

Praxisrelevante Aspekte der Bestellung von Erbbaurechten für Windparks

von Andrada Haranguş, LL.M. Avocat (Rechtsanwältin RO)

Die Errichtung eines Windparks in Rumänien erfordert zunächst die Sicherung der hierfür notwendigen Grundstücke.

Besteht der klassische Weg hierfür in dem Kauf der betreffenden Flächen, bevorzugen viele Investoren im Falle von Windparks allerdings die Grundstückssicherung durch die Bestellung von sog. Erbbaurechten (*drepturi de superficie*).

Das Erbbaurecht ermöglicht dem Inhaber, ein eigenes Bauwerk auf einem fremden Grundstück zu errichten. Es kommt dabei zu einer Trennung des Eigentums am Boden von demjenigen am Bauwerk.

Bei der Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen gibt es wichtige praktische Aspekte bzw. Herausforderungen.

Flexibilitätserfordernis bei der Planung

Zwecks Prüfung der Machbarkeit eines Windparks hat der Investor einerseits die Netzanschlusszustimmung (*aviz tehnic de racordare- „ATR“*) und andererseits die Baugenehmigung (*autorizatia de construire*) einzuholen. Hierfür ist allerdings die Sicherung der Grundstücke, auf denen die Windkraftanlagen („WKA“) nebst Zubehör (Umspannwerk, Park-/ Stellplätze, Stationen, Zufahrtsstraßen, Kabel) errichtet werden, erforderlich.

Die Grundstückssicherung erfolgt somit in der Anfangsphase des Projektes, in der die genaue Konfiguration des Windparks (d.h. die genaue Anzahl und Lage WKA nebst Zubehör) noch nicht endgültig feststeht.

Im Genehmigungsverfahren kommt es allerdings oft vor, dass gerade diese Konfiguration geändert werden muss, z.B. weil die ATR nicht die gesamte beantragte installierte Kapazität deckt und die Anzahl der WKA somit zu reduzieren ist, oder der Standort bestimmter WKA nicht genehmigt wird, so dass diese auf anderen Grundstücke zu versetzen sind.

Vor diesem Hintergrund sind Erbbaurechtsverträge so zu erstellen, dass sie dem Erbbauberechtigten umfangreiche Rechte, aber auch die notwendige Flexibilität sichern, wie z.B. das Recht zur nachträglichen Bestimmung des genauen Teils des gesicherten Grundstücks, worauf die Bestandteile der WKA zu errichten sind, oder die Möglichkeit zum Ausstieg aus dem Erbbaurechtsvertrag bei Nichtgenehmigung des Windparks.

Preisgestaltung, Notar- und Grundbuchgebühren

Die genaue Konfiguration des Windparks wird durch die Baugenehmigung endgültig festgelegt. Erst in diesem Zeitpunkt steht fest, ob dessen Bestandteile auf den durch Erbbaurechte gesicherten Grundstücken errichtet werden oder nicht.

Daher vereinbaren die meisten Investoren unterschiedliche Preise für das Erbbaurecht: zum einen wird i.d.R. ein Pauschalpreis für die Zeitspanne zwischen Vertragsschluss und Erteilung der Baugenehmigung (oder bis zum Beginn der Bauarbeiten oder sogar zur Inbetriebnahme) und zum anderen ein (deutlich höherer) Preis ab Erhalt der Baugenehmigung/ Baubeginn/ Inbetriebnahme bis zum Ablauf der Vertragsdauer abgestimmt. Eine derartige Preisgestaltung ist durchaus sinnvoll, da die Erfolgsaussichten des Windparks mit der Einholung der Baugenehmigung, dem Baubeginn und der Inbetriebnahme schrittweise erhöht werden.

Diese flexible Preisgestaltung weist allerdings auch praktische Herausforderungen auf, da die Gebühren für die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages sowie die Grundbucheintragung des Erbbaurechts und die vom Eigentümer zu entrichtende Steuer für die Einkünfte aus dem Erbbaurechtsvertrag anhand des Vertragswerts über dessen gesamte Dauer zu berechnen und bei der Beurkundung des Vertrages im Voraus zu bezahlen sind. Da der genaue Vertragswert von zahlreichen Variablen abhängt (Anzahl der auf dem Grundstück zu errichtenden WKA, Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung/ des Baubeginns/ der Inbetriebnahme), kann es in der Praxis dazu kommen, dass die o.g. Kosten abhängig von einem vom Notar (sehr großzügig) eingeschätzten Vertragswert berechnet und bezahlt werden müssen. Dies ist für den Investor besonders nachteilig, zumal es u.U. auch zu einer frühzeitigen Beendigung des Vertrages kommen kann.

Eine geschickte und flexible Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages ermöglicht die Berechnung und Bezahlung der o.g. Kosten bei Vertragsschluss nur für die erste Vertragsphase, wobei die Kosten bezogen auf die zweite Vertragsphase erst nach der Erreichung dieser Phase berechnet und entrichtet werden. Eine derartige Lösung erfordert allerdings Abstimmungen mit den Notaren und Grundbuchämtern.

Fazit

Die Sicherung der erforderlichen Grundstücke für die Realisierung eines Windparks durch die Bestellung von Erbbaurechten bietet dem Investor die notwendige Flexibilität für die (oftmals erforderliche) Neugestaltung des Windparks im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, erfordert allerdings eine sorgfältige und flexible Regelung in den Erbbaurechtsverträgen, um dem Investor die notwendigen Rechte und Anpassungsfähigkeiten zu sichern und die Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Vertragswert und der Risikozuteilung zu halten.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.
Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 269 – 244 996

F: +40 – 269 – 244 997

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro