritte erfolgen (Windmessung, Nutzungsplanungsverfahren resp. Baubewilligungsverfahren eingeleitet). So kann der Landwirt sicherstellen, dass das Projekt wirklich vorangetrieben wird oder er aber wieder frei von Verpflichtungen ist. Ein Reservationsvertrag wird auf 5-7 Jahre (für Windenergieanlagen) und 2-5 Jahre für andere Werke abgeschlossen.

Übertragung auf Dritte
Damit mit den Standorten keine Spekulationen betrieben werden, sind Reservationsverträge nur mit seriösen Anbietern abzuschliessen. Zur Prüfung sind Referenzen einzuholen. Bestehen Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit ist eine Übertragung auf Dritte auszuschliessen.

Keine weitergehende Verpflichtungen
Mit der Reservation sollten dem Anlagebetreiber keine weiteren Rechte eingeräumt werden, als diese unabdingbar für die Messungen und Abklärungen wirklich notwendig sind.

3.2 Vertrag über Errichtung und Betreiben der Anlage

Vertrag
Das Spektrum der möglichen Verträge geht vom langfristigen Mietvertrag über Dienstbarkeitsverträge zu Baurechtsverträgen. In der Regel werden der Dienstbarkeitsvertrag und der Baurechtsvertrag im Vordergrund stehen. Der Baurechtsvertrag ist dort zu empfehlen, wo grössere bauliche Investitionen und Veränderungen geplant werden.

Vertragsgegenstand
Die Anlage muss genau beschrieben werden. Das bedeutet, dass z.B. bei einer Windkraftanlage Leistung, Höhe, Durchmesser und Typ im Vertrag fixiert sind. Dies verhindert, dass das einmal eingeräumte Recht auf weitere Leistungen ausgedehnt werden kann. Eine Änderung der bisherigen Nutzung oder ein Ausbau der Anlage ist speziell zu vereinbaren und jeweils zusätzlich zu entschädigen.
Für das Betreiben der Anlage sind die notwendigen Weg- und Leitungsrechte auszuhandeln und genau zu definieren (z.B. Breite max. 3 m, Verlegetiefe mind. 1 m, Situationsplan). Für die Anlage nicht direkt benötigte Flächen müssen durch den Grundeigentümer unentgeltlich weiterbenutzt werden können.

Dauer / Fortsetzung
Die Verträge sollten auf eine beschränkte Zeit abgeschlossen werden. Je nach Lebensdauer der Anlage kann eine Vertragsdauer von 25 Jahren realistisch sein. Diese Dauer kann aber auch in eine erstmalige Dauer und eine Fortsetzungsperiode unterteilt werden, z.B. erstmals 15 Jahren mit anschliessender Verlängerung um ein Jahr, falls nicht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende des Jahres gekündigt wird. Ein Vertrag auf unbestimmte Zeit bzw. auf Bestand der Anlage sollte nicht unterschrieben werden.

Kündigung
Wird der Vertrag in wesentlichen Punkten (Betrieb, Abgeltung, Garantien etc.) verletzt, so muss der Grundeigentümer den Vertrag kündigen können.

Abgeltung für Standort
Die jährliche Abgeltung ist nach Ablauf der Dauer wieder neu auszuhandeln. Eine Teuerungsanpassung innerhalb der Vertragsdauer sollte vorgesehen werden. Für eine allfällige Untervermietung werden zusätzliche Abgeltungen an den Grundeigentümer ausgehandelt (z.B. Untervermietung als Antennenstandort und dgl.). Für zwei bis drei Jahresabgeltungen sollte eine Bankgarantie bzw. eine Bürgschaft einer Schweizerbank beigebracht werden. Denkbar ist auch die Abtretung (Zession) der Einspeisevergütung im

Falle eines Zahlungsverzuges. Der verursachte Kulturschaden und der Arbeitsaufwand der Landwirte sind speziell zu entschädigen.

Pflichten des Landwirts
Üblicherweise muss sich der Landwirt dazu verpflichten, die Zufahrt zur Anlage für den Betreiber nicht zu behindern und keine Massnahmen zu unternehmen, welche den Betrieb der Anlage beeinträchtigen (z.B. keine hohen Bauten oder Anpflanzung, welche die Anlage stören).

Sorgfaltspflicht
Der Anlageneigentümer hat den Boden mit grösstmöglicher Sorgfalt zu behandeln. Auf die bestehende Vegetation ist Rücksicht zu nehmen.

Haftung
Die Haftung des Grundeigentümers ist wegzubedingen, wo es nicht möglich ist, sind allfällige Schäden, welche durch die Anlage entstehen könnten, ausdrücklich dem Anlageeigentümer zu überbinden. Für mögliche Risiken hat der Anlagebetreiber eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Mio. vorzuweisen.

Übertragung auf Dritte
Oft kommt der Vertrag über Vertrauenspersonen oder dem Landwirten vertraute Organisationen zu Stande. Die Vertragsübertragung auf Dritte sollte deshalb unterbunden bzw. nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers gestattet werden. Wird bei der Vertragsübertragung ein Gewinn erzielt, so ist der Landwirt daran zu beteiligen.

Verlegung der Anlage kaum möglich
Die Verhältnisse können sich bei einer langen Vertragsdauer wesentlich ändern und eine Verlegung der Anlage ist meist nicht möglich. Deshalb ist dieser Umstand besonders zu berücksichtigen (Standortwahl, Auswirkung und Entschädigung von Bauverbot).

Ausserbetriebsetzung
Der Anlageeigentümer ist zu verpflichten, dass bei Stilllegung der Anlage diese samt Fundation und Nebenanlage auf eigene Kosten entfernt wird. Für die damit verbundenen Kosten sind Reserven (Sperrkonto) oder Bankgarantien abzugeben.

Vorkaufsrecht / Anheimfall
Will der Landwirt die Anlage nach der Vertragsdauer selber weiter betreiben, so sind ihm die dafür nötigen Rechte einzuräumen. Die Anlage sollte dann zum Zeitwert (Anlagekosten abzüglich Abschreibungen) erworben werden können. Gleiches gilt im Fall der Übertragung der Anlagen auf einen Dritten.

4 Vorgehen, Verhandlungstaktik

4.1 Eigeninitiative

Bei Suisse Eole[1] können die wichtigsten Daten zum Klima und insbesondere zum Wind[2] bezogen werden. Zur Beurteilung des Standortes und der Möglichkeiten für eine Windkraftanlage stellt Suisse Eole einem Merkblatt für eine Erstbeurteilung zur Verfügung.

Für Solaranlagen können erste Informationen über den Schweizerischen Fachverband für Sonnenenergie[3] bezogen werden. Hier sind Exposition, Dachfläche und durchschnittliche Sonnenscheindauer entscheidend. Der Grundeigentümer kann sich aktiv die Frage nach der Wirtschaftlichkeit einer Anlage stellen, denn die kostendeckende Einspeisevergütung schliesst eine angemessene Rendite ein.

[1] www.wind-energie.ch

[2] Entscheidend ist die Windgeschwindigkeit auf Nabenhöhe des Rotors. Von den Windverhältnissen am Boden auf jene in z.B. 100 m über Grund zu schliessen ist nicht zulässig. Detailabklärungen und eine langfristige Windmessung sind wichtig.

[3] www.solarpro.ch und www.swisssolar.ch

Soll die Anlage selbst oder in Zusammenarbeit mit Partnern erstellt werden, stellen sich Fragen zur Wirtschaftlichkeit, zur Gesellschaftsform, zur Investition und Finanzierung als solche. Hier ist der Beizug fachkundiger Berater und Experten sehr zu empfehlen.

Wird die Anlage nicht selbst erstellt, so sind die Hilfsmittel von SBV Treuhand und Schätzungen (Merkblatt, Mustervertrag, Zeitungsberichte) wertvoll für die eigene Meinungsbildung zum Einstieg in die kommenden Vertragsverhandlungen. Ein frühzeitiger Beizug von SBV Treuhand und Schätzungen hilft, rechtliche und wirtschaftliche Fragen rechtzeitig zu erkennen.

4.2 Vertragsverhandlung

Wichtig bei Vertragsverhandlungen ist, dass man sich einerseits nicht zu einer Unterschrift drängen lässt und andererseits, dass man seine eigenen Positionen und Anliegen konsequent vertritt.

Der Vertrag sollte durch Fachleute von SBV Treuhand und Schätzungen geprüft und besprochen werden. Das Einholen dieser Zweitmeinung lohnt sich.

4.3 Gewinnanspruch der Miterben

Gemäss Art. 28 ff. BGBB haben die Miterben einen Anteil am Gewinn, wenn das zum Ertragswert übernommene Grundstück zweckentfremdet wird. Die Erstellung einer Anlage zur Energieerzeugung ist zweifelsohne eine solche Zweckentfremdung. Mit den am Gewinn berechtigten Personen ist deshalb im Voraus das Gespräch zu suchen und eine Vereinbarung zu treffen, die diesen Punkt regelt.

4.4 Realisierung

Wird die Anlage realisiert, so ist der Bau (Umgang mit Boden und Eigentum) sowie die Vertragseinhaltung zu überwachen. Insbesondere sind die Informationspflichten und Fristen einzuhalten. Die Bezahlung der versprochenen Summe soll vor Baubeginn bezahlt werden. Für Risiken sind entsprechende Garantien beizubringen. Handelt es sich beim Ersteller um eine kleine Unternehmung, empfehlen wir auch Garantien für künftige Zahlungen zu verlangen.

Mängel oder Vertragsverletzungen sind umgehend schriftlich mitzuteilen und deren Behebung laufend zu kontrollieren.

SBV Treuhand und Schätzungen unterstützt Sie in rechtlich, betriebswirtschaftlich und bei den wichtigen Vertragsverhandlungen.

Brugg, 18. Juli 2008

Schweizerischer Bauernverband Tel. 056 - 462 51 11
Treuhand und Schätzungen Fax 056 - 462 52 04
Laurstrasse 10 info@sbv-treuhand.ch
5201 Brugg AG 1 www.sbv-treuhand.ch