

## **(K)eine Lizenz zum Gelddrucken?**

### **Informationen zu unterschätzten Risiken bei der Verpachtung von Grundstücken für Windenergieanlagen (WEA)**

02. Dezember 2016

Sehr geehrter Landbesitzer,

Sie haben eventuell die Möglichkeit, Ihr Land für die Errichtung von Windkraftanlagen zur Verfügung zu stellen und sehen hier gegebenenfalls eine Chance, etwas Gutes für die Umwelt zu tun. So, wie es in den Medien propagiert und von der Regierung gefordert wird.

Da eine Windkraftanlage ein Industrieobjekt auf Ihrem Ackerland oder in Ihrem Wald darstellt, ist es sicher sinnvoll, sich als Grundstückseigentümer mit allen Risiken, die mit der Verpachtung zusammenhängen, intensiv auseinanderzusetzen.

Der wichtigste Punkt ist, dass

**Sie als Grundstückseigentümer letztendlich zur Kasse gebeten werden, wenn das Projekt schiefläuft und die erwarteten Gewinne ausbleiben. Das kann im schlimmsten Fall bis zu Ihrer eigenen privaten Insolvenz führen.**

Deshalb möchten wir Ihnen auf diesem Wege einige Aspekte und Erfahrungswerte nennen, nach denen Sie Ihren Vertrag zur Abschätzung des vorhandenen Risikos überprüfen können.

\*\*\*\*\*

#### ➤ **Sicherheiten der Beteiligten**

Im Allgemeinen ist die finanzierende Bank „Erstrangiger Gläubiger“. Im Nachrang stehen die privaten Anleger und der Grundstückseigentümer.

Die WEA wird im Allgemeinen als "Sicherheitsübereignung" an die finanzierende Bank übertragen, die sich ein direktes Zugriffsrecht auf die Einspeisevergütung per Abtretung sichert.

Die Einlagen der privaten Anleger werden üblicherweise nicht abgesichert.

Der Verpächter hat gegenüber dem WEA-Betreiber meist keinerlei Sicherheit, falls dieser die versprochenen Pachtzahlungen nicht leistet.

**Der Grundstücksbesitzer ist dafür verantwortlich, dass** bei einer eventuellen Bodenkontamination durch Schäden und/oder Leckagen an der WEA oder nach Stilllegung der Anlage **alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten** werden und muss bei finanziellen Engpässen einspringen.

Daher kaufen Projektierer in der Regel keine Grundstücke, sondern pachten sie nur.

### ➤ Projektierer / Verpächter / Betreiber

Der **Projektierer** stellt die WEA auf das Grundstück des Verpächters und hat dabei eine sofortige Einnahme. Diese bemisst sich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure und beträgt ca. 10% des Investitionsvolumens, d.h. ca. 500.000 EURO pro WEA. Danach verkauft er die Anlage oftmals an einen Betreiber. Dadurch ist es **für ihn nicht relevant, ob die Anlage wirtschaftlich betrieben** werden kann.

**Für Sie** als Verpächter sollte dies aber **sehr interessant** sein, da Sie Pachteinnahmen realisieren möchten<sup>i</sup> und für Ihr Grundstück haften.

Bei der derzeitigen Einspeisevergütung und den Erstellungskosten ist eine Mindestwindgeschwindigkeit je nach Standort (Feld, Wald, Nähe der WEAs zueinander usw.) von ca. 6,8m/s erforderlich, um eine Anlage über mehrere Jahre wirtschaftlich betreiben zu können.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Anlagen bei niedrigeren Windgeschwindigkeiten defizitär laufen. Eine Windgeschwindigkeit von 5,75 m/s - wie z.B. in der Wetterau - zieht um nahezu 40% geringere Einnahmen nach sich.

Aufgrund physikalischer Gesetze sowie [statistischer Zusammenhänge](#)<sup>ii</sup> bewirken **schon kleinste Prognosefehler bei den tatsächlichen Winderträgen gravierende Einbußen bei den monetären Erträgen** – aus denen sich letztlich Ihre Pachteinnahmen speisen.

Laut Hessen Energie erwirtschaftet z.B die ENERCON 101 bei einer Windgeschwindigkeit von 5,75 m/s einen Minusbetrag von ca. 1,27 Cent je Kilowattstunde. Untersuchungen unabhängiger Institute (Deutsche Windguard, Leipziger Institut für Energie) ermittelten noch höhere Minusbeträge.

Das **neue EEG birgt zusätzliche Risiken**. Ab 2017 wird die Ermittlung des Fixbetrages für die zu subventionierende Leistung über verpflichtende Ausschreibungen tendenziell dazu führen, dass die derzeitige Einspeisevergütung um einige Zehntel Cent sinkt und die Erträge somit enorm geschmälert werden.

Zu beachten ist hierbei auch, dass die gesetzlichen **Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes der Bevölkerung** möglicherweise aufgrund neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse im Laufe der nächsten Jahre angepasst werden müssen. International ist bereits jetzt Konsens, dass ein Abstand zur nächsten Wohnbebauung unter 2000m zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Schäden führen kann. Welche weiteren Erkenntnisse demnächst gewonnen werden, ist nicht absehbar. Da die Menschen laut Grundgesetz ein Recht auf körperliche Unversehrtheit haben, könnte es dazu kommen, dass die Gerichte dem stattgeben müssen und die WEA auf Ihrem Grundstück innerhalb der vorhergesehenen Laufzeit stillgelegt und abgebaut werden muss.<sup>iii</sup>

Momentan wird die TA Lärm (Lärmverordnung) in diese Richtung überarbeitet. Inzwischen erkennen die Krankenkassen Schwindel durch Infraschall als behandlungsbedürftige Krankheit an. Der Diagnoseschlüssel lautet: ICD-10-GM2010 – Code T75.2.

Windenergieanlagen können auch zu einer Veränderung der wasserführenden Schichten führen. Dadurch kann es zur **Gefährdung des Trinkwassers** und **Austrocknung des Bodens** kommen. Sollte dies auf Ihrem Grundstück der Fall sein, könnte dies zu einem notwendigen Rückbau führen.

Bei einem **Brand der WEA**, z.B. durch einen Blitzschlag, wird das Grundstück mit hoch toxischen Stoffen kontaminiert. Ob die Haftpflichtversicherung in diesem Fall dafür aufkäme, sollte geprüft werden.

**Bei Umweltschäden tritt die Umweltbehörde immer an den Grundstückseigentümer heran und veranlasst die Beseitigung des Schadens.** Der Verpächter kann sich dann vom Betreiber der WEA die Kosten erstatten lassen, sofern die Versicherung den Schaden abdeckt.

**Bei Vertragsabschluss ist oftmals nicht bekannt, wer eigentlich Betreiber und damit der künftige Vertragspartner sein wird.** Häufig werden die Pachtverträge von Planungsbüros oder Maklern abgeschlossen, die den Vertrag später auf die meistens noch nicht einmal gegründete Betreibergesellschaft übertragen. **Somit können Sie die Bonität des Betreibers bei Vertragsabschluss nicht prüfen.**

### ➤ Rückbau – das bittere Ende kann später kommen

Nach §35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich Vorhaben privilegiert, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Das bedeutet umgekehrt: Sobald eine "dauerhafte Nutzungsaufgabe" erfolgt, entfällt die Privilegierung der WEA. Eine Umnutzung (z.B. als Aussichtsturm) ist nicht möglich, weil die Privilegierung nur für eine WEA gilt.

Es ist gesetzlich geregelt, dass die Anlage innerhalb von 6 Monaten nach Stilllegung abgebaut werden muss. Das kann nach ca. 20 Jahren der Fall sein. Es kann aber auch passieren, dass die WEA aufgrund eines irreparablen Defekts, einer Havarie, einer gerichtlich verfügten Stilllegung aufgrund von Sicherheitsverletzungen, Vogelschutz, Lärmschutz o.ä. oder einer Insolvenz des Betreibers vorzeitig keinen Strom mehr produzieren kann.

