

Gemeinde Groß-Rohrheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache **VL-46/2026**

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bürgermeister
Antragssteller:	
Datum:	30.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	13.08.2026	
Gemeindevertretung	18.08.2026	

Verzicht auf ein gesetzliches Verpächterpfandrecht

Erläuterung:

Die Firma Omlor beabsichtigt bekanntlich, auf dem von ihr gepachteten Kiessee in Groß-Rohrheim eine großflächige schwimmende Photovoltaikanlage zu errichten. Hierfür sind erhebliche Investitionen erforderlich, die über ein Kreditinstitut finanziert werden sollen.

Nach den Anforderungen der finanzierenden Bank soll die Gemeinde Groß-Rohrheim als Eigentümerin der Flächen und Verpächterin für die Dauer der Finanzierung auf ihr gesetzliches Verpächterpfandrecht verzichten. Hintergrund ist, dass die Bank ihre Kreditsicherheiten an den auf dem Grundstück errichteten Anlagen uneingeschränkt verwerten können möchte.

Im Rahmen der Gespräche zwischen der Gemeinde und der Firma Omlor konnte erreicht werden, dass der ursprünglich unbefristet vorgesehene Verzicht nunmehr auf **15 Jahre bis zum 31.12.2041** befristet wird. Dadurch wird das Risiko für die Gemeinde gegenüber einer dauerhaften Verzichtserklärung erheblich reduziert.

Die Gemeindevertretung hat nun darüber zu entscheiden, ob dieser befristete Verzicht erklärt werden soll.

Das gesetzliche Verpächterpfandrecht (§§ 581 Abs. 2, 592 ff. BGB) dient der Sicherung der Ansprüche des Verpächters aus dem Pachtverhältnis, insbesondere der Pachtzinsforderungen. Es handelt sich um ein gesetzliches Sicherungsrecht, auf das der Verpächter grundsätzlich ganz oder teilweise verzichten kann.

Mit der beantragten Verzichtserklärung wird dieses Sicherungsrecht zeitlich befristet zugunsten der finanzierenden Bank zurückgestellt, um die Finanzierung der geplanten schwimmenden Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Ein solcher Verzicht ist rechtlich zulässig und bei größeren Investitions- und Infrastrukturprojekten durchaus üblich, da Kreditinstitute regelmäßig verlangen, dass ihre Sicherungsrechte Vorrang gegenüber gesetzlichen Pfandrechten erhalten.

Der Verzicht soll ausschließlich bis zum **31.12.2041** gelten. Nach Ablauf dieser Frist lebt das gesetzliche Verpächterpfandrecht automatisch und uneingeschränkt wieder auf. Unberührt bleiben sämtliche weiteren Rechte der Gemeinde aus dem bestehenden Pachtvertrag. Insbesondere bestehen weiterhin die vertraglichen Rechte der Gemeinde bei einer möglichen Zahlungsunfähigkeit des Pächters. Nach § 6 Abs. 2 des Pachtvertrages kann die Gemeinde zum

Beispiel in diesem Fall vom Vertrag zurücktreten und die Fläche einem anderen Betreiber übertragen, der die bestehenden Verpflichtungen übernimmt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass jeder Verzicht auf ein gesetzliches Sicherungsrecht grundsätzlich mit einem Restrisiko verbunden ist. Dieses ist jedoch unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Gesamtumstände als vertretbar einzuschätzen.

Mit dem befristeten Verzicht auf das gesetzliche Verpächterpfandrecht sind insbesondere folgende Risiken verbunden:

- Die Gemeinde verzichtet für die Dauer von 15 Jahren auf ein gesetzliches Sicherungsrecht.
- Im Falle einer Insolvenz des Pächters hätte die finanzierende Bank hinsichtlich der als Kreditsicherheit dienenden Anlagen Vorrang vor der Gemeinde.
- Die Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf bewegliche Sachen, die der Bank als Sicherheit dienen, wären während der Laufzeit des Verzichts eingeschränkt.
- Im Insolvenzfall könnte die Gemeinde ihre Ansprüche nicht über das Verpächterpfandrecht absichern, soweit dieses zugunsten der Bank zurücktritt.

Diese Risiken bestehen grundsätzlich bei jeder vergleichbaren Finanzierung. Sie sind jedoch vor dem Hintergrund der konkreten Umstände des vorliegenden Projektes zu bewerten.

Die Firma Omlor hat gegenüber der Gemeinde insbesondere folgende Gesichtspunkte vorgetragen:

- Für den Kiesabbau besteht eine langfristig gesicherte Betriebsgenehmigung. Der Standort besitzt unabhängig vom jeweiligen Betreiber einen erheblichen wirtschaftlichen Wert.
- Das Unternehmen verfügt nach eigenen Angaben über eine sehr gute wirtschaftliche Bonität und wird regelmäßig von der Deutschen Bundesbank als notenbankfähig eingestuft.
- Für Rückbau und Rekultivierung bestehen beim Regierungspräsidium Darmstadt hinterlegte Bürgschaften.
- Rekultivierungsmaßnahmen werden bereits während des laufenden Betriebes kontinuierlich umgesetzt, sodass keine erheblichen offenen Verpflichtungen anwachsen.
- Ein möglicher Rückbau des Kieswerks würde sich nach Angaben des Unternehmens im Wesentlichen aus dem Rest- beziehungsweise Schrottwert der vorhandenen Anlagen finanzieren.
- Nach dem bestehenden Pachtvertrag kann die Gemeinde bei Zahlungsunfähigkeit des Pächters vom Vertrag zurücktreten und die Flächen an einen anderen Betreiber vergeben.
- Nach Angaben der Firma haben vergleichbare öffentliche Grundstückseigentümer, unter anderem der Bund, einer entsprechenden Verzichtserklärung bereits zugestimmt.

Diese Ausführungen sprechen dafür, dass das wirtschaftliche Risiko derzeit als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Ein allgemeines Unternehmens- und Insolvenzrisiko kann jedoch niemals vollständig ausgeschlossen werden.

Neben der wirtschaftlichen Nutzung des Kiessees ergeben sich durch die Errichtung der schwimmenden Photovoltaikanlage verschiedene Vorteile für die Gemeinde Groß-Rohrheim:

- erheblicher Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien und zur Umsetzung der Energiewende,
- Verbesserung der kommunalen Klimabilanz und Verringerung der CO₂-Emissionen,
- Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung der Gemeinde gemäß § 6 EEG in Höhe von bis zu 0,2 Cent je eingespeister Kilowattstunde, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind,

- Möglichkeit eines späteren Stromliefervertrages (Power Purchase Agreement – PPA) für kommunale Einrichtungen mit voraussichtlich günstigeren Strombezugskosten,
- geplanter Aufbau einer teilöffentlichen Schnellladeinfrastruktur mit Strom aus erneuerbaren Energien,
- voraussichtlich zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen durch den Betrieb der Photovoltaikanlage,
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Groß-Rohrheim,
- positive Signalwirkung für nachhaltige Energieerzeugung sowie innovative Nutzung ehemaliger Abbauflächen.

Darüber hinaus unterstützt das Projekt die klimapolitischen Zielsetzungen des Bundes, des Landes Hessen sowie der Gemeinde Groß-Rohrheim.

Die Gemeindevertretung hat im Rahmen ihrer Entscheidung zwischen dem Erhalt eines gesetzlichen Sicherungsrechts und den erheblichen energie-, klima- und wirtschaftspolitischen Vorteilen des Vorhabens abzuwägen.

Der beantragte Verzicht auf das gesetzliche Verpächterpfandrecht stellt zweifellos eine Einschränkung der Sicherungsrechte der Gemeinde dar. Dieses Risiko wird jedoch durch mehrere Faktoren deutlich relativiert.

Hierzu zählen insbesondere die auf **15 Jahre befristete Verzichtserklärung**, die langjährige und bisher beanstandungsfreie Zusammenarbeit mit dem Pächter, dessen nach eigener Darstellung sehr gute wirtschaftliche Bonität, die bereits hinterlegten Sicherheiten für Rekultivierung und Rückbau sowie die weiterhin bestehenden vertraglichen Rechte der Gemeinde, insbesondere das Rücktrittsrecht im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Pächters.

Demgegenüber stehen erhebliche Vorteile für die Gemeinde. Das Vorhaben leistet einen bedeutenden Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz, eröffnet der Gemeinde zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven durch mögliche finanzielle Beteiligungen nach dem EEG, potenziell günstigere Strombezugsmöglichkeiten für kommunale Einrichtungen sowie zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen. Darüber hinaus stärkt das Projekt den Innovations- und Wirtschaftsstandort Groß-Rohrheim und unterstreicht das kommunale Engagement für eine nachhaltige Energieversorgung.

Nach Auffassung der Verwaltung überwiegen daher unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände die Vorteile des Vorhabens gegenüber den verbleibenden Risiken. Insbesondere die zeitliche Begrenzung des Verzichts bis zum 31.12.2041 führt dazu, dass das verbleibende Restrisiko für die Gemeinde als überschaubar und vertretbar bewertet wird.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung daher, dem befristeten Verzicht auf das gesetzliche Verpächterpfandrecht bis zum 31.12.2041 zuzustimmen und damit die Voraussetzungen für die Umsetzung dieses zukunftsweisenden Energieprojektes in Groß-Rohrheim zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dem befristeten Verzicht der Gemeinde Groß-Rohrheim auf das gesetzliche Verpächterpfandrecht zugunsten der finanzierenden Bank für die Finanzierung der geplanten schwimmenden Photovoltaikanlage auf dem Kiessee zuzustimmen.

Der Verzicht wird ausdrücklich auf den Zeitraum bis zum **31. Dezember 2041** befristet. Nach Ablauf dieser Frist lebt das gesetzliche Verpächterpfandrecht der Gemeinde uneingeschränkt wieder auf.