

STERR-KÖLLN & PARTNER

GO WEST FRANKREICH



# WIE SICHERT MAN EFFIZIENT DIE FÜR DEN BETRIEB EINES WINDPARKS ERFORDERLICHEN GRUNDSTÜCKE IN FRANKREICH ?

## I. Für die Flächensicherung erforderliche Verträge

## II. Bei der Flächensicherung zu vermeidende Hindernisse

## 1. Notarielle Pachtverträge und langfristige Dienstbarkeiten

1. Merkmale der Pachtverträge
2. Merkmale der langfristigen Dienstbarkeiten

## 2. Privatschriftliche Dienstbarkeiten oder Vereinbarungen

1. Merkmale der privatschriftlichen Vereinbarungen mit Gemeinden
2. Merkmale der temporären Dienstbarkeiten



# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG

## Merkmale der Pachtverträge



## Merkmale der Pachtverträge

### Durchsetzbarkeit gegenüber Dritten

- ▶ Formwirksamkeit: **Notarieller Erbpachtvertrag oder Baupachtvertrag** (*bail emphytéotique* oder *bail à construction*)
- ▶ Publizität: **Eintragung bzw. Veröffentlichung beim frz. Grundbuchamt** (*service de la publicité foncière*, abgekürzt „SPF“ )

## Merkmale der Pachtverträge

### Rechtsgültigkeit und Erstellung von dinglichen Rechten

Dauer der Finanzierung  
zuzüglich 2 Jahre, jedoch  
mindestens 18 Jahre

Ausschluss der ordentlichen  
Kündigung für mindestens 18 Jahre  
und einen Tag

Zustimmung des  
Grundstückseigentümers zur  
Übertragung des  
Erbpachtvertrages auf Dritte

# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG

## Merkmale der Pachtverträge

### Anforderungen der finanzierenden Bank

Änderungen des Vertrages nur mit Zustimmung der finanz. Bank

Vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages nur mit Zustimmung der finanzierenden Bank bzw. Benennungs- oder Selbsteintrittsrecht

Verzicht des Verpächters auf das Verpächterpfandrecht gemäß Art. 2332 des Code Civil (frz. BGB)

# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG



# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG

## Merkmale der notariellen langfristigen Dienstbarkeiten

**Notarielle Form**

**Veröffentlichung  
beim franz.  
Grundbuchamt  
(SPF)**

**Dauer der  
Finanzierung  
zuzüglich 2 Jahre**



# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG

## Merkmale privatschriftlicher Vereinbarungen mit Gemeinden

**Keine  
besondere Form**

**Hinterlegung der  
Urkunde beim  
Notar**

**Dauer der  
Finanzierung  
zuzüglich 2 Jahre**

# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG



# I. ERFORDERLICHE VERTRÄGE DER FLÄCHENSICHERUNG

## Merkmale privatschriftlicher temporärer Dienstbarkeiten

**Keine  
besondere Form**

**Hinterlegung der  
Urkunde beim  
Notar**

**Benötigte Dauer**



---

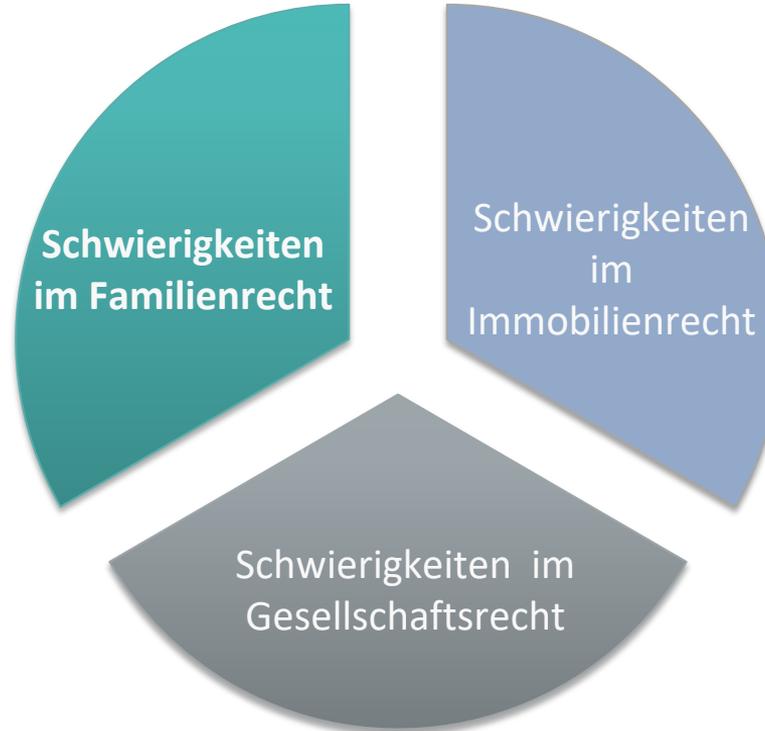
## II. BEI DER FLÄCHENSICHERUNG ZU VERMEIDENDE HINDERNISSE

---

- 1. Hindernisse bei Pachtverträgen und langfristigen Dienstbarkeiten**
2. Hindernisse in den mit den Gemeinden abgeschlossenen Verträgen

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Hindernisse bei Pachtverträgen und langfristigen Dienstbarkeiten



## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Hindernisse bei Pachtverträgen und langfristigen Dienstbarkeiten



---

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Familienrecht

---

Erbschaft

Scheidung

Minderjährige/  
Geschäftsunfähige

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Familienrecht

#### Erbschaft

- Niemand kann unterschreiben, solange der Nachlass nicht angenommen oder eröffnet ist.



Ohne Genehmigung / Eröffnung des Nachlasses ist der Vertrag unwirksam

Um die Genehmigung / Eröffnung des Nachlasses zu erhalten, dauert es Monate bzw. Jahre

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Familienrecht

#### Scheidung

- Niemand kann bzw. will unterschreiben, solange die Scheidung noch nicht erfolgt ist.

RISIKEN



Ohne Genehmigung beider (Ex-)Ehegatten ist der Vertrag unwirksam

Um die Genehmigung zu erhalten, dauert es Monate bzw. Jahre

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Familienrecht

Minderjährige/  
Geschäftsunfähige

- Minderjährige oder Geschäftsunfähige können selten/nicht ohne Genehmigung eines Richters unterzeichnen



RISIKEN

Ohne Anordnung des Richters ist der Vertrag  
unwirksam

Erhalt der Anordnung kann Monate dauern

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Familienrecht

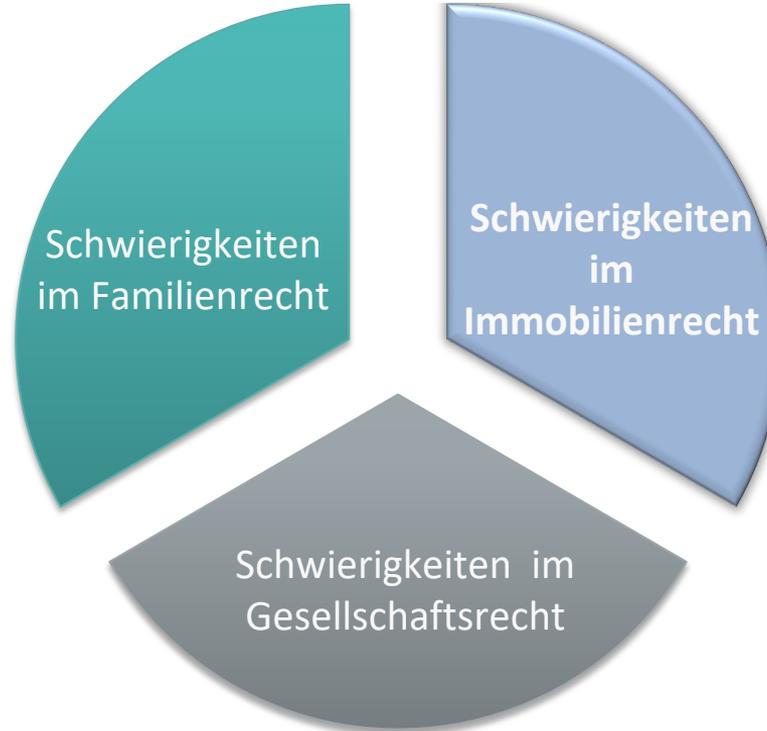
#### LÖSUNGEN

#### UM VIEL ZEIT ZU SPAREN :

- Kontakte mit den Grundstückseigentümern herstellen bzw. pflegen
- Grundbuchauszüge bestellen

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

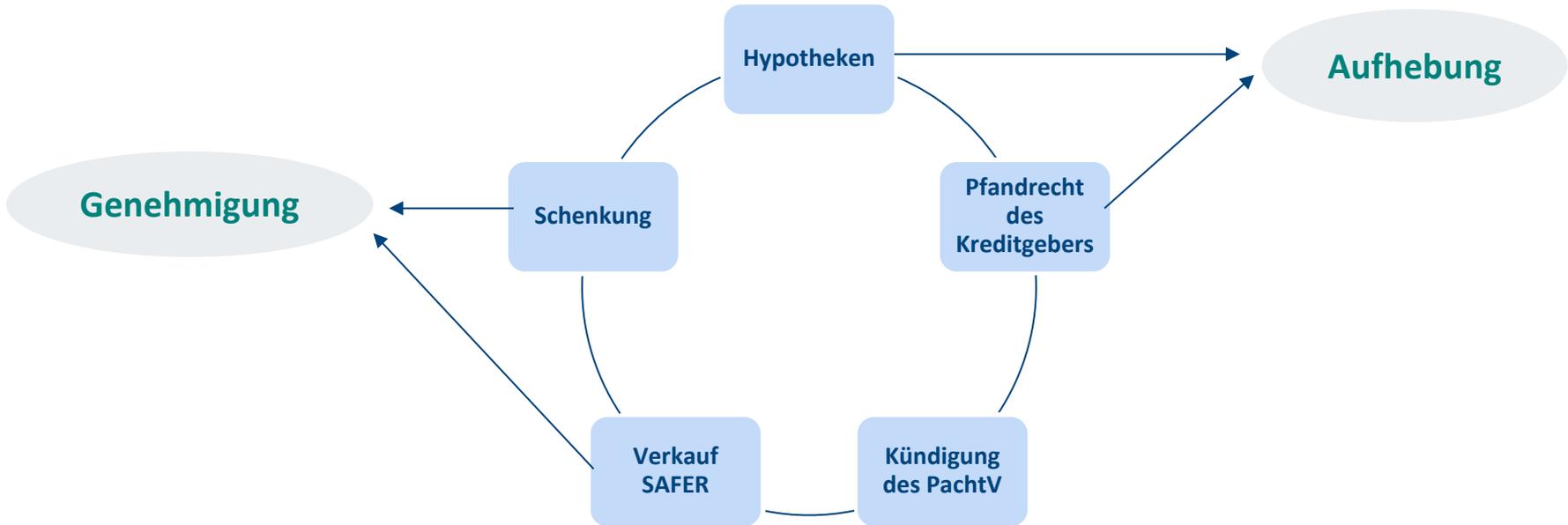
### Hindernisse bei Pachtverträgen und langfristigen Dienstbarkeiten



## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Immobilienrecht

#### DIE VOREINTRAGUNGEN



## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Immobilienrecht

#### RISIKEN BEI VOREINTRAGUNGEN DRITTER

**Der Pachtvertrag oder die Dienstbarkeit wird für die Betreibergesellschaft nicht durchsetzbar und damit ist das Grundstück nicht vollständig gesichert.**

---

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Immobilienrecht

---

**Der Pachtvertrag oder die Dienstbarkeit wird für den Begünstigten aufgrund einer Veräußerungsverbotsklausel nicht durchsetzbar. Damit ist das Grundstück nicht vollständig gesichert.**

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Immobilienrecht

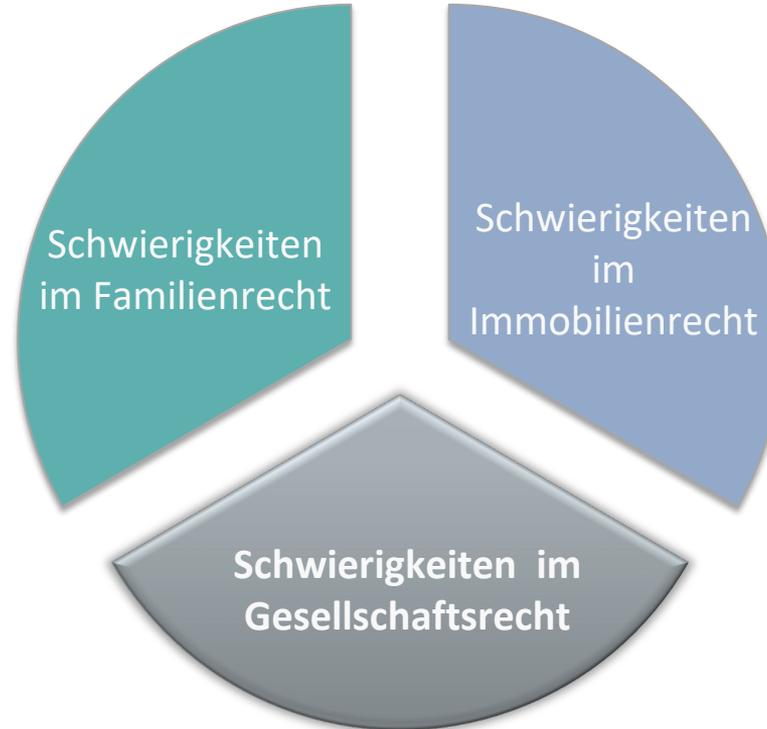
#### LÖSUNGEN

#### UM VIEL ZEIT ZU SPAREN :

- Kontakte mit den Grundstückseigentümern herstellen bzw. pflegen
- Grundbuchauszüge bestellen

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Hindernisse bei Pachtverträgen und langfristigen Dienstbarkeiten



## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Gesellschaftsrecht

#### GFA (groupement foncier agricole)

Alle Gesellschafter müssen entweder

- einen Beschluss unterzeichnen oder
- die Dienstbarkeit / den Erb(bau)pachtvertrag selbst unterzeichnen

#### **RISIKO:**

#### **Unwirksamkeit des notariellen Vertrags**

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Schwierigkeiten im Bereich Immobilienrecht

#### LÖSUNGEN

#### UM VIEL ZEIT ZU SPAREN :

- Kontakte mit den Grundstückseigentümern herstellen bzw. pflegen
- Grundbuchauszüge bestellen

---

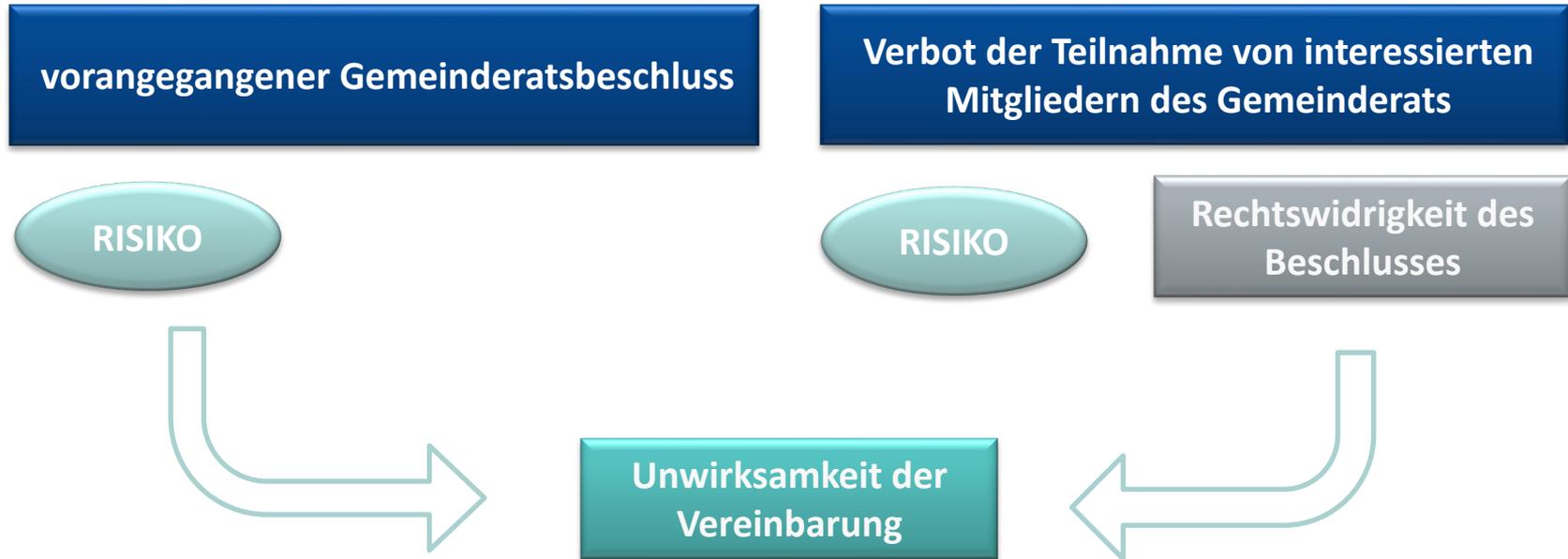
## II. BEI DER FLÄCHENSICHERUNG ZU VERMEIDENDE HINDERNISSE

---

1. Hindernisse bei Pachtverträgen und langfristigen Dienstbarkeiten
- 2. Hindernisse in den mit den Gemeinden abgeschlossenen Verträgen**

## II. DIE ZU VERMEIDENDEN HINDERNISSE

### Hindernisse in den mit den Gemeinden abgeschlossenen Verträgen





VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT !

