



Das Lebensministerium



Windkraftanlagen

Hinweise für Grundstückseigentümer und Landwirte

Freistaat  Sachsen

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

1	Windkraftanlagen und Landwirtschaft.....	1
2	Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen	4
3	Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten	11
3.1	Pachtverträge zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber	14
3.1.1	Vertragsgegenstand	14
3.1.2	Standort der Windkraftanlage	16
3.1.3	Wege- und Leitungsrechte	17
3.1.4	Vertragslaufzeit	19
3.1.5	Nutzungsentgelt	21
3.1.6	Sicherheiten und Rückbau der Windkraftanlagen.....	23
3.1.7	Betreiberwechsel.....	28
3.1.8	Haftung und Versicherung	29
3.2	Nutzungs- und Entschädigungsverträge zwischen dem Betreiber und landwirtschaftlichem Bewirtschafter	30
3.3	Verträge zwischen dem Betreiber und Dritten	32
4	Pool-Konzepte	33
5	Handlungsorientierung für Landwirte / Grundeigentümer als Partner der Investoren von Windkraftanlagen	35
6	Eigennutzung der Windenergie für landwirtschaftliche Betriebe	41
7	Fazit	42

Checkliste

Glossar

Gesetze

Abkürzungsverzeichnis

Literaturverzeichnis

1 Windkraftanlagen und Landwirtschaft

Die Windkraft als Energiequelle wird seit langer Zeit genutzt, so beispielsweise bei den Windmühlen zum Mahlen des Getreides. In den 80er Jahren wurde durch eine intensive Forschung und Entwicklung die Grundlage geschaffen, diese Form der Energieerzeugung in besonderer Weise neu zu entdecken. Bereits 1991 verabschiedete die Bundesregierung das Stromeinspeisungsgesetz¹ und sorgte mit dem 250-MW-Wind-Programm für einen Aufschwung in dieser Branche.

Zur Förderung umweltfreundlicher Energien hat der Bundestag das **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 29.03.2000 (BGBl. I S. 305) beschlossen. Von diesem Gesetz profitiert unter anderem auch die Windkraftnutzung. Auf Grund der gesetzlich festgeschriebenen Vergünstigungen – Baurecht, Vergütung – ist auch in nächster Zukunft mit der Errichtung von Windkraftanlagen (WKA) im großen Umfang zu rechnen. Die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes im Jahr 2001 zur Vereinbarkeit der geltenden Einspeisungsvergütungsregelungen mit europäischem Wettbewerbsrecht hat hier weitere Planungssicherheit geschaffen.

Die sächsische Staatsregierung hat im Juni 2001 für Sachsen ein Klimaschutzprogramm beschlossen, welches vorsieht, bis 2010 aus erneuerbaren Energien 5 % des Endenergieverbrauches in Sachsen zu decken.

Im Zuge der stetig voranschreitenden technischen Entwicklung der WKA insbesondere durch größere Türme und eine verbesserte Generatorentechnik erhöht sich die Energieausbeute der Windenergie im Binnenland. Die leistungsstarken WKA dienen bereits heute fast ausschließlich der Erzeugung von Strom, der direkt in die bestehenden Netze der öffentlichen Energieversorger eingespeist wird. Eine Eigennutzung dieser Energien wird heute in der Regel nicht mehr vorgenommen.

¹ Gesetz über die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energien in das öffentliche Netz (Stromeinspeisungsgesetz) vom 7. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2633) (BGBl. III 754-9) zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Energiewirtschaftsrechts vom 24. April 1998 (BGBl. I S. 730, 734)

Die Voraussetzungen für die Errichtung einer WKA sind vielfältig. Hierzu gehört in erster Linie ein Standort mit ausreichendem Windaufkommen. Dort muss die Anlage planungs- und immissionsschutzrechtlich zulässig sein. Außerdem ist oft ein ganzer Komplex privatrechtlicher Verträge erforderlich, da nur in den seltensten Fällen der Errichter beziehungsweise Betreiber² von WKA auch der Eigentümer der entsprechenden Flächen ist. Hinzu kommt, dass die bisherige vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung der nicht direkt betroffenen Grundstücksteile weitergeführt wird.

Übersicht 1 verdeutlicht die Verteilung der Anteile der einzelnen deutschen Bundesländer an der Windkraftherzeugung, die sich insbesondere im jeweiligen Nettostromverbrauch ausdrückt. Die Küstenregionen liegen dabei nur bedingt auf den vorderen Plätzen.

In Sachsen befanden sich somit Ende 2002 – trotz der vorderen Position im gesamtdeutschen Durchschnitt – lediglich 4 % der WKA von ganz Deutschland. Der prozentuale Anteil an der installierten Leistung ist mit knapp über 4 % im unteren Teil des Bundesdurchschnittes anzusiedeln. Dieser Trend setzt sich fort, wenn der Anteil des Stroms aus der Windenergie im Verhältnis zum Gesamtenergieverbrauch in Sachsen betrachtet wird. Durch die Lage Sachsens im Binnenland ist das Windaufkommen gegenüber den Küstenregionen geringer und folglich ist der erzielbare Ertrag niedriger. Übersicht 1 zeigt jedoch deutlich, dass der Anteil der aus Windkraft erzeugten Energie am gesamten Nettostromverbrauch eines Bundeslandes sehr unterschiedlich ist. Das ist im Wesentlichen abhängig von der Bevölkerungsdichte und der wirtschaftlichen Situation in den einzelnen Regionen.

Diese Abhandlung richtet sich in erster Linie an Grundstückseigentümer und landwirtschaftliche Nutzer von windenergetisch nutzbaren Grundstücken sowie an interessierte Gemeinden. Es werden Empfehlungen gegeben, die als Grundlage für die Vertragsgestaltung dienen können.

² Unter einem Betreiber wird innerhalb dieser Abhandlung derjenige verstanden, der entweder eine WKA errichtet oder diese in eigener Verantwortung betreibt oder als Investor auftritt. Unterscheidungen zwischen diesen Personen werden zur Vereinfachung nicht vorgenommen.

Übersicht 1: Stand der Windkraftnutzung in Deutschland
(31.12.2002)³

Land	Installierte Leistung – gesamt MW	Anzahl der WKA	Anteil am Nettostrom- verbrauch %
Niedersachsen	3.325,1	3.626	14,08
Schleswig-Holstein	1.799,3	2.513	28,73
Nordrhein- Westfalen	1.445,2	1.848	2,21
Sachsen-Anhalt	1.294,2	1.130	19,21
Brandenburg	1.272,3	1.225	14,88
Mecklenburg- Vorpommern	789,3	954	21,49
Sachsen	533,52	600	4,71
Rheinland-Pfalz	513,9	580	3,80
Hessen	313,7	448	1,34
Thüringen	293,7	311	4,42
Baden- Württemberg	179,9	203	0,31
Bayern	151,7	199	0,26
Bremen	35,1	38	0,87
Hamburg	30,0	53	0,33
Saarland	24,4	31	0,52
Berlin	0	0	0,00
Gesamt:	12.001,22	13.759	4,70

³ Deutsches Windenergie-Institut (Herstellerangaben)

2 Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen

Das folgende Kapitel stellt die Voraussetzungen dar, die zur Errichtung von WKA insbesondere hinsichtlich des Planungsrechts erforderlich sind. Es soll damit ein Überblick über die wesentlichen Aspekte, die in diesem Zusammenhang zu beachten sind, gegeben werden.

Für die Zulässigkeit und Genehmigung zur Errichtung von WKA kommt es entscheidend auf die vorgesehene Anzahl und Größe der Anlagen an, die im Zusammenhang errichtet werden sollen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird insbesondere durch das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, wobei die § 29 ff BauGB Anwendung finden. Nach § 35 Absatz 1 Nr. 6 BauGB sind diese Anlagen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zu bewerten, die zulässig sind, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden in den Raumordnungsplänen zum Ausdruck gebracht (§ 1 Raumordnungsgesetz – ROG), die dann durch weitere Planungen konkretisiert werden. Die Landesplanung weist im **Landesentwicklungsplan** und in den **Regionalplänen** in der Regel sogenannte Vorrang-, Vorbehalt- oder Eignungsgebiete für die Windnutzung aus (§ 7 Absatz 4 ROG). Diese Vorgaben werden durch den **Flächennutzungsplan** für das jeweilige Gemeindegebiet konkretisiert. Die Gemeinden sind somit an die übergeordneten Planungen gebunden. Die Überarbeitung des Landesentwicklungsplanes für Sachsen soll bis Ende 2003 abgeschlossen sein. Danach sind die Regionalpläne und die Flächennutzungspläne gegebenenfalls zu aktualisieren.

Übersicht 1: Planungsebenen in Sachsen

Planungsraum	Gesamtplanung
Freistaat Sachsen	Landesentwicklungsplan (LEP)
Planungsregion	Regionalpläne
Gemeindegebiet	Flächennutzungsplan (FNP)
Bau- / Sanierungsgebiet	Bebauungsplan (B-Plan)

Vorranggebiete haben die Wirkung, dass andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen insofern für dieses Gebiet ausgeschlossen werden, als diese nicht mit der vorrangigen Nutzung vereinbar sind. Hingegen werden **Vorbehaltsgebiete** für Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, die bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonders gewürdigt werden sollen. Die **Eignungsgebiete** sind für raumbedeutsame Maßnahmen geeignete Gebiete, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Gleichzeitig werden dadurch an anderer Stelle im Planungsraum derartig ausgewiesene Maßnahmen ausgeschlossen. Diese Vorgaben der Regionalplanung beziehen sich auf raumbedeutsame Vorhaben. Bei einzelnen WKA muss dieser Aspekt zunächst geprüft werden.

Die Gemeinden haben die Aufgabe, die raumordnerischen Vorgaben für das Gemeindegebiet zu konkretisieren, das heißt, die **Bauleitpläne** den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im **Flächennutzungsplan** – als Teil der Bauleitplanung – sind dann unter Abwägung aller öffentlichen Belange zunächst die Gebiete für eine mögliche Windkraftnutzung festzulegen. Diese Planung ist behördenverbindlich. Folglich widersprechen Vorhaben außerhalb dieser festgesetzten Gebiete in der Regel den öffentlichen Belangen. Zu einem unbegründeten vollständigen Ausschluss der Windenergie ist die Gemeinde jedoch nicht befugt.⁴ Insofern ist davon auszugehen, dass bei Flächen, die für die Windkraftnutzung

⁴ Oberverwaltungsgericht Lüneburg, Beschluss vom 17.01.2002 – 1 L 2504/00 – (04/02)

grundsätzlich geeignet sind, dieser Ausschluss nicht gerechtfertigt sein könnte. In einem **Bebauungsplan** können konkret für den vorgesehenen Standort der WKA die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde geschaffen werden.

Bei einer geplanten Errichtung von höchstens zwei WKA richtet sich die Erteilung der Baugenehmigung in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit und der Höhe der Anlagen nach den landesrechtlichen Bauvorschriften.⁵ Ab drei geplanten WKA sind umfangreichere Genehmigungsverfahren erforderlich. Dazu gehört neben der Möglichkeit der Durchführung von Raumordnungsverfahren (§ 15 ROG i.V.m. § 1 Nr. 1 Raumordnungsverordnung) auch die immissionschutzrechtliche Genehmigung und die Prüfung der naturschutzrechtlichen Zulässigkeit.

Die WKA sind bauliche Anlagen, mit der Folge, dass Abstandsflächen nach § 6 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zu anderen insbesondere zu vorhandenen bzw. genehmigten Gebäuden einzuhalten sind. Im Speziellen handelt es sich bei diesen Anlagen um Sonderbauten gemäß § 2 Absatz 4 Nr. 2 SächsBO, wenn diese über 25 m hoch sind. In der Regel wird der Mindestabstand gleich der Höhe der WKA sein. Die Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken ist wegen der Eigenart dieses Bauwerkes eine Kreisfläche mit der WKA im Mittelpunkt.

Unabhängig davon sind die baurechtlichen Abstandsflächen zu wahren, die sich aus § 6 SächsBO ergeben. Reichen die Abstandsflächen nicht aus, kann dies gegebenenfalls mit der Übernahme einer Baulast durch die betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke kompensiert werden. Da die Abgabe einer solchen Baulasterklärung gegenüber der zuständigen Baugenehmigungsbehörde aber freiwillig ist, empfiehlt sich – ähnlich wie bei benötigten Wege- und Leitungsrechten – der Abschluss eines entsprechenden Vertrages.