In jedem Fall muss sofort eine finanzielle Sicherheit für alle Rückbaumaßnahmen greifen, denn **im Ernstfall ist immer der Grundstückseigner für die Entfernung der WEA aus Umweltschutz- und Sicherheitsgründen voll haftbar**, falls der Betreiber der WEA zahlungsunfähig ist.

#### Was muss zurückgebaut werden?

Die rechtliche Grundlage für den Rückbau von Windkraftanlagen ist verankert in § 35 Abs.5 Satz 2 BauGB. Demnach muss die Anlage komplett abgebaut und gesetzeskonform entsorgt werden. Desweiteren sind das Fundament, die Kabel und Trafostationen sowie alle Zuwegungen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Das Grundstück ist in den **Originalzustand wie vor der Nutzung** durch eine WEA zurückzusetzen. Dazu gehören auch Renaturierungsmaßnahmen, wie Neupflanzungen und Aufforstungen in Waldgebieten.

In einigen Verträgen wird nur ein **teilweiser Rückbau** der Fundamente vereinbart. Dies ist nach § 35 BauGB **rechtswidrig**. Die Fundamente müssen immer vollständig rückgebaut werden.<sup>iv</sup>

Für moderne WEA sind dies je WEA etwa 2500 – 3500 Tonnen Beton und ca. 200 - 400 Tonnen Bewehrungsstahl, welche beim Rückbau vollständig vom Grundstück entfernt und entsorgt werden müssen.

## Sicherheitsleistungen für Rückbauverpflichtung

Aufgrund der vorzeitig möglichen Rückbauverpflichtung ist es wichtig, dass von Anfang an die Summe sicher für diesen Fall zur Verfügung steht. Im Allgemeinen wird daher von den Genehmigungsbehörden verlangt, dass **Bankbürgschaften für den Rückbau** vorliegen oder dass diese Summe auf einem Treuhandkonto hinterlegt ist.

## Sicherheitsleistung/Rücklagenhöhe

Da die Summe für den Rückbau in wenigen Jahren oder erst nach ca. 20 Jahren zum Rückbau der Anlage erforderlich wird, ist es nicht möglich, die tatsächlich anfallenden Kosten seriös abzuschätzen.

Das Regierungspräsidium Gießen geht davon aus, dass 1000 € / Meter bis zur Nabenhöhe ausreichen. Bei einer Nabenhöhe von 140m werden zum Beispiel 140.000 € als erforderliche Sicherheitsleistung für den Rückbau in Genehmigungsbescheiden angesetzt.

Die tatsächlichen Kosten liegen jedoch höher. So ging die Firma ENERCON bereits im Jahr 2011 für die WEA Enercon E-101 (Nabenhöhe 135 Meter) von Rückbaukosten in Höhe von 191.000 € aus. In diesem Betrag ist der **Erlös aus dem Rückbau** durch Verkauf (Stahl, Schrott, Kupferkabel etc.) veranschlagt – die Bewertung dieses „Schrottwerts“ für bis zu 20 Jahre in die Zukunft ist aber **riskant**. Außerdem steht das Geld erst nach erfolgreichem Verkauf zur Verfügung - es wird aber zur sofortigen Bezahlung der Abrissfirmen benötigt.

In der ENERCON-Berechnung sind die Kosten für den Rückbau der Infrastruktur nicht enthalten. Es sind also weitere ca. 20.000 € pro WEA zurückzulegen. **Damit ergibt sich eine Rückbausumme für die ENERCON E-101 von ca. 211.000 €.**

Ebenfalls in dieser Berechnung keine Berücksichtigung findet die Entsorgung des Sondermülls, da die Rotorblätter aus [GFK-Material](#)<sup>v</sup> so einzustufen sind. Momentan ist noch nicht geklärt, wie in ca. 20 Jahren der massiv anfallende Sondermüll der WEA entsorgt werden soll und welche Kosten dann entstehen werden.

