

INFORMATIONEN für Grundstückseigentümer

Mögliche HAFTUNG und RISIKEN bei der Verpachtung von Grundstücken für Windenergieanlagen (WEA) oder Freiflächen Photovoltaik (PV)-Anlagen

Liebe Landeigentümer,

wurde Ihnen auch schon ein lukratives Pachtangebot für Ihren Acker, Wiese oder Wald unterbreitet? Sollen dort künftig industrielle Windkraft- oder Photovoltaikanlagen gebaut werden?

Von der Regierung und ihren Medien wird dies als Chance für Klima, Land und Natur propagiert.

Ist dem so?

Wenn es doch alles so eine schöne grüne Energie ist, warum werden dann so unverschämt hohe Pachtzahlungen angekündigt?

Über die Laufdauer des angebotenen Vertrages (z.B. 30 Jahre) wird beispielsweise 3 000 Euro Jahrespacht pro Hektar geboten. Über 30 Jahre sind dies 90 000 Euro, als grob das acht- bis zehnfache des üblichen Kaufpreises eines Hektars. Das klingt für den Verpächter sehr lukrativ. Die Frage ist nur, wieso um alles in der Welt werden so hohe Zahlen geboten?

DER wichtigste Punkt: Geht das Projekt schief und bleiben die erwarteten Gewinne aus, ist eine GmbH des Betreibers schnell aufgelöst und Sie als Grundstückseigentümer tragen die Haftung mit allem was damit zu tun hat. Dies könnte im schlimmsten Fall auch zu Ihrer eigenen PRIVATINSOLVENZ führen.

Nachfolgend möchte ich Ihnen einige Aspekte und Erfahrungswerte benennen. Diese können Sie zur Abschätzung eines Risikos Ihres Vertragsangebotes mit heranziehen. Es sind jedoch aus individuell vereinbarten Pachtverträgen und aus der sich ständig wandelnden Rechtslage (auch Steuerrecht!) noch weitere Risiken denkbar. Sinngemäß gelten viele der genannten Punkte für Windkraftanlagen und auch für die Frei-Flächen-Photovoltaikanlagen, ohne dass ich das jedes Mal explizit erwähne. Ich kann mit dieser Ausarbeitung nur Anregungen geben, bin aber weder berechtigt noch dazu in der Lage, eine Rechtsberatung zu geben.

- Der Grundstückseigentümer ist auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes immer der sogenannte Zustandsstörer. Dies bedeutet, egal was sein Pächter mit dem Grundstück anstellt (z.B. Kontamination mit Öl beim Bau oder beim Betrieb, Brand der Anlage, Schäden an Batteriespeichern, auch der Anlagenrückbau), der Eigentümer haftet in letzter Konsequenz bei Ausfall des Betreibers gegenüber den Behörden, sobald diese die Haftung einfordert. Dies gilt im Übrigen auch für die Grundstückskontamination mit Ewigkeitschemikalien (z.B. PFAS) durch Rotorabrieb und nach einem evtl. Brand eines Transformators.
- Das Grundstück haftet gegenüber der Bank erstrangig auch bei einem möglichen Konkurs des Betreibers (Sicherungs-ÜBEREIGNUNG der WEA / PV-Anlage und der finanziellen Erträge an die finanzierende Bank). Die Forderungen der Privatanleger und Eigentümer (z.B. die Pacht) sind nachrangig, d.h. erst bekommt die finanzierende Bank ihr Geld. Im Regelfall hat der Verpächter gegenüber dem WEA- / PV- Betreiber keinerlei Garantien, falls dieser die Pachtzahlungen nicht leistet.
Selbst bei einer berechtigten Kündigung des Pachtvertrages durch Sie, belastet die Bank bis zum Ende der ursprünglichen Vertragslaufzeit Ihr Grundstück.
- Konkurs des Betreibers. Im Falle eines Konkurses wird die WEA /PV-Anlage zwangsversteigert (nicht das Grundstück!). In diesem Fall erlöschen alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag, also auch die Pachtzahlung. Verzichtet der (insolvente) WEA-/PV-Betreiber auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (siehe Punkt 2 am Schluß dieses Faltblattes), wird die WEA oder Freiflächen PV untrennbarer Grundstücksbestandteil, geht also in das EIGENTUM des Grundstückseigentümers über, bleibt jedoch der Bank SICHERUNGSÜBEREIGNET.
Sofern die Bank die WEA/PV-Anlage nicht veräußern kann und auch nicht selbst weiterbetreiben will (weil z.B. die Anlage unwirtschaftlich ist - warum sollte sonst der Betreiber insolvent geworden sein), wird sie ggf. auf die Sicherungsübereignung verzichten. Dann geht auf der Grundlage des BGB §946 die komplette WEA / PV-Anlage in das