In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten sind in Sachsen im Allgemeinen Pufferzonen von 300 m bei Einzelanlagen und 500 m bei Windparks einzuhalten.⁶ Allerdings wirken sich die Be-

⁵ VON SEHT, H.: „Windkraftnutzung im Aufwind“; Raumforschung und Raumordnung Heft 1-2/2003

⁶ Gemeinsamer Erlass des Sächsisches Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Zulässigkeit von Windkraftanlagen vom 20.02.2003; Dresden

stimmungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie der Eingriffe in Natur und Landschaft im stärkeren Maße auf die Ausweisung von geeigneten Standorten für diese Anlagen aus. Hinzu kommt, dass sich die Anlagen auch untereinander beeinflussen können. Deren Anordnung hat daher erhebliche Bedeutung für eine optimale Ausnutzung des Windpotentials am jeweiligen Standort und damit letztlich für einen rentablen Betrieb der WKA.

Übersicht 2: Allgemeine Anwendungsbestimmungen

Anzahl WKA	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Anzahl WKA	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
1 - 2	keine UVP	1 - 2	Baugenehmigungspflicht nach landesrechtlichen Bauvorschriften
3 - 5	eingeschränkte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls	3 - 5	vereinfachtes BImSchG-Genehmigungsverfahren
6 - 19	allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	ab 6	förmliches BImSchG-Genehmigungsverfahren
20 und mehr	UVP-pflichtig		

Für der Beurteilung der Stärke der Geräuschimmissionen, die von WKA ausgehen, wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 angewendet. Bewohnern des Außenbereichs sind von WKA ausgehende Lärmpegel von 60 dB (A)

tagsüber bzw. 45 dB (A) nachts zuzumuten, so ein Urteil des Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen vom 18.11.2002 – 7 A 2127/00 – (35/03).⁷ Ausgehend davon sind die hierfür erforderlichen Abstände zur Einhaltung dieser Grenzwerte zu ermitteln und einzu- beziehen.

Das Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft hat einen „**Windleitfaden**“ zur Genehmigung von WKA im Freistaat Sachsen herausgegeben, der im Oktober 2001 aktualisiert wurde. Hierin werden die möglichen Zulassungsverfahren und die notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen erläutert, weshalb im Weiteren auf nähere Ausführungen verzichtet wird. Dieser Leitfaden zeigt somit auf, welche gesetzlichen Vorschriften und sonstigen Rahmenbedingungen bei der Erteilung einer Genehmigung zur Errichtung von WKA zu berücksichtigen sind.

Die jeweilige Bau- und Immissionsschutzbehörde entscheidet gleichzeitig bei der Bearbeitung des Antrages zur Errichtung einer WKA über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einvernehmen bzw. Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Nach § 8 Absatz 2 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz stellt die Errichtung einer WKA im Außenbereich immer einen Eingriff dar. In den sonstigen Gebieten richtet sich die naturschutzrechtliche Genehmigung nach den Festlegungen im Baugesetzbuch. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich ebenso im bereits zitierten „Windleitfaden“.

Der Betreiber hat für diese Eingriffe in die Natur und Landschaft bei der Errichtung von WKA **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** zu leisten. Diese richten sich nach dem Umfang und der Art des Eingriffs und können je nach den örtlichen Erfordernissen wegebegleitende und sonstige Bepflanzungen und dergleichen sein. Dafür werden in der Regel zusätzliche Flächen benötigt. Auch diese können Gegenstand eines Pachtvertrages oder Ankaufs werden. Zu beachten ist dabei, dass diese Flächen dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Derzeit werden WKA hergestellt, die eine Nabenhöhe über 100 m besitzen. Der Rotordurchmesser ist infolgedessen entsprechend

⁷ Dr. SCHULZE-HAGEN, B. F.: „Windenergieanlagen in der bauplanungsrechtlichen Rechtsprechung“; Agrar- und Umweltrecht, Heft 5/2003, S. 154

groß und liegt bei 60 – 80 m. Die Gesamthöhe der Anlage beträgt damit bis zu 150 m über der Geländeoberfläche, weshalb in der Regel eine Gefahrenkennzeichnung im Hinblick auf die Flugsicherheit erforderlich wird. Diese kann beispielsweise durch eine Rot-Weiß-Kennzeichnung der Rotorblätter oder durch Nachtbefeuerung erfolgen.

Der Schattenwurf, der sich durch die drehenden Rotorblätter ergibt, kann ebenso störend auf eine angrenzende Wohnbebauung wirken. Jedoch wird von einer Belästigung erst dann ausgegangen, wenn die Einwirkdauer über 30 Stunden im Jahr beträgt bzw. die Dauer 30 Minuten am Tag übersteigt. Der so genannte „Diskoeffekt“, der durch die kreisende Bewegung der Rotorblätter in Verbindung mit Reflektionen durch die Sonneneinstrahlung hervorgerufen wird, wirkt ebenso eher kurzzeitig, kann aber unter Umständen auch unangenehm sein. Mit dem Auftragen von bestimmte Beschichtungen kann dieser Effekt aber heute weitestgehend vermieden werden.⁸

Der Betrieb von WKA führt zu Geräuschemissionen, die sich je nach Ausbreitungsrichtung unterschiedlich stark auswirken. Zudem bergen derartig große technische Anlagen immer ein gewisses Gefahrenpotential in sich, sei es durch Blitzschlag oder Umfallen des Turmes bzw. Lösen von Rotorblättern. In der Vergangenheit sind solche Beispiele durchaus vorgekommen. Um das Risiko für den Bürger gering zu halten, sind bei der Genehmigung des Baus umfangreiche Vorschriften einzuhalten. Vertragliche Regelungen tragen hierzu bei.

⁸ Dr. SCHULZE-HAGEN, B. F.: „Windenergieanlagen in der bauplanungsrechtlichen Rechtsprechung“; Agrar- und Umweltrecht, Heft 5/2003, S. 141

