

Aktuell sind in Deutschland Solaranlagen mit einer Leistung von rund 81 GW installiert. Bis zum Jahr 2030 sieht das EEG 2023 einen massiven Zubau der installierten Leistung von Solaranlagen auf 215 GW vor. Beim Erreichen dieses Ziels wird den sogenannten Agri-Photovoltaik-Anlagen (Agri-PV-Anlagen) eine bedeutende Rolle zukommen, da diese die gleichzeitige Bewirtschaftung der Fläche für landwirtschaftliche Produktion und Stromerzeugung ermöglichen. Neben den klassischen PV-Nutzungsverträgen sehen sich daher Landwirte als Grundstückseigentümer immer häufiger mit Nutzungsverträgen zur Errichtung und zum Betrieb von Agri-PV-Anlagen durch Betreiberfirmen konfrontiert.

### Synergieeffekte durch Agri-PV

Das Konzept der Agri-PV beruht darauf, landwirtschaftliche Flächen doppelt zu nutzen: Während auf dem Boden weiterhin Kulturpflanzen angebaut oder Weidetiere gehalten werden, erzeugen darüber installierte Solarmodule Strom. Anders als bei klassischen Freiflächen-PV-Anlagen, wo die Fläche über die Betriebsdauer hinweg der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist, kann sie mit gewissen Einschränkungen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Gleichzeitig schützen die Solarmodule auch vor extremen Wetterereignissen wie Hagel, Starkregen oder Hitze und reduzieren durch ihre Beschattung die Wasserverdunstung. Vor allem in trockeneren Regionen kann dieser Effekt den Wasserbedarf und die Bewässerungskosten deutlich senken.

### Förderfähigkeit bleibt bestehen

Rechtlich relevant ist, dass Flächen mit klassischen PV-Anlagen grundsätzlich als nicht landwirtschaftlich genutzt gelten und deshalb nicht mehr förderfähig sind. Für Agri-PV gilt jedoch eine Ausnahme: Nach der Gemeinsame-Agrarpolitik-Direktzahlungen-Verordnung

Das Konzept der Agri-PV beruht darauf, landwirtschaftliche Flächen doppelt zu nutzen. Hier eine vertikale Anlage auf dem Bayerischen Staatsgut Grub.



FOTO: IMAGO/STEVEN SIMON

## Was unbedingt in den Vertrag gehört

Agri-PV-Anlagen bieten die Chance, landwirtschaftliche Flächen effizienter zu nutzen und einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Darauf sollten Sie im Vorfeld achten.

(GAPDZV) können bis zu 85 Prozent der Fläche weiterhin förderfähig bleiben. Voraussetzung ist, dass die landwirtschaftliche Nutzung weder in ihrer Intensität noch in Dauer oder Art der Bewirtschaftung wesentlich eingeschränkt wird.

### Die DIN SPEC 91434

Damit Agri-PV-Anlagen einheitlich geplant und bewertet werden können, hat die DIN SPEC 91434 Standards- und Rahmenbedingungen definiert. Sie unterscheidet zwei Grundtypen von Anlagen: hoch aufgeständerte Systeme mit einer lichten Höhe von mindestens 2,10 m, bei denen höchstens zehn Prozent der Fläche in ihrer Bewirtschaftung beeinträchtigt sind,

sowie bodennahe Anlagen, bei denen zwischen den Modulreihen noch landwirtschaftlich nutzbare Fläche verbleibt und höchstens 15 Prozent der Fläche verloren gehen.

Weiter unterscheidet die DIN SPEC zwischen vier verschiedenen Nutzungskategorien. Diese betreffen Dauerkultur und mehrjährige Kulturen (Nutzungskategorie A), einjährige und überjährige Kulturen (Nutzungskategorie B), Dauergrünland mit Schnittnutzung (Nutzungskategorie C) und Dauergrünland mit Weidenutzung (Nutzungskategorie D).

### Nutzungsvertrag: zwei Varianten

Da die landwirtschaftliche Nutzung bei Agri-PV nicht vollständig entfällt, ergeben sich unter-

schiedliche Modelle für die Vertragsgestaltung. Grundsätzlich sind zwei Varianten denkbar: Entweder bleibt die landwirtschaftliche Nutzung beim Eigentümer beziehungsweise Landwirt, während der Betreiber ausschließlich das Recht zur Errichtung und zum Betrieb der Photovoltaikanlage erhält.

Alternativ kann der Betreiber sowohl das Nutzungsrecht für die Anlage als auch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhalten. In diesem Fall verpachten die Betreiber die Flächen an Dritte und stellen vertraglich sicher, dass diese die Vorgaben der DIN SPEC einhalten. Welches Modell gewählt wird, hängt von den wirtschaftlichen Interessen und Kapazitäten des jeweiligen Landwirts ab.

Von zentraler Bedeutung ist, dass die Vorgaben der DIN SPEC über die gesamte Förderdauer hinweg eingehalten werden müssen.

### Kürzung der Fördermittel droht

Werden die Kriterien nicht erfüllt, droht eine Kürzung oder Streichung der Fördermittel. Sollten also Fördervoraussetzungen nicht eingehalten werden aus Gründen, die der Landwirt als Bewirtschafter zu vertreten hat, und dies zu einer temporären Verringerung der Förderung führen, macht sich der Landwirt gegebenenfalls gegenüber dem Betreiber schadensersatzpflichtig.

