

## Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen

Checkliste über wesentliche

Vertragspunkte

Rechtsabteilung

Stand: 2026-06

Der (meist vom Betreiber vorgelegte) Muster-Vertrag sollte von ihrem Anwalt/Notar/Steuerberater überprüft werden



### Optionsvertrag

Achtung: Berechtigt den Betreiber (=Optionsnehmer), den Verpächter (=Optionsgeber) zum Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages zu verpflichten!

- **Verfügbarkeit der Fläche:** Ist Verpachtung überhaupt möglich? Laufende Verträge? Bestehende Rechte Dritter (z.B. Belastungs- und Veräußerungsverbot, bestehende andere Optionsverträge, Geh- und Fahrrechte, Pachtrechte, Stromleitungen, Wasserleitungen, Drainagen, ...)? Verhältnisse in der Natur (Erhebungsblatt)
- **Vertragspartner:** Wer konkret ist der Ansprechpartner? Welche Bonität bietet der Partner (ev. Sicherheiten) oder handelt es sich „nur“ um einen Vermittler?
- **Beschreibung des Projektes:** siehe Hauptvertrag;
- **Vertragsgegenstand:** siehe Hauptvertrag;
- **Entgelt:** für Einräumung des Optionsrechts (oft 5-10%/J. des späteren Pachtentgelts)
- **Optionsfrist:** Wie lange gilt die Bindung (z.B. 3 Jahre)? Spätester Baubeginn?
- **Übergang der Option:** auch auf Rechtsnachfolger (allfällige Erben oder Hofnachfolger)? Weitergabe der Option an Dritte nur mit Zustimmung.
- **Vorerhebungen:** Befugnis des künftigen Betreibers für diverse Vorbereitungsarbeiten (zu klären: Abstimmungspflicht, Flurschäden, AMA, Schadenersatz, ...)

## Wesentliche Vertragsinhalte

### Pachtvertrag bzw. Nutzungsvertrag bzw. Dienstbarkeitsvertrag

- **Vertragsgegenstand:** Welche Grundstücke? Ev. Gebäudeteile? Detaillierter Lageplan als Anhang! Positionierung der Anlage? Was ist mit Restflächen? Keine Haftung für bestimmte Eigenschaften der Grundfläche übernehmen! Nutzung von Gebäuden / Wegen? Erhaltungsverpflichtung, Zufahrtsmöglichkeit, Errichtung von Leitungen, Verlegetiefe usw.
- **Beschreibung des Projektes:** Welche Anlage? Anlagentyp (Agri-PV oder normale Freiflächen-PV)? Modulreihenabstand? Geplante Leistung? Wie groß ist die Anlage? Mindest-/Maximalausmaß?
- **Befugnisse des Pächters:** Errichtung, Nutzung, Betrieb, Wartung, Reparatur der PV-Anlage? Welche Nebenanlagen sind erlaubt? Videoüberwachung? Was geht nicht? (z.B. keine Erweiterung mit Stromspeicher, oder Neuerrichtung=Repowering ohne zusätzliches Entgelt, kein Fahrrecht auf der gesamten Liegenschaft)
- **Eigenschaften des Pachtobjektes:** Keine Haftung für bestimmten Zustand oder Eigenschaften übernehmen! Bestehende Rechte Dritter? (siehe oben)
- **Errichtung und Betrieb der Anlage:** Verweis auf Stand der Technik, so zu gestalten, dass keine Risiken für benachbarte Flächen entstehen (z.B. Erosion); Einholung behördliche Genehmigungen (ROG, BauO, Naturschutz, Elektrizitätsrecht, ...) bleibt Sache des Pächters, Beweissicherung vornehmen (derzeitiger Zustand der Fläche, Bodenuntersuchung, Grundstücksgrenzen), Betriebshaftpflicht, Verkehrssicherungspflicht, Wegehalterhaftung, Betreten und Befahren nur auf mindestschädliche Art und Weise und nur zu vertraglich vereinbarten Zwecken; Wieviel wird betoniert? u.U. Bodenkundliche Baubegleitung einfordern
- **Bewirtschaftung/Pflege:** Wer ist verpflichtet bzw. berechtigt? Wer pflegt/bewirtschaftet welche Flächen (Zwischenmodulfläche, Reihenstreifen, Restflächen, Hecke)  
ACHTUNG: Gewerbe-, sozial- und steuerrechtliche Konsequenzen abklären!