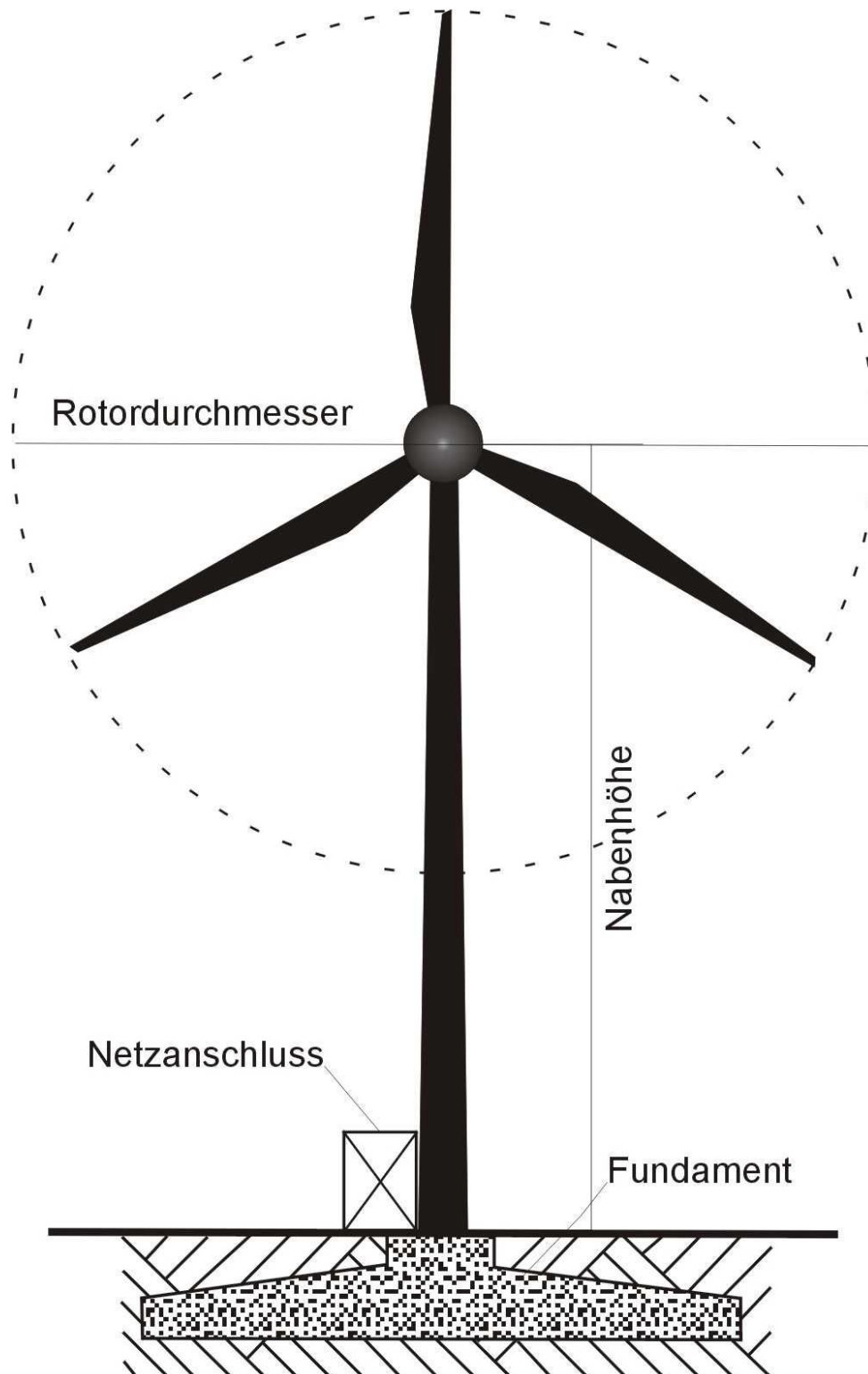


Abbildung 1: Schematische Darstellung einer WKA

WKA verändern langfristig die Nutzungsmöglichkeiten der direkt betroffenen und der angrenzenden Grundstücke. Aus verschiedenen Gründen sind deshalb Regelungen zu treffen, die langfristig eine optimale Nutzung der Grundstücke gewährleisten. Da WKA gerade außerhalb von Ortslagen errichtet werden, sind es insbesondere Landwirte, die entweder über geeignete Flächen als Eigentümer verfügen oder diese langfristig gepachtet haben.

3 Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten

Durch die Anfrage, die Errichtung einer oder mehrerer WKA zu ermöglichen, werden in der Regel die Grundstückseigentümer und im besonderen Maße die landwirtschaftlichen Bewirtschafter erstmalig mit dieser Problematik konfrontiert. Grundsätzlich wird ein potentieller Betreiber erst dann konkrete Gespräche führen, wenn die planungsrechtlichen und die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen hinreichend gesichert sind. Dieses Risiko trägt der Betreiber selbst.

Für den Grundstückseigentümer und den landwirtschaftlichen Bewirtschafter gilt es zu entscheiden, ob er die Windkraftnutzung am betreffenden Standort ermöglicht. In der Regel hat der mögliche Betreiber bereits konkrete Vorstellungen, wie die Verträge rechtlich und inhaltlich ausgestaltet werden sollen.

Nachstehend sind Möglichkeiten zur rechtlichen Sicherung der Errichtung von WKA aufgeführt:

- Betreiber als Pächter der notwendigen Flächen (mit und ohne zusätzliche Beteiligung der Grundstückseigentümer am Erlös)
- Grundstückseigentümer als Betreiber oder ein Zusammenschluss mehrerer Grundstückseigentümer
- „Pool-Konzepte“

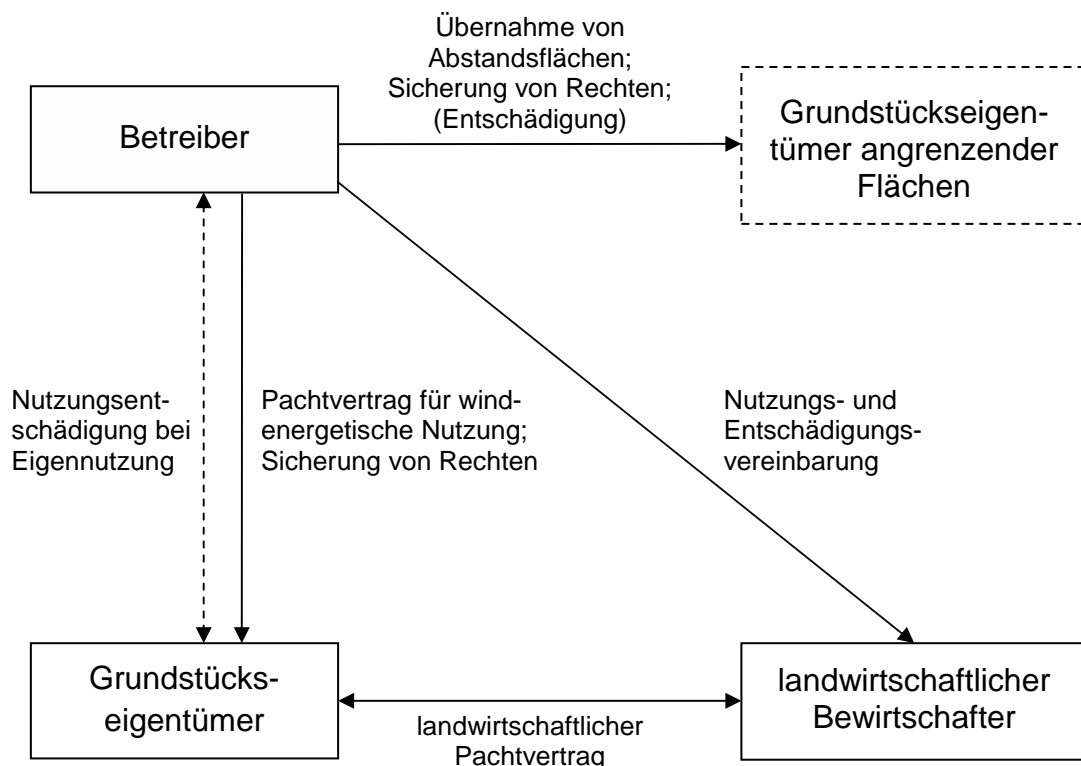
Ein Betreiber wird entweder den Kauf der benötigten Flächen anstreben oder einen langfristigen Pachtvertrag anbieten. Beide Varianten bieten Vorteile, bergen aber auch Risiken in sich. Die Grundstückseigentümer als Vertragspartner müssen sich mit den jeweiligen Konsequenzen auseinandersetzen und die Vertragsgrundlage

