

Absicherung Verkaufsfall

Wenn keine dingliche Sicherung (z.B. Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch) möglich ist, gibt es dennoch verschiedene rechtliche und vertragliche Mechanismen, um den Verkauf einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-FFA) abzusichern und sicherzustellen, dass die vereinbarten Verpflichtungen auch im Falle eines Verkaufs oder einer Veräußerung des Projekts eingehalten werden. Hier sind einige sinnvolle Möglichkeiten:

1. Verpflichtung zur Vertragsübernahme im städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag kann eine Klausel eingefügt werden, die den Betreiber verpflichtet, bei einem Verkauf der PV-FFA sicherzustellen, dass der Käufer sämtliche Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrags vollständig übernimmt.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Der Betreiber verpflichtet sich, im Falle eines Verkaufs oder einer Übertragung der PV-FFA an einen Dritten, sicherzustellen, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt. Die Übernahme der Verpflichtungen ist durch eine schriftliche Bestätigung des Käufers gegenüber der Gemeinde zu gewährleisten. Der Betreiber hat die Gemeinde unverzüglich über einen Verkauf zu informieren und die entsprechenden Nachweise vorzulegen.“

Diese Klausel sorgt dafür, dass der Käufer rechtlich in den bestehenden Vertrag eintritt und alle darin enthaltenen Verpflichtungen übernimmt, unabhängig davon, dass keine dingliche Sicherung existiert.

2. Vorherige Zustimmung der Gemeinde zum Verkauf

Die Gemeinde kann im Vertrag festlegen, dass ein Verkauf oder eine Übertragung der PV-FFA nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde erfolgen darf. Diese Klausel bietet der Gemeinde eine gewisse Kontrolle über den Verkauf und die Möglichkeit, sicherzustellen, dass der neue Käufer in der Lage ist, die Verpflichtungen zu erfüllen.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Ein Verkauf oder eine Übertragung der PV-FFA an einen Dritten ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde wird ihre Zustimmung nicht unbillig verweigern, behält sich jedoch das Recht vor, die Bonität und die Eignung des neuen Erwerbers zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen zu prüfen.“

Durch diese Regelung erhält die Gemeinde einen Prüfungsmechanismus und kann sicherstellen, dass der neue Betreiber die rechtlichen und finanziellen Anforderungen erfüllt, bevor sie dem Verkauf zustimmt.

3. Vertragsstrafe bei Verletzung der Verkaufsregelung

Um die Einhaltung der Verkaufsregelungen zu sichern, könnte eine Vertragsstrafe vereinbart werden, die fällig wird, wenn der Betreiber die Verpflichtung zur Information oder zur Vertragsübernahme durch den Käufer nicht erfüllt. Dies erhöht den Druck auf den Betreiber, sich an die vereinbarten Bedingungen zu halten.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Im Falle eines Verkaufs oder einer Übertragung der PV-FFA ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde oder ohne Nachweis der Vertragsübernahme durch den Käufer wird eine Vertragsstrafe in Höhe von [Betrag] fällig. Diese Strafe wird für jeden Monat der Nichtbeachtung der Regelung erhoben.“

Eine Vertragsstrafe dient als finanzieller Anreiz für den Betreiber, sich an die Verkaufsregelungen zu halten und mögliche Verstöße zu vermeiden.

4. Bürgschaft oder Bankgarantie

Eine weitere Möglichkeit, den Verkauf abzusichern, besteht darin, den Betreiber zu verpflichten, eine Bürgschaft oder Bankgarantie bereitzustellen. Diese Garantie würde der Gemeinde eine finanzielle Sicherheit bieten, falls der neue Erwerber die vertraglichen Verpflichtungen nicht übernimmt oder nicht erfüllt.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Zur Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen im Falle eines Verkaufs oder einer Übertragung der PV-FFA verpflichtet sich der Betreiber, eine Bürgschaft in Höhe von [Betrag] zu stellen. Die Bürgschaft wird zugunsten der Gemeinde ausgestellt und kommt zur Auszahlung, falls der Käufer die vertraglichen Verpflichtungen nicht übernimmt oder nicht erfüllt.“

Eine Bürgschaft oder Bankgarantie gibt der Gemeinde eine finanzielle Absicherung, falls es nach einem Verkauf zu Problemen bei der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen kommt.

5. Verpflichtung zur Aufnahme von Kaufvertragsklauseln

Der Betreiber könnte verpflichtet werden, im Kaufvertrag zwischen ihm und dem Erwerber eine Klausel aufzunehmen, die den Erwerber ausdrücklich auf die bestehenden Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde hinweist. Dies stellt sicher, dass der Erwerber über die bestehenden Pflichten informiert ist und diese übernimmt.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Der Betreiber verpflichtet sich, im Falle eines Verkaufs oder einer Übertragung der PV-FFA eine Klausel in den Kaufvertrag aufzunehmen, die den Käufer verpflichtet, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde vollständig zu übernehmen. Der Betreiber hat der Gemeinde eine Kopie des Kaufvertrags oder einen geeigneten Nachweis zur Verfügung zu stellen.“

Diese Klausel stellt sicher, dass der Käufer ausdrücklich darüber informiert wird, welche Verpflichtungen er übernimmt, was das Risiko einer späteren Nichteinhaltung minimiert.

6. Nachweispflicht für den Betreiber

Die Gemeinde könnte im Vertrag festlegen, dass der Betreiber innerhalb einer bestimmten Frist nach dem Verkauf Nachweise vorlegen muss, dass der neue Käufer alle vertraglichen Verpflichtungen übernommen hat. Dies könnte durch eine schriftliche Erklärung des Käufers oder durch Vorlage eines entsprechenden Abschnitts des Kaufvertrags erfolgen.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Der Betreiber verpflichtet sich, der Gemeinde innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss eines Verkaufs oder einer Übertragung der PV-FFA eine schriftliche Bestätigung des Käufers vorzulegen, in der dieser erklärt, dass er sämtliche vertraglichen Verpflichtungen übernommen hat. Alternativ ist ein entsprechender Auszug des Kaufvertrags vorzulegen.“

Dies ermöglicht der Gemeinde eine direkte Kontrolle über den Übergang der Verpflichtungen und stellt sicher, dass der neue Betreiber vertraglich gebunden ist.

7. Zusätzliche Informationspflichten

Der Betreiber könnte verpflichtet werden, der Gemeinde vor einem Verkauf ausführliche Informationen über den geplanten Käufer und die Verkaufsbedingungen zur Verfügung zu stellen, damit die Gemeinde die Bonität und Eignung des Käufers prüfen kann.

Beispiel einer Vertragsklausel: „Der Betreiber verpflichtet sich, der Gemeinde spätestens 60 Tage vor einem geplanten Verkauf oder einer Übertragung der PV-FFA die vollständigen Informationen über den Käufer sowie die Bedingungen des Verkaufs zur Verfügung zu stellen, um der Gemeinde die Prüfung der Bonität und Eignung des Käufers zu ermöglichen.“

Diese Informationspflicht gibt der Gemeinde ausreichend Zeit, um die Eignung des Käufers zu bewerten und sich zu vergewissern, dass dieser in der Lage ist, die bestehenden Verpflichtungen zu übernehmen.