Diese von ENERCON prognostizierten Rückbausummen sind Nettobeträge. Gemäß ministeriellem Erlass des Landes Hessen ist auf diese Kosten die gesetzliche Mehrwertsteuer aufzuschlagen, die zurzeit 19% beträgt. Damit erhöhen sich die Rückbaukosten auf ca. 251.090 €. Die Inflation ist in dieser Rechnung bisher unberücksichtigt. Bei einer Inflationsrate von 1% p.a. würden sich die sehr optimistisch angenommenen 251.090 € (ohne Berücksichtigung des Sondermülls) auf 303.344 € in 20 Jahren erhöhen, bei einer Inflationsrate von 2% auf 365.790 Euro und bei 3% auf 440.287 €.

Sollte die Anlage nach wenigen oder vielen Jahren abgebaut werden und **die Kosten die zurückgelegte Summe überschreiten, haftet der Grundstückseigentümer mit seinem Privatbesitz**. Dies kann zu einer Privatinsolvenz mit Verkauf von Haus und Hof führen, wenn die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen.

### ➤ Haftung bei Schäden durch die WEA

Grundsätzlich haftet ein Grundstücksbesitzer für Schäden an Natur und Umwelt. Aus diesem Grund werden hier Haftpflichtversicherungen mit einer sogenannten Öko-Klausel abgeschlossen.

Diese übernehmen im Schadenfall das Risiko des Grundstücksbesitzers und regulieren die Schäden. Welche Schäden tatsächlich übernommen werden, kann man in den Versicherungspolicen oder Anträgen nachlesen.

Ein wichtiger Punkt ist der Schaden von WEA an Ihrem Grundstück. Da Sie kein Dritter sind, muss der Schaden des Verpächters mit eingeschlossen werden. In der Haftpflichtversicherung sind Schäden an gemieteten, geliehenen und gepachteten Gegenständen zunächst ausgeschlossen.

Sollte die WEA Umweltschäden verursachen, sind Sie als Grundstücksbesitzer voll haftbar. In den Versicherungsbedingungen muss z.B. der Schaden am Grundwasser mit versichert sein. In der Regel finden Sie hier aber nur die Schadenübernahme an Oberflächenwasser. Grund hierfür ist das nicht kalkulierbare Risiko für den Versicherer. Daher müssen, wenn nicht vorhanden, zusätzliche Klauseln und Einschlüsse in die Öko-Haftpflichtversicherung integriert werden.

Die Versicherungsprämien sind für die Zukunft nicht garantiert und hängen vom allgemeinen Schadenverlauf aller Anlagen ab. **Eine einmalige Vorlage einer Versicherungspolice bei einem Pachtabschluss gibt keine Garantie, dass der dort vorgelegte Versicherungsschutz noch in 5 oder 10 Jahren gilt.**

Auch wenn Policen mit langer Laufzeit vorgelegt werden, so können diese, wie auch bei anderen Versicherungen üblich, nach §92 des VVG (Versicherungsvertragsgesetz), bereits beim ersten Schadensfall gekündigt werden. Es ist fraglich, ob dann eine vergleichbare Versicherung zu ähnlichen Konditionen und ähnlicher Schadensabdeckung gefunden werden kann. Man denke an die Immobilien in potentiellen Überschwemmungsgebieten, die nach Überschwemmungen nicht mehr versicherbar sind.

Der Verpächter sollte sich den gültigen Versicherungsschutz jährlich nachweisen lassen, denn eine Versicherung ist vom Betreiber ohne das Wissen und die Zustimmung des Grundstücksbesitzers kündbar. **Wir raten Ihnen daher, Ihre Versicherungssituation von unabhängiger Seite genauestens prüfen zu lassen.**

#### ➤ **Ungleichgewicht der Risiken bei Zusammenschluss von Verpächtern**

Während die Anlieger Ihres Grundstücks möglicherweise an Ihrer WEA monetär mitpartizipieren, sind Sie als Grundstückseigentümer bei Umweltschäden auf Ihrem Grundstück und für ungedeckte Rückbausummen der alleinige Ansprechpartner der Behörden.

#### ➤ **Steuern und Abgaben**

##### Pachteinnahmen

Pachteinnahmen sind, wie jede andere Einnahme auch, jährlich zu versteuern.