dahingehend aushandeln. Die Möglichkeit der Erbbaurechtsbestellung für die benötigten Flächen hat sich in der Praxis nicht durchgesetzt, weshalb diese Form im Rahmen der vorliegenden Abhandlung nicht ausgeführt werden soll.

Die häufigste Gestaltungsvariante bezüglich Grundstücksnutzungen für WKA ist der Pachtvertrag. Ein Grund dafür ist, dass diese Flächen nicht in das Eigentum des Betreibers übergehen. Die Pacht hat als Betriebsausgabe für den Betreiber steuerrechtliche Vorteile, weshalb ein Erwerb der Flächen eher unwahrscheinlich ist.

Der Grundstückseigentümer kann diese Flächen jedoch nur an einen Dritten weiter verpachten, wenn bei einem bestehenden Pachtvertrag mit einem Landwirt dieser mit der Vorgehensweise einverstanden ist und einer Änderung seines Vertrages zustimmt. Kann keine Einigung herbeigeführt werden, so ist das Bauvorhaben erst nach der Beendigung des landwirtschaftlichen Pachtvertrages möglich.

Abbildung 2: Vertragskonstellationen



Beim Abschluss des Pachtvertrages sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen, so z.B.:

- Auf dem Pachtland werden fest mit dem Boden verbundene Anlagen errichtet.
- Diese Anlagen haben eine voraussichtliche Lebensdauer von 20 Jahren und mehr.
- Lediglich engbegrenzte Ausschnitte aus teilweise sehr großen Flächen sind als Anlagenstandplatz erforderlich. Auf dem Rest der Flurstücke soll im Regelfall die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden.

Die folgende Darstellung soll Anhaltspunkte geben und das notwendige Problembewusstsein entwickeln helfen. Eine spezielle Beratung im Einzelfall kann sie nicht ersetzen.

Es sind folgende Verträge zu schließen:

- ⇒ der eigentliche **Pachtvertrag** für die Anlagenstandfläche und die zusätzlich genutzten Flächen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber und die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten und auf Kosten des Betreibers mit der Berechtigung zur Errichtung und zum Betrieb einer WKA
- ⇒ ein **Entschädigungsvertrag** zwischen Betreiber und dem landwirtschaftlichen Bewirtschafter. Dies ist die Konsequenz aus dem Nebeneinander von landwirtschaftlicher und windenergetischer Nutzung auf einem Flurstück. Der landwirtschaftliche Nutzer muss für die Nachteile entschädigt werden, die für ihn durch die WKA entstehen.
- ⇒ Verträge zur Gewährung von **Wege- und Leitungsrechten** und zur Übernahme baurechtlicher Abstandsflächen für angrenzende Grundstücke Dritter

3.1 Pachtverträge zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber

3.1.1 Vertragsgegenstand

In der nachstehenden Zusammenfassung sind die wesentlichen Vertragsgegenstände aufgeführt:

- **Standplätze** der WKA
- **Art und Größe** der WKA
- **Nebenanlagen** wie Zuwegungen
- **Zulässigkeit von Zusatznutzungen**
- Flächen für **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Wichtig für die Beurteilung der tatsächlichen Betroffenheit der Grundstückseigentümer und der landwirtschaftlichen Bewirtschafter ist der konkrete **Standort der WKA**. Von Bedeutung sind insbesondere die Anzahl, die Lage und die Größe der Anlagen. Zweckmäßiger Weise sind diese Angaben in einer Kopie der Flurkarte genau einzutragen.

Die **Art und die Größe** der vorgesehenen Anlagen ist bedeutsam für die zu erwartenden finanziellen Erträge und damit auch für die Festlegung des Pachtpreises. Die Nennleistung der Anlage gibt hierbei einen wesentlichen Anhaltspunkt. Die Bezeichnung des Anlagentyps sowie der vorgesehenen Nabenhöhe sind weitere wichtige Eigenschaften, die festgelegt sein sollten.

Für einen ordnungsgemäßen Betrieb sind des Weiteren **Nebenanlagen** erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Leitungen für die gewonnene Elektroenergie sowie eine befahrbare Anbindung zu allen Anlagen, welche der Errichtung und der regelmäßig erforderlichen Wartung dient. Für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz ist zudem pro Standort in der Regel je eine Trafostation erforderlich. Hinzu kommen die Kranstellflächen, die für die Errichtung, Wartung und Rückbau der Anlagen notwendig sind. Dauerhafte Verdichtungen und Schädigungen des Bodens sind darüber hinaus zu vermeiden. Die Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, trägt der Betreiber.

Die **Zulässigkeit von Zusatznutzungen**, etwa die Installation von Mobilfunksendeanlagen an den Türmen der WKA sind in jedem Fall ausdrücklich vertraglich zu regeln. Die Grundstückseigentümer sind dabei angemessen finanziell zu beteiligen.

Da der Betreiber in der Regel zusätzliche Flächen für die Realisierung von **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** benötigen wird, ist es notwendig, hierzu eigenständige Regelungen zu vereinbaren. Es muss dabei beachtet werden, dass diese Flächen dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Derartige Maßnahmen können beispielsweise sein:

- wegebegleitende Anpflanzungen,
- Anlage von Hecken, Trittsteinen,
- Herstellung eines Biotopverbundes,
- Anpflanzungen am Standplatz der WKA,
- Gewässerrenaturierung.