Nach der DIN SPEC müssen Betreiber und Bewirtschafter ein landwirtschaftliches Nutzungskonzept erarbeiten, um sicherzustellen, dass der Landwirt weiterhin maßgeblichen Einfluss auf die landwirtschaftliche Nutzung behält. Hierüber ist sichergestellt, dass der Landwirt einen bestimmenden Einfluss auf die landwirtschaftliche Nutzung hat. Dieses muss Angaben zur Fläche und technischen Details der Agri-PV-Anlage, Angaben zum Verlust seiner wirtschaftlich nutzbaren Fläche und Angaben zu Landnutzungsformen und Pflanzenproduktion für die folgenden drei Jahre enthalten.

In Anhang A der DIN SPEC 91434 ist eine entsprechende Formularvorlage enthalten, die hierbei maßgeblich herangezogen werden kann. Das landwirtschaftliche Nutzungskonzept muss zudem von einem Zertifizierungsunternehmen zertifiziert und alle drei Jahre überprüft werden.

### Präzise Festlegung

Der Vertragsgegenstand sollte so genau wie möglich beschrieben werden. Dazu gehören die genaue Bezeichnung und Lage der Fläche, die vorgesehene Nutzungskategorie, die technische Ausführung der Anlage (lichte Höhe oder bodennahe Aufständigung) und sämtliche technischen Details. Diese soll-



Agri-PV-Anlage in Moret-sur-Loing, Frankreich. Höchstens 15 Prozent der Fläche dürfen für die Landwirtschaft verloren gehen, sonst wird die Anlage nicht als Agri-PV anerkannt.

FOTO: IMAGO IMAGES/IP3PRESS

ten als Anlagen dem Vertrag beigelegt werden. Eine präzise Beschreibung schafft Rechtssicherheit und beugt späteren Auslegungstreitigkeiten vor.

### Übertragung an Dritte

Ein oft unterschätzter Punkt ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Betreiber die Fläche oder die Rechte aus dem Vertrag an Dritte weitergeben darf. Es besteht die Gefahr, dass ein nicht solventer Vertragspartner einwechselt oder ein Betreiber mit Sitz außerhalb Deutschlands. Grundsätzlich ist eine solche Überlassung ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht zulässig. Dies betrifft sowohl eine eventuelle Unterverpachtung der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung als auch die Übertragung der Betreiberrechte für die Agri-PV-Anlage. Eine Zustimmung zur Übertragung des Vertrages auf Dritte sollte bestenfalls nur dann gestattet werden, wenn der Dritte seinen Sitz in Deutschland hat, die vertraglichen Sicherheiten übernimmt und in die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag eintritt.

### Vertragsdauer und Kündigung

Agri-PV-Nutzungsverträge sind regelmäßig auf sehr lange Zeiträume ausgelegt. Laufzeiten von 25 Jahren und mehr sind üblich. Ge-

rade wegen dieser langen Bindungswirkung sollten im Vertrag klare Rücktritts- oder Kündigungsrechte vereinbart werden. Dies ist insbesondere für den Fall wichtig, dass der Betreiber die Anlage nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums errichtet. Ohne solche Regelungen wäre der Grundstückseigentümer auch bei Nichterrichtung langfristig gebunden und kann nicht anderweitig über die Fläche verfügen beziehungsweise mit anderen Betreibern Verträge abschließen.

### Haftung und Pflichten

Im Rahmen der Haftung ist als Besonderheit zu berücksichtigen, dass dasselbe Grundstück von zwei unterschiedlichen Parteien genutzt wird. Dahin gehend sind im Vertrag Rücksichtnahme und Pflichten zu regeln.

Im Rahmen von Erntearbeiten kann es beispielsweise zu Verschmutzungen der Agri-PV-Anlage und damit gegebenenfalls einer Leistungsverringerung kommen. Zudem können auch Schäden an der Agri-PV-Anlage durch Maschineneinsatz entstehen. Für den Landwirt als Grundstückseigentümer gilt es darauf zu achten, dass für den Fall, dass die Baumaßnahmen vor der Ernte stattfinden und deshalb ein Ernteverlust eintritt, dieser ersetzt wird.

Weitergehend sollte festgehalten werden, dass der Grundstückseigentümer nicht für die

Geeignetheit und Beschaffenheit des Grundstücks zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer Agri-PV-Anlage haftet. Der Betreiber muss sich das Verschulden beauftragter Dritter zurechnen lassen und für etwaige Ansprüche eine ausreichende Versicherung für Vermögens-, Sach- und Personenschäden abschließen sowie für die gesamte Dauer des Vertrages aufrechterhalten.

### Fachmann hinzuziehen

Agri-PV-Anlagen bieten die Chance, landwirtschaftliche Flächen effizienter zu nutzen und einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Damit dies für alle Beteiligten wirtschaftlich und rechtlich tragfähig ist, ist eine sorgfältige Vertragsgestaltung unabdingbar. Im Zweifel sollten ein Steuerberater und ein Rechtsanwalt hinzugezogen werden, um den Vertrag auf rechtliche und steuerliche Unwägbarkeiten zu überprüfen.

### Fazit

- Neben klassischen PV-Anlagen werden immer mehr Agri-PV-Anlagen geplant und gebaut.
- Es dürfen höchstens 15 Prozent der Fläche für die Landwirtschaft verloren gehen.
- Beim Vertrag gibt es ein paar mögliche Fallstricke, die jeder Landwirt kennen sollte.

Josef Kiser,  
Rechtsanwalt, Meidert & Kollegen