##### Grundsteuer A oder B

Nach dem Urteilstenor des Finanzgerichts Münster sind die Standortflächen einer WEA Grundvermögen, insoweit fällt für die Fläche also Grundsteuer B an. Bei Zuwegungen kommt es darauf an, ob sie vorrangig der Landwirtschaft oder der WKA dienen.<sup>vi</sup>

## Entnahmegewinn

Die betriebsfremde Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen kann zu einer Entnahme der Fläche aus der Land und Forstwirtschaft führen, die letztlich steuerlich höhere Belastungen auslösen können.

### ➤ Entwertung der Grundstücke und Immobilien in der Umgebung der WEA

Viele Verpächter besitzen Grundstücke oder Immobilien in der unmittelbaren Umgebung der WEA. Man kann davon ausgehen, dass die **Wertminderung** dieser Immobilien ca. 20-50% beträgt und im Extremfall zur Unverkäuflichkeit führt. Sofern Sie Vermieter sind, kann dies die erzielbaren Mieteinnahmen entsprechend mindern. Insbesondere wenn es sich bisher um eine ruhige und harmonische Umgebung handelt, kann der Wohnwert empfindlich leiden. Deshalb sollte jeder Verpächter diese Wertminderung seines Besitzes dem erwarteten Gewinn durch Verpachtung eines Grundstücks für die WEA gegenüberstellen.

### ➤ Auswirkungen auf die Lebensqualität der Sozialgemeinschaft

Je nach geografischer Situation beeinträchtigen WEA die Anwohner eines weiten Umkreises zum Teil erheblich. Dies schließt Lärmemission, Schattenschlag, gesundheitliche Risiken sowie die Veränderung des Lebensraumes ein. Benachbarte Immobilien erfahren eine deutliche Wertminderung, was ggf. die Altersvorsorge der Mitbürger gefährden kann. Durch die Bevorteilung Weniger auf Kosten der Sozialgemeinschaft kann es zu **Spannungen und Konflikten in der Gemeinschaft** kommen. Dies führt unter Umständen auch zu einer verminderten Lebensqualität der Familien der Verpächter. Auch dieser **soziale Aspekt** sollte dem erwarteten monetären Gewinn gegenübergestellt und abgewogen werden.

\*\*\*\*\*

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Unterlagen eine nützliche Entscheidungshilfe zu geben.  
Zu Ihrem eigenen Vorteil sowie zum Wohle der Menschen und der Natur.  
Wir wünschen Ihnen eine kluge und vernünftige Entscheidung!

#### **Haftungsausschluss**

Bitte überprüfen Sie die angesprochenen Punkte mit Ihrem Rechtsbeistand und ggf. mit Ihrem Steuer- und Versicherungsberater. Diese Hinweise stellen **keine Rechtsberatung** dar. Diese Unterlage wurde mit großer Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch übernehmen wir **keinerlei Haftung** für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhaltes.

<sup>i</sup> Erwartete Pachteinahmen werden mitunter auch durch betrügerisches Verhalten seitens der Pächter vereitelt. Dies ist nicht Gegenstand dieser Betrachtung, aber keine Seltenheit. Mehr dazu unter <http://www.vernunftkraft.de/verpaechter-haben-das-nachsehen/>

<sup>ii</sup> Mehr dazu unter [www.vernunftkraft.de/statistik](http://www.vernunftkraft.de/statistik)

<sup>iii</sup> Quelle: Quambusch E., Laufer M., Infraschall von Windkraftanlagen als Gesundheitsgefahr; ZFSH/SGB, 8/2008, 451-455

<sup>iv</sup> Umsetzung bauplanungsrechtlicher Anforderungen zur Rückbauverpflichtung und Sicherheitsleistung nach § 35, Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB bei der Genehmigung von Windenergieanlagen im Außenbereich. Gemeinsamer Erlass des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Erlass vom 17.10.2011.

<sup>v</sup> Mehr dazu unter [www.vernunftkraft.de/windkraftanlagen-giftig-wie-asbest/](http://www.vernunftkraft.de/windkraftanlagen-giftig-wie-asbest/)

<sup>vi</sup> Hierzu gibt es eine Entscheidung-BFH Urteil vom 25. 1. 2012 – II R 25/10 - <http://lexetius.com/2012,898>