

Windkraftanlagen (WKA)

Informationen für Verpächter und Grundstückseigentümer

1. Vertragsabschluss

In der Regel sind Sie als Landeigentümer der schwächere Vertragspartner. Sie haben keine Rechtsabteilung im Hintergrund und keine wesentliche Erfahrung auf diesem Gebiet. Häufig geben Sie nicht einmal das Geld aus, um Ihren Vertrag anwaltlich prüfen zu lassen.

Selbsttest: Nehmen Sie sich Ihren Vertrag und erklären Sie einer befreundeten Person die wirtschaftlichen Risiken, die für Sie entstehen.

Wenn Sie beim Lesen und Erklären dieser Normen merken, dass Sie das nicht nachvollziehbar erläutern können, sollten Sie den Vertrag nicht unterschreiben. Dann haben Sie ihn nicht verstanden!

2. Vergütung

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterschrift ist praktisch kein Verpächter in der Lage auszurechnen, was er tatsächlich Erlösen wird, und er ist deshalb auch nicht in der Lage zu berechnen, was ihm nach Abzug vertraglich festgelegter Kostenbeteiligungen, steuerlicher Belastungen und weiterer Abgaben tatsächlich bleibt. Oft unterscheiden sich die Vergütungen nach (a) Baubeginn; (b) Beginn der Einspeisung; (c) Ende der festgesetzten Einspeisevergütung und (d) während des Rückbaus.

Selbsttest: Nehmen Sie sich Ihren Vertrag und rechnen Sie aus, was Sie Erlösen würden (a) wenn die WKA auf Ihrem Grundstück stünde; (b) was Sie Erlösen würden, falls Sie nur die Zuwegung liefern. Wenden Sie das Rechenmodell aus dem Vertrag darauf an und berechnen Sie, was Sie Erlösen werden.

Wenn Sie das nicht können, haben Sie den Vertrag nicht verstanden und/oder er ist intransparent und Sie wissen nicht, worauf Sie sich wirtschaftlich einlassen.

3. Steuern

Die verpachteten oder mit einer entsprechenden Dienstbarkeit (Leitung, Zuwegung, Kranaufstellplätze) belegten Flächen werden steuerlich nicht mehr als landwirtschaftliche Nutzfläche behandelt. Die **Grundsteuerlast B** ist dann erheblich höher (meist mehr als 30fach) und muss in der Regel vom Eigentümer getragen werden (soweit nicht anders vertraglich vereinbart).

Wird die Fläche während der Vertragslaufzeit vererbt, so fällt **Erbschaftsteuer** an. Flächen für WKA werden als **Gewerbeimmobilien** betrachtet und nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet. Dieses Verfahren bezieht sowohl den, nun höheren, Bodenrichtwert als auch den zu erwartenden zukünftigen Gewinn mit ein. Diese (möglicherweise nicht unerheblichen) Kosten für die Erben sollten Sie nicht unterschätzen.

Selbstverständlich unterliegen die Einnahmen aus Pacht oder Miete auch der **Einkommensteuer**.

4. Haftungsrisiken

Haben Sie sich einmal gefragt, warum Betreiber so gut wie nie Land kaufen, sondern immer nur Nutzungsverträge schließen?

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.

Um zu verstehen, warum das so ist, blättern Sie bitte um.

Um die Haftung für Risiken auf den Grundstückseigentümer abzuwälzen, hat man meist folgendes Konstrukt gewählt:

Verpächter – Projektierer – Betreiber – Beteiligungsgesellschaft

Der Projektierer stellt die WKA auf das Grundstück des Verpächters. Danach verkauft er die Anlage an einen Betreiber, inklusive der Übertragung der Nutzungsrechte an den Grundstücken und hat dabei eine sofortige Einnahme. Dadurch ist es für ihn nicht relevant, ob die Anlage wirtschaftlich betrieben werden kann oder nicht.

Der Betreiber ist meist eine kleine Tochtergesellschaft (natürlich mit beschränkter Haftung) einer namhaften Mutter- bzw. Beteiligungsgesellschaft und Ihr eigentlicher Vertragspartner. Die Betreibergesellschaft ist das Werkzeug, mit dem die Muttergesellschaft den Gewinn abschöpft, ohne Verantwortung wahrnehmen zu müssen.

Wenn das Werkzeug seinen Zweck erfüllt hat (Gewinn abzuwerfen), wird es weiterverkauft oder weggeworfen (geht insolvent). Wahrscheinlich ist es aber unerheblich, ob der Grundstückseigentümer seine Rechte gegenüber einer Briefkastenfirma auf Zypern oder gegenüber einem Insolvenzverwalter durchzusetzen versucht.

Wussten Sie schon, dass gemäß Insolvenzordnung (InsO) §133 die Pacht der letzten 10 Jahre zurückverlangt werden kann?

Eine Insolvenz kann viele Gründe haben: Unfall, Brand, technische Defekte, Änderungen der Höhe oder Auslaufen der Einspeisevergütung (nach spätestens 20 Jahren) und natürlich mangelhafte Effektivität (zu wenig Wind).

Da beginnen die Risiken aber erst.

Der Grundstückseigentümer haftet gesetzlich als „Zustandsstörer“ unbeschränkt für die Kosten des Rückbaus einer Windkraftanlage und der Beseitigung von Bodenversiegelungen (Fundament), wenn der Betreiber der WKA seines Grundstücks ausfällt. Der Eigentümer hat dann auf eigene Kosten den Rückbau durchzuführen. Die Rückbau-Pflicht (§ 35, Absatz 1, Ziffer 5 und Absatz 5, Satz 2 BauGB) tritt in der Regel 6 Monate nach Ende des Betriebes ein. **Das betrifft auch Zuwegungen, Aufstellflächen, Leitungsnetze und Kontamination durch eingebrachte Stoffe.**

Die Sicherheitsleistung des Betreibers (meist als Bankbürgschaft), die bei Inbetriebnahme der WKA erbracht werden muss, gelten gegenüber der Behörde und sind meist völlig unzureichend, um die Entsorgung und den Rückbau der WKA zu bezahlen (Experten sprechen von 10 – 30% der geschätzten Kosten). Gesichert gegenüber der Behörde sind außerdem nur die reinen Rückbaukosten, nicht jedoch die Kosten der Wiederherstellung des Baugrundstücks. Eine vollständige Rekultivierung der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen kann für den Grundstückseigentümer durchaus teuer werden.

Der Grundstückseigentümer selbst hat dabei weder klagbare Ansprüche gegen die Behörde noch gegen die bürgende Bank.

Wer ohne Beratung durch einen kompetenten Fachanwalt einen Vorvertrag oder gar Vertrag abschließt, sollte Kartoffeln anbauen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden diese sehr voluminös ausfallen.