Um eine hohe Energieausbeute erzielen zu können, dürfen sich WKA nicht gegenseitig den Wind streitig machen. Ist mehr als eine Anlage vorgesehen, muss die Lage der einzelnen Standorte aufeinander abgestimmt werden. Um das zu gewährleisten, sichern sich die Betreiber im Pachtvertrag die ausschließliche windenergetische Nutzung des Flurstückes, auf dem sich der Anlagenstandort befindet. Damit ist dort nur die Errichtung von WKA möglich, an der der Betreiber beteiligt ist. Bei besonders großen Flurstücken hat sich der Grundstückseigentümer zu verpflichten, in einem bestimmten Umkreis um die Anlage keine anderen WKA oder andere Bauwerke zu errichten, welche die Windkraftnutzung beeinträchtigen können. Dies ist auch für betroffene angrenzende Grundstücke Dritter zu regeln.

Die Flächen, die für die Standfläche der WKA, die Trafostation zuzüglich der im direkten Umkreis der Anlage in Anspruch genommene Bereich genutzt werden, sollten in hinreichend genauer Weise bestimmt werden. Eine Darstellung der Lage und Größe in einem Auszug aus der Flurkarte ist dabei üblich. Die Bildung eines eigenständigen Flurstücks mit Eintragung auf einem eigenen Grundbuchblatt ist nicht erforderlich. Die Vorteile dieser Vorgehensweise liegen jedoch darin, dass eine eindeutige Beschreibung der konkret für die WKA in Anspruch genommenen Fläche und die Absicherung der Eintragung von Sicherheiten auf dem verbleibenden Grundstück

möglich ist. Üblicherweise liegt die Größe dieses Flurstückes bei 1.000 – 1.500 m². Die Kosten für diese Arbeiten trägt dabei der Betreiber. Zu beachten ist außerdem, dass die Bewilligung zur Grundbucheintragung erst zu Baubeginn vorliegen muss, um eventuelle Kosten für den Grundstückseigentümer zu vermeiden.⁹

Vor Baubeginn sollte sich der Grundstückseigentümer vom Betreiber alle erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der WKA vorlegen lassen.

3.1.2 Standort der Windkraftanlage

Der Markt für WKA brachte in den vergangenen Jahren auch in Sachsen hohe Wachstumsraten. Dabei bilden die regionalplanerischen Vorgaben die Grundlage dafür, in welchen Gebieten Sachsens die Errichtung von WKA gestattet ist.

Die Wahl des richtigen Standortes hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Erzielung eines lohnenden Jahresenergieertrages. Die Leistungsfähigkeit eines Standortes ist dabei abhängig von:

- den örtlichen Windverhältnissen,
- der Größe der WKA (Nennleistung, Nabenhöhe),
- der Art und Qualität der Anlage,
- der Verteilung der Windgeschwindigkeiten,
- der Nutzung der angrenzenden Flächen (z.B. Bebauung, Schutzgebiete).

Die Basis für die Ausweisung solcher Vorranggebiete bilden die Daten des im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft durchgeführten Windmessprogramms. Die Errichtung von WKA auf solchen Vorrangstandorten ist jedoch noch an weitere Ausschlusskriterien gebunden, die für die endgültige Genehmigung des Standortes der WKA zu beachten sind.¹⁰

⁹ VON MAYDELL, H.-H.: „Windkraft: Darauf achten bei Pachtverträgen!“, top agrar, Heft 11/2000

¹⁰ „Leitfaden zur Genehmigung von Windkraftanlagen im Freistaat Sachsen“, Oktober 2001, Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft

3.1.3 Wege- und Leitungsrechte

Die Flächen für die Leitungstrassen und notwendigen Zufahrten zu den WKA werden in der Regel nicht verpachtet. Dem Betreiber wird ein Wege- und Leitungsrecht gewährt und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) im Grundbuch eingetragen, die aber gemäß § 1092 Absatz 1 BGB nicht übertragbar ist.

Zur Absicherung der Dienstbarkeit bei einem Betreiberwechsel kann im Grundbuch durch eine Vormerkung eine mögliche Ausübung der Dienstbarkeit durch einen Dritten gesichert werden.

Um eine problemlose Eintragung im Grundbuch zu gewährleisten, ist die Wahrung der entsprechenden Formvorschriften notwendig. Erforderlich ist zumindest die öffentliche Beglaubigung der Dienstbarkeitsbewilligung. Oft werden die Pachtverträge als Ganzes notariell beurkundet. Eine im beurkundeten Vertrag enthaltene Dienstbarkeitsbewilligung erfüllt ebenso die Formerfordernisse der Grundbuchordnung. Die Beurkundung des gesamten Pachtvertrages ist jedoch nicht erforderlich.

Die dem Betreiber eingeräumten Wege- und Leitungsrechte sind so eingehend wie möglich zu regeln. Die betroffenen Flächen sollten, wie bereits erwähnt, konkret in einer Flurkarte genau vermerkt werden, welche Anhang zum Vertragsbestandteil wird.

Mit dem Bau neuer Wege, die in erster Linie dem Betreiber dienen, müssen gleichzeitig Vereinbarungen hinsichtlich des Ausbaustandards, der Breite, Lage und späteren Beseitigung getroffen werden. Hinzu kommen Regelungen bezüglich erforderlich werdender Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die der Betreiber zu finanzieren und wahrzunehmen hat. Durch diese Maßnahmen sind gleichzeitig Verdichtungen und Beschädigungen des Bodens verbunden, die dauerhaft wirken werden, auch dann, wenn die ursprüngliche Nutzung im Zuge des Rückbaus wiederhergestellt wird. Aus diesen Gründen ist es denkbar, Entschädigungsleistungen für diese Folgen zu vereinbaren. Die Planung der WKA – gerade bei Windparks – sollte dabei so erfolgen, dass vorhandene landwirt-

schaftliche und sonstige Wege einbezogen werden. Dadurch können unnötige Versiegelungen vermieden werden.

Die Breite der vom Betreiber zu errichtenden und zu unterhaltenden Wege sollte auf maximal 5 Meter begrenzt werden. Das einzuräumende Recht der Zuwegennutzung für landwirtschaftliche Unternehmen führt in der Regel dazu, dass diese Wege von Arbeitsmaschinen sowie land- und forstwirtschaftliche Zugmaschinen mit Breitreifen oder Zwillingsbereifung (§ 32 Straßenverkehrszulassungsverordnung (StVZO) und § 1 Absatz 1 der 35. Ausnahmeverordnung zur StVZO) mit Fahrzeugbreiten bis zu 3 m und mit Ausnahmegegenehmigung nach § 70 StVZO und § 29 Straßenverkehrsordnung (StVO) darüber hinaus befahren werden. Bei einer Mehrzwecknutzung sind die Wege daher auf mindestens 4 m festzulegen. Darüber hinaus sind entsprechende Ausweichtaschen vorzusehen. Anhaltspunkte für den Ausbau landwirtschaftlicher Wege liefern die „Richtlinien für den ländlichen Wegebau“¹¹. Die Zufahrten müssen in jedem Falle für schwere Fahrzeuge (Kran-, Bau- und Transportfahrzeuge) geeignet sein und zweckmäßigerweise dauerhaft angelegt werden. Dem Grundstückseigentümer bzw. dem landwirtschaftlichen Bewirtschafter sollte ein unentgeltliches Mitbenutzungsrecht an diesen Wegen eingeräumt werden. Diese tragen lediglich die Beseitigungskosten für von ihm am Weg verursachte Schäden.

Um Schäden an den zu verlegenden Stromleitungen durch die landwirtschaftliche Nutzung zu vermeiden, ist eine Mindestverlegetiefe, in der Regel 1,00 – 1,50 m, zu vereinbaren. Probleme sind nur dann zu erwarten, wenn in der Fläche bereits Dränagen oder sonstige Leitungen vorhanden sind, repariert oder eingebaut werden sollen. Hier sei insbesondere auf Beregnungs-, Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen hingewiesen. Für diesen Fall ist daher die Festlegung einer Abstimmungsverpflichtung von Betreiber und Grundstückseigentümer überaus empfehlenswert. Deshalb ist der Betreiber ausdrücklich und detailliert darüber zu informieren, um eventuellen Beschädigungen vorzubeugen. Auch hier empfiehlt es sich zur Vermeidung von Missverständnissen, dem Vertragstext eine Karte beizufügen, in der der Verlauf der Dränagen eingezeichnet ist. Die Berücksichtigung dieser Anlagen bei der Festlegung des Windkraftanlagenstandortes und der Leitungstrassen ist notwendig, damit bereits bei der Planung

¹¹ „Richtlinien für den ländlichen Wegebau: (RLW)“; Deutscher Verband für Wasserwirtschaft und Kulturbau e.V. (DVWK), Bonn, 1999

sinnvolle Lösungen gefunden werden können und erforderlich werdende Verlegungen oder eine anschließende Wiederherstellung der vorhandenen Dränagen und anderen Leitungen – auf Kosten des Betreibers – verhandelt werden können.

Bei der Beantragung der für die WKA notwendigen Genehmigungen muss jeweils der Grundstückseigentümer mitwirken. Zur Vereinfachung kann eine entsprechende **Vollmacht** erheblich beitragen. Doch hier ist Vorsicht geboten. Der Inhalt dieser Vollmacht muss genau geprüft werden und sollte auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt bleiben. Großzügige, weitreichende Regelungen bergen hohe Risiken des Missbrauchs durch den Bevollmächtigten in sich.

Vorsicht ist auch geboten bei Vollmachten, die den Betreiber bevollmächtigen, die zu seinen Gunsten eingetragenen Dienstbarkeiten am Grundstück inhaltlich zu ändern. Solche Vollmachten dienen der Anpassung der Dienstbarkeiten an die tatsächlich umzusetzenden Vorhaben, wenn zwischen Planung und Ausführung Veränderungen eingetreten sind oder die Trassierung der Anlagenzufahrten bei Vertragsabschluss noch nicht feststand. Grundsätzlich ist so ein Anpassungsbedarf zwar nicht ungewöhnlich, dennoch sollte sich der Grundstückseigentümer bei der Erteilung einer solchen Vollmacht die Mitwirkungsmöglichkeiten bei Planung dieser Wege nicht aus der Hand nehmen lassen. Für die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks können sich dabei erhebliche Nachteile aus einer Trassierung ergeben, die der Betreiber allein unter seinen Gesichtspunkten festlegt. Dazu gehört oft, die Wege besonders kurz zu gestalten, um die Errichtungskosten und die Höhe der Entschädigungszahlungen an den landwirtschaftlichen Bewirtschafter gering zu halten. Nicht immer vereinbaren sich solche kurzen Wege mit den Erfordernissen der landwirtschaftlichen Bearbeitung.

3.1.4 Vertragslaufzeit

Unter Berücksichtigung auf die zu erwartende Lebensdauer einer WKA beträgt die Laufzeit der Verträge in der Regel von 20 bis 25 Jahren. Die Betreiber sind bestrebt, eine oder auch mehrere Verlängerungsoptionen von beispielsweise jeweils weiteren fünf Jahren vertraglich festzuhalten, um sich damit längerfristige Erträge sichern

zu können. In diesem Fall müssen – wie ohne Option – die geschlossenen Verträge jedoch neu verhandelt werden. Eine verbindliche Pachtvertragsdauer länger als 30 Jahre kann nicht vereinbart werden. Nach dem Ablauf dieser Zeit – auch wenn sie erst durch die Ausübung bestimmter Optionen zustande kommt – gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit der gesetzlichen Frist ordentlich gekündigt werden.

Der Beginn der Laufzeit ist aber, anders als sonst bei Pachtverträgen üblich, nicht der Tag des Vertragsschlusses oder ein anderer fester Termin. Statt dessen knüpft der Fristbeginn an der erstmaligen Betriebsaufnahme der WKA an.

Einen weiteren wichtigen Termin markiert im Regelfall der Baubeginn für die WKA. Die meisten Verträge sehen vor, dass der Betreiber ab diesem Zeitpunkt Pachtzahlungen leisten muss. Für den Grundstückseigentümer kann das unter Umständen bedeuten, dass er über einen längeren Zeitraum an einen Vertrag gebunden ist, ohne hierfür Gegenleistungen zu erhalten. Für den Zeitraum zwischen dem Vertragsabschluss und dem tatsächlichen Baubeginn geht der Grundstückseigentümer eine Verpflichtung zur Bereitstellung der Flächen zu den vereinbarten Konditionen mit dem Betreiber ein. Es ist eine Frist zu vereinbaren, innerhalb derer der Betreiber mit dem Bau der WKA begonnen haben muss. Für den Fall der Fristüberschreitung kann dann die Zahlung eines **Bereitstellungsentgeltes** durch den Betreiber und/oder auch ein Rücktrittsrecht des Grundstückseigentümers vorgesehen werden. Als Entgelthöhe erscheint etwa die Hälfte der späteren Pacht angemessen. Die Frist sollte nicht zu lang bemessen sein – also etwa 1 bis 3 Jahre. Unter Umständen kann auch für diesen Zeitraum ein Bereitstellungsentgelt vereinbart werden.

Ein vorzeitiges Ende der Vertragslaufzeit ist für den Fall festzuhalten, dass die tatsächliche technische Lebensdauer der WKA die Prognosewerte nicht erreicht. Ist die Anlage nicht mehr benutzbar, muss sie durch den Betreiber der WKA vom Pachtgrundstück entfernt werden. Auch hier sollte eine Frist für den Beginn und den Abschluss des Rückbaus vereinbart werden.

3.1.5 Nutzungsentgelt

Die Höhe des Nutzungsentgelts ist von besonderem Interesse. Gängige Praxis ist, einen Prozentsatz der Einspeisungsvergütung, die der Betreiber seinerseits für die gewonnene Elektroenergie vom Netzbetreiber bezieht, als Pacht anzusetzen. Diese Prozentsätze bewegen sich zwischen 3 % und 6 % je WKA, wobei außerdem oft zwischen den ersten 10 Betriebsjahren und den Folgejahren eine Staffelung erfolgt. Parallel dazu wird eine Mindestpachtsumme je WKA vereinbart, die der Betreiber zahlen muss. Es ist ein potenzieller Mindestbetrag zu zahlen, welcher von der Nennleistung der Anlage abhängig ist. Für Anlagen mit 1 MW ist mit Werten zwischen 5.000 und 8.000 EUR/Jahr zu rechnen. Bei Nennleistungen von 1,5 MW und mehr, die zunehmend den Regelfall bilden, sind Beträge zwischen 7.500 bis zu 10.000 EUR/Jahr realistisch. Wegen der Anknüpfung an die Nennleistung ist auch deren Fixierung im Pachtvertrag unbedingt anzuraten. Für den Fall einer Erhöhung der Nennleistung ist eine Anpassung des Mindestentgelts vorzusehen.

Welche wirtschaftlichen Ergebnisse von WKA auf verschiedenen Standorten erzielbar sind, wird in der Übersicht 3 dargestellt. In dieser Übersicht werden Erträge und Kosten einer 1,5 MW-WKA mit 85 m Nabenhöhe dargestellt. Dabei wird sichtbar, dass auf den windgünstigeren Standorten trotz höherer Kosten und geringerer Vergütung über den Zeitraum von 20 Jahren betrachtet ein deutlich besseres wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden kann als auf windärmeren Standorten. Auf Standorten mit weniger als 1.700 Vollbetriebsstunden und Gesamtinvestitionskosten von mehr als 1,7 Mio. EUR muss davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich kein Nettogewinn mehr zu erzielen ist.

**Übersicht 3: Wirtschaftlichkeit von WKA der 1,5 MW-Klasse
auf verschiedenen Standorten im Freistaat Sachsen¹²**

	Einheit	Variante		
		1	2	3
Vollbetriebsstunden	h/a	1.660	1.825	1.990
Standortqualität	%	90	100	110
Rotordurchmesser	m	70	70	70
Nabenhöhe	m	85	85	85
Stromproduktion	kWh/Jahr	2.490.000	2.737.500	2.985.000
spez. Stromproduktion	kWh/m ²	647	712	776
Investition WKA	EUR	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Nebenkosten	%	20	21,5	23
Gesamt-Investitionskosten	EUR	1.728.000	1.751.500	1.772.000
spez. Investitionskosten	EUR/kWh/ Jahr	0,69	0,63	0,59
Zinsansatz	%	7	7	7
Betriebskosten 1.-10. Jahr	% der Invest.	3	3,5	4
Mittelwert	EUR/Jahr	43.200	50.400	57.600
Betriebskosten 1.-20. Jahr	% der Invest.	6	7	8
Mittelwert	EUR/Jahr	86.400	100.800	115.200
Windstrom-Erzeugungskosten				
Mittelwert 1.-10. Jahr	Cent/kWh	11,83	11,02	10,49
Mittelwert 1.-20. Jahr	Cent/kWh	9,93	8,86	7,82
Mittlere Vergütung nach dem EEG				
Mittelwert 1.-10. Jahr	Cent/kWh	9,10	9,10	9,10
Mittelwert 1.-20. Jahr	Cent/kWh	9,10	9,10	8,22
voraussichtlich zu erwartender Nettogewinn /Jahr	EUR/Jahr	0	7.600	21.000

¹² Orientierung an: EGGERSGLÜB, W.: „Wirtschaftlichkeit von Windkraftanlagen“; Bauen für die Landwirtschaft, Heft 1 und 39, 2002

Bedingt durch die Anordnung und Flächeninanspruchnahme der WKA können mitunter Missformen und Teilflächen entstehen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können oder der Aufwand hierfür zu hoch ist. In diesen Fällen ist eine Entschädigung für nicht mehr landwirtschaftlich verwertbare Restflächen zu vereinbaren.

3.1.6 Sicherheiten und Rückbau der Windkraftanlagen

Vom Grundstückseigentümer – als Verpächter – wird in aller Regel gefordert, dass er schon im Vertrag auf ein mögliches Verpächterpfandrecht an der auf der Pachtfläche aufstehenden WKA verzichtet. Dieser Verzicht steht vor dem Hintergrund, dass die Anlage praktisch immer durch Kredite finanziert ist. Dem Kreditgeber wird die Anlage deshalb zur Sicherung übereignet. Der Pfandrechtsverzicht schließt Streitigkeiten zwischen dem Grundstückseigentümer und der finanzierenden Bank um Verwertungsrechte aus.

Speziell diesem Zweck dienen auch die Festlegungen im Nutzungsvertrag, dass die Anlage nicht wesentlicher Bestandteil der Pachtfläche werden soll. Die WKA als bauliche Anlage kann dann als Scheinbestandteil des Grundstücks entsprechend § 95 Absatz 1 BGB angesehen werden, wenn die Dauer des Pachtvertrages nicht über der zu erwartenden Nutzungsdauer der Anlage liegt. Beide Vertragspartner müssen sich darüber einig sein, dass die Verbindung der Anlage nur vorübergehend mit dem Grund und Boden besteht. Als wesentlicher Bestandteil würde die Anlage sonst mit Errichtung das Eigentum des Grundstückseigentümers werden. Die Vereinbarung sichert, dass die Anlage nur **Scheinbestandteil** der Pachtfläche ist und dem Betreiber so für Sicherungszwecke zur Verfügung steht. Auch hier gilt, dass mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit die Anlage als Scheinbestandteil des Grundstücks gilt.

Die Zahlungsansprüche des Grundstückseigentümers gