

Risiken für die Verpächter von Grundstücken für Windkraftanlagen

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, wie es in den Medien propagiert und von der Regierung gefordert wird.

Da eine Windkraftanlage (WKA) ein Industrieobjekt in Ihrem Wald darstellt, ist es sicher sinnvoll, sich als Grundstückseigentümer mit allen Risiken, die mit der Verpachtung zusammenhängen, sehr intensiv auseinanderzusetzen.

Der wichtigste Punkt dabei ist, dass Sie als Grundstückseigentümer letztendlich zur Kasse gebeten werden, wenn das Projekt schief läuft 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 Windkraftanlage 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 im Allgemeinen nicht abgesichert.
- Der Verpächter hat im Allgemeinen gegenüber dem WKA-Betreiber keinerlei Sicherheit, falls dieser die versprochenen Pachtzahlungen nicht leistet.
- Ansonsten ist aber der Grundstücksbesitzer dafür verantwortlich, dass alle gesetzlichen Bestimmungen z.B. beim Rückbau eingehalten werden und muss bei finanziellen Engpässen einspringen.
- Aus diesem Grunde kaufen Projektierer keine Grundstücke, sondern pachten sie nur.

Projektierer – Verpächter- Betreiber

Der Projektierer stellt die WKA auf das Grundstück des Verpächters und hat dabei eine sofortige Einnahme. Danach verkauft er die Anlage 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 und für Ihr Grundstück haften.

Bei Vertragsabschluss ist oftmals nicht bekannt, wer eigentlich Betreiber und damit der künftige Vertragspartner sein wird. Häufig werden die Pachtverträge von Planungsbüros 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 und wissen nicht, ob eine Bank bereit ist, die notwendige Bankbürgschaft in angemessener Höhe einzustellen.

Rückbau

In der Regel wird ein Rückbau erst nach 20 Jahren Laufzeit erwartet. Die Erfahrung zeigt, dass es aber schon wesentlich früher zu einer Geschäftsaufgabe kommen kann, z.B. bei Insolvenz, ein nicht reparierbarer Defekt, mangelhafte Effektivität, Sicherheitsverletzungen u.v.m.

In jedem Fall muss sofort eine finanzielle Sicherheit für alle Rückbaumaßnahmen greifen, denn im Ernstfall ist immer der Grundstückseigentümer für die Entfernung der WKA aus Umweltschutz- und Sicherheitsgründen voll haftbar.

Es ist gesetzlich geregelt, dass die Anlage nach Stilllegung innerhalb von 6 Monaten abgebaut werden muss.

Was muss zurückgebaut werden?

Die rechtliche Grundlage für den Rückbau von WKA ist verankert im § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Demnach muss die Anlage komplett abgebaut und gesetzeskonform entsorgt werden. Desweiteren sind das Fundament, die Kabel und Trafostationen und alle Zuwegungen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Das Grundstück ist in den Originalzustand wie vor der Nutzung durch eine WKA zurück zu versetzen.

Rücklagenhöhe

Da die Laufzeiten im Vorfeld nicht bekannt sind, ist es nicht möglich, die tatsächlichen Kosten, die beim eigentlichen Rückbau anfallen, seriös abzuschätzen. Daher sind die für den Rückbau bereitgestellten Bankbürgschaften oder Treuhandkontos meistens nicht ausreichend.

Keine Berücksichtigung findet die Entsorgung des Sondermülls, da die Rotorblätter so einzustufen sind. Momentan ist noch nicht geklärt, wie in ca. 10 bis 20 Jahren der massiv anfallende Sondermüll der WKA entsorgt werden soll und welche Kosten dann entstehen werden.

Sollte die Anlage nach wenigen oder vielen Jahren abgebaut werden und die Rückbaukosten 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.

Lebensqualität des Verpächters

Mit den negativen Folgen der Windkraftanlagen sind alle Anwohner im Umkreis bis zu 3 km unmittelbar betroffen. Dies schließt die Lärmemission und die damit zusammen hängenden gesundheitlichen Folgen und die Veränderung des ländlichen Lebensraumes mit ein. Auch werden alle in unmittelbarer Nähe liegenden Immobilien eine Wertminderung erfahren.

Durch die Bevorteilung einiger weniger auf Kosten der Sozialgemeinschaft wird es unweigerlich zu Spannungen und Konflikten in der Gemeinschaft kommen. Dies führt unter Umständen auch zu einer verminderten Lebensqualität bis hin zur Ausgrenzung der Familien der Verpächter.

Weitere Informationen unter www.windvernunft-wolf-kinzig.de

Hinweis auf nächste Woche:

Allgemeine Gedanken zur Windkraft