WIE wird bewirtschaftet? (Acker/Mähwiese, Schaf-/Hühnerweide, Brache häckseln, Rasenmäroboter, Herbizide, ...) SVS-Beitragspflicht? Bewirtschaftungsauflagen auch für Nachbarflächen? (z.B. keine Bebauung/Neuaufforstung/Mais? wegen Schattenwurf oder Staub?) Haftung bei Schäden (z.B. Modulbruch), leichte Fahrlässigkeit ausschließen, bei grober Fahrlässigkeit Haftungsobergrenze

- **Entgelt:** ev. mehrere Bestandteile:
  - a) Fixes jährliches Entgelt zuzüglich gesetzliche USt, Wertsicherung (meist VPI)
  - b) zusätzliche variable Entgeltbestandteile (z.B. abhängig von erzeugter Strommenge, Umsätzen, Gewinn, ...)
  - c) Abgeltung für Bewirtschaftung(-erschwerisse)
  - d) Einmaliges Entgelt (Leitungsentschädigung, Bauflächennutzung, Zufahrten,...)
  - e) Übernahme der grundstücks- und vermögensbezogenen Steuern bzw. sonstiger Gebühren und Abgaben (Details dazu siehe LK-Merkblatt „Steuerliche Konsequenzen von PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen“);  
Zahlungsbeginn, Zahlungsende, Zahlungsfrist; Verzugszinsen, Refundierung von zurückzuzahlenden agrarischen Förderungen (z.B. bei Baubeginn nach MFA-Abgabe, ÖPUL-Verpflichtungen)?
- **Steuern:** ESt und USt bedenken! eigenes LK-Merkblatt „Steuerliche Konsequenzen von PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen“ (Details mit Steuerberater abklären)
- **Pachtdauer:** Meist auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsverzicht des Verpächters für 20 – 30 Jahre, vorzeitige Kündigungsgründe (z.B. Frist für Baubeginn, Zahlungsverzug trotz Mahnung, Vertragswidrige Nutzung, fehlende Bankgarantie oder Haftpflichtversicherung, ...). Achtung bei Verlängerungsklauseln.
- **Regelung bei Beendigung:** Fläche ist frei von Belastungen zurückzustellen; Rückbau durch den Pächter, Zeitrahmen (6-12 Monate); oder Verpächter übernimmt die Anlage? Rekultivierung: Wiederherstellen des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Pächters, wenn nicht möglich → Ersatz aller Nachteile (z.B. wenn naturschutzrechtlich relevante Elemente entstanden sind, wie etwa Hecken oder Tümpel, welche ohne Bewilligung (z.B. Rodung) nicht entfernt werden dürfen)

- **Sicherstellung für Rückbau bzw. Umwelthaftung:** z.B. Bürgschaft, Bankgarantie, Versicherung, Pfandrecht, Kaution auf Treuhandkonto.
- **Vertragskosten:** trägt Pächter, bei Verbücherung auch die Kosten der grundbücherlichen Löschung nach Vertragsende.
- **Wechsel des Anlagenbetreibers:** grundsätzlich nur mit Zustimmung des Verpächters, oder nur an bestimmte (z.B. inländische) Rechtsnachfolger, allenfalls Ausfallhaftung des ursprünglichen Vertragspartners vereinbaren, keine Teilübertragung.
- **Sonstiges:** Salvatorische Klausel, Vereinbarung der Schriftform (Achtung: mündliche Versprechen meist nicht durchsetzbar), Gerichtsstandsvereinbarung (nach Lage der Flächen vereinbaren).
- **Haftung:** entsprechende Haftpflichtversicherung des Betreibers (insbes. auch für Umweltschäden), Schad- und Klagloshaltung des Grundeigentümers gegenüber Dritten, Haftungseinschränkung des Grundeigentümers auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, keine Haftung (Hypothek) mit Liegenschaft für Kredite des Anlagenbetreibers

**Grundsatz:** Stimmen Sie nur Vertragsbestimmungen zu, die Ihnen klar verständlich sind!

Aufgrund der Komplexität und der gravierenden Auswirkungen ist eine betriebsindividuelle Beratung durch Spezialisten (Steuerberater, Notar, Rechtsanwalt, ...) unabdingbar!

Herausgeber: Landwirtschaftskammer OÖ Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Kein Anspruch auf Vollständigkeit, ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung, alle Rechte vorbehalten