vollumfängliche Eigentum des Grundstückseigentümers über - mit allen Rechten und Pflichten. Betreibt der Grundstückseigentümer die Anlage dann nicht weiter, kann das durch die Behörden auf der Grundlage des §35 Abs.5 BauGB als dauerhafte Aufgabe der Nutzung bewertet werden. Die Anlage ist dann KURZFRISTIG (6 Monate) durch den Grundstückseigentümer inkl. aller Fundamente abzurechen und der Ausgangszustand des Grundstücks ist wieder herzustellen. Sie dürfen dann hoffen, dass die hinterlegte Bürgschaft reicht. Anderenfalls haftet Ihr Privatvermögen.

- Pachtwerte und Kaufkraft. Haben Sie auch schon bemerkt, dass für dasselbe Geld immer weniger in den Einkaufswagen gelegt werden kann? Erhält ein Verpächter heute z.B. 50 000€ im Jahr Pacht, so schrumpft die Pachtkaufkraft innerhalb von 20 Jahren (bei nur 2% Inflation p.a.) von 50 000€ auf 33 380€ (im Vergleich zu heute). D.h. im 20. Jahr hat der Verpächter einen effektiven Jahrespachtverlust von 16 620€. Addiert man den kompletten Kaufkraftschwund der Jahre von 1 bis 20 bei fehlendem Inflationsausgleich, verliert der Verpächter im Laufe der 20 Betriebsjahre rund 185.000€ effektive Kaufkraft. Bestehen Sie also bei evtl. Vertragsverhandlungen immer auf einen schriftlich garantierten Inflationsausgleich sowie einer Währungsanpassung bei Währungswechsel (in 30 Jahren kann viel passieren)!

- Vergütung des Planers.

Der Projektierer erhält auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ca. 10% Vergütung auf das Investitionsvolumen (eine GroßWEA oder eine 10 ha PV-Anlage kostet ca. 10 Mio €) Für ihn ist nicht relevant, ob die errichtete Anlage effektiv betrieben werden kann. Dies interessiert nur Verpächter und Betreiber.

Am 25. Februar 2025 trat das Solarspitzengesetz in Kraft. Bei Drosselung oder Abschaltung der Einspeisung von Solarstrom, insbesondere bei voller Sonneneinstrahlung, gibt es weniger oder kein Geld. Wenn die Strompreise an der Börse negativ sind, entfällt die Vergütung für neue PV-Anlagen vollständig!

Tagsüber, insbesondere an Wochenenden, gibt es Phasen mit zu viel Solarstrom, in denen der Strom gegen hohe Gebühren ins Ausland entsorgt werden muss. Diese „Müll“-Entsorgung ist dabei der glimpfliche Fall, denn durch zu viel Wind- und Solarstrom kann auch ein totaler Blackout entstehen (Zusammenbruch der Stromversorgung mit Todesfolgen). Es ist dabei nicht auszuschließen, dass Betreiber von PV-Anlagen, bzw. die Grundstückseigentümer, schlussendlich in die Haftung genommen werden für die Schäden eines Blackouts.

- Weitere mögliche Haftungsaspekte, auch des Grundstückseigentümers:

BGB §826: (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Verjährungsfrist BGB §197 für Schadensersatz: 30 Jahre.

Grundgesetz, Artikel 2: Recht des Menschen auf körperliche Unversehrtheit

Grundgesetz, Artikel 14 (2): Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

- Lesen sie selbst nach! Zitat: *„Es wird oft übersehen, dass bauordnungsrechtlich für den Rückbau der Windkraftanlage [oder PV-Anlage inkl. Batterispeichern] auch der Grundstückseigentümer verantwortlich gemacht werden kann. Denn er ist bauordnungsrechtlich sogenannter Zustandsstörer. Der Zustandsstörer hat den baurechtlichen Zustand nicht selbst verursacht. Aufgrund der Eigentümerstellung hat er allerdings grundsätzlich eine Verantwortung dafür, dass auf seinem Grundstück keine rechtswidrigen Zustände herrschen.“* Zitat Ende. Quelle: Rechtsanwalt Alexander Meier-Greve, Märkisches Ufer 34, 10179 Berlin-Mitte (<https://kanzlei-fuer-privatrecht.de/rechtsprobleme-beim-rueckbau-und-repowering-von-windkraftanlagen>)
- Die Rückbaubürgschaft. Überprüfen sie gewissenhaft ob die angegebene Rückbaubürgschaft ausreicht, um die gesamte Anlage abzubauen und entsorgen zu lassen. Berücksichtigen Sie

dabei eventuelle Änderungen der Kosten in der Zukunft, man denke an Asbest, seinerzeit als Baustoff günstig und empfohlen und heutzutage sehr teuer in der Entsorgung.

- Vertragsfalle: Wege und Straßen. Es ist durch den Rückbau der Ausgangszustand des Grundstücks herzustellen, das heißt, dass alle Bodenversiegelungen (auch die im ersten Moment unsichtbaren, tief im Boden) zu beseitigen sind! Auch hier gelten die Hinweise zum „Zustandsstörer“ s.o.
- Versicherung des Betreibers. Diese sollte dem Grundeigentümer zur eigenen Absicherung jährlich aktuell vorgelegt werden. Versicherung und Betreiber haben nach einem Schaden ein SONDERKÜNDIGUNGSRECHT. Wichtig! Auch evtl. Grundwasserschäden, z.B. durch den Karbon-/ GFK-Abrieb der Flügel und die Dekontaminierung ALLER Grundstücke (also auch Grundstücke außerhalb des Wind“parkes“) nach einem evtl. Brand der WEA/PV-Anlage, müssen eingeschlossen sein. Die Versicherung muß immer auf den aktuellen Betreiber lauten. Verlangen sie eine schriftliche Garantie (mit Haftungsübernahme), dass Sie VOR jeglicher Übernahme des Betriebs durch einen anderen Betreiber informiert werden.

Da die Haftpflichtversicherung nur Schäden gegenüber DRITTEN abdeckt und der Grundeigentümer kein Dritter ist, ist ein Haftungseinschluß für Schäden des Grundeigentümers einzufordern. Bestehen Sie auf einer Umweltschadenshaftpflichtversicherung, die ALLE Schäden abdeckt!

- Steuern und Abgaben. Pachteinahmen sind jährlich zu versteuern. Nach dem neuen Grundsteuergesetz ist der Eigentümer der GRUNDSTEUERSCHULDNER. Durch die Änderung der Flächennutzungspläne (FNP) erhöhen sich die Bodenrichtwerte. Auch wenn im Vertragsangebot geschrieben steht, dass der Betreiber die Erhöhung der Grundsteuer übernehmen will. Was ist, sollte er dies nicht (mehr) machen? Konsultieren Sie hierzu bitte Ihren Steuerberater!

An dieser Stelle noch ein Überblick über einen Teil der vertraglichen Pferdefüße, die bei der Verpachtung von Grundstücken für die neuen Energien zusätzliche Beachtung finden sollten. Hier gilt das bereits Gesagte. VOR Vertragsabschluß konsultieren sie bitte einen spezialisierten Anwalt und Steuerberater, und bitte KEINEN Anwalt, den der Projektierer selbst ausgesucht hat. Dieser wird unter Garantie zu Gunsten des Projektierers beraten. Ich kann nur Anregungen geben!

1. Vorvertrag / Grundstückssicherungsvertrag

Dieser wird oft zwischen dem Projektierer und dem Grundstückseigentümer (im folgenden Verpächter genannt) geschlossen. Ziel ist die Blockade des Grundstückes für andere Nutzungszwecke, bis eine Genehmigung für die Errichtung einer/mehrerer WEA(n) oder auch Photovoltaikanlage(n) erteilt ist. Auf die Dauer des Genehmigungsverfahrens hat der Eigentümer keinen Einfluss. Eine zwischenzeitliche landwirtschaftliche Nutzung wird meistens seitens des Pächters gestattet, manchmal zahlt der Projektierer ein geringes Entgelt für die Zeitdauer bis zu einer evtl. Genehmigung.

WICHTIG!

Bestehen Sie auf einer Rücktrittsklausel! Streichen Sie eine evtl. Geheimhaltungsklausel, damit Sie ggf. einen Fachanwalt und Steuerberater konsultieren können. Achten Sie bitte auf evtl. Schadensersatzvereinbarungen und Vereinbarungen für den Erbfall.

Achten Sie auf Formulierungen wie: *„Der o.a. Katalog [dessen was gebaut werden soll] ist nicht abschließend, ... Dieser Katalog ist weit auszulegen ... darüber hinaus gehende Nutzungen sind ... durch den Grundstückseigentümer umfasst.“* Solch eine Gummi-Formulierung gibt dem Betreiber quasi die Genehmigung ALLES zu tun, was auch immer er eines Tages vor hat.

Achten Sie darauf, ob im Vertrag schon angekündigt ist, dass die Anlage an eine Bank zur Sicherung übertragen werden soll und noch wichtiger, ob der Nutzungsvertrag auf eine neue Gesellschaft (z.B. GmbH) übertragen werden soll. Mit diesem Trick einer eigenen Betreiber-GmbH pro Anlage kann die Hauptfirma selbst schadlos bleiben, wenn ein einzelnes Projekt in den Konkurs gerät!

2. Grundbuch

Projektierer/Betreiber streben an, den Grundstücksnutzungsanspruch mit WEAn/oder PV-Anlagen mit einer „persönlichen Dienstbarkeit oder pauschalen Grunddienstbarkeit“ „dinglich“ im Grundbuch abzusichern, also eintragen zu lassen.

Die PERSÖNLICHE Dienstbarkeit gilt NUR für die eingetragene Person.

PAUSCHALE Dienstbarkeiten können ohne Zustimmung des Eigentümers bei einem Verkauf der Energieanlage an den neuen Betreiber übertragen werden. Die Dienstbarkeit sichert den Betreiber dann unabhängig von einer Pachtzahlung an den Verpächter ab! Theoretisch könnte ein neuer Betreiber versuchen, die Pachten neu zu vereinbaren, um sie abzusenken. Im Übrigen kann auch der derzeitige Pächter auf Pachtsenkungen drängen. Was wollen Sie dagegen tun, wenn er Ihnen mitteilt, dass die Anlage aufgrund irgendwelcher Vorgaben oder dergleichen unwirtschaftlich geworden ist und er nur einem Konkurs entgehen kann, wenn die Pacht rapide sinkt? Was ist, wenn dann aus bis zu 120.000€ im Jahr ein Angebot von vielleicht 10.000€ wird? Ihre Alternative. SIE sind gegenüber den Behörden der ZUSTANDSSTÖRER, falls der Betreiber abhanden kommt.

Dienstbarkeiten lassen sich nur im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Grundbuch löschen. Der Verpächter, also im Zweifel Sie, ist in der Zwickmühle, falls der Betreiber aus diversen Gründen zahlungsunwillig wird. Ein gerichtlicher Weg ist lang und aufgrund der Streitwerte denkbar kostspielig.

Wird eine Baugenehmigung verwehrt, ist die Dienstbarkeit trotzdem in Ihrem Grundbuch eingetragen. Sie sind also immer auf das Wohlwollen des Projektierers, später des Betreibers angewiesen. Ein Verkauf der Fläche mit Dienstbarkeit ohne Aussicht auf Baugenehmigung könnte schwierig sein – im Übrigen auch für die Erben.

3. Verpächterpfandrecht

Auf Grundlage des BGB §582 steht dem Verpächter ein Pfandrecht gegen den Pächter zu, falls er Zahlungen nicht leistet. In der Regel wird in den Pachtverträgen ein Pfandsrechtsverzicht vereinbart.

4. Schweigeverpflichtung

Eine Formulierung im Vertrag, wie die folgende, sollte kritisch hinterfragt werden:
„Alle Informationen, die der Grundstückseigentümer über den Nachweis der Nettoerlöse erhält, sind vertraulich zu behandeln.“

Es ist zu vermuten, dass ähnliches auch in den Verträgen schon älterer Projekte steht und die seinerzeitigen Grundstückseigentümer nicht darüber reden dürfen, sollten sie weit weniger oder gar kein Geld erhalten haben. Man kann also keine Erfahrungsberichte erhalten von Eigentümern, die sich schon früher auf solch einen Vertrag eingelassen hatten. Und wenn man selbst solch einen Vertrag unterzeichnet, dann ist man zum Schweigen verpflichtet, selbst wenn man kein Geld erhält.

Liebe Grundstückseigentümer, ich hoffe, dass ich Ihnen mit diesem kleinen Abriß zu den Nebenwirkungen eines vermeintlichen guten Geschäftes und schnell verdienten Geldes eine Entscheidungshilfe an die Hand geben konnte. Ich wünsche Ihnen eine kluge Entscheidung zu Ihrem und zu unserer aller Wohl. Helfen Sie bitte mit, unsere Heimat für unsere Enkel und Urenkel lebenswert zu erhalten.

Haftungsausschluß: Dieses Faltblatt wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und ist keine Rechtsberatung. Für den Inhalt, seine Richtigkeit und Vollständigkeit übernehme ich keinerlei Haftung. Bitte überprüfen Sie Ihnen angebotene Pachtverträge mit Ihrem Rechtsanwalt und Steuerberater!

Herausgeber dieses Faltblattes:

Michael Konstantin Haberer

Projektentwickler für bio-logische Klimastabilisierung,

Permakultur, Naturbauten,

Keyline-Design, Yeomans-Plow

Schulstraße 1 / 36214 Nentershausen-Bauhaus

06627-915310

www.sueszer-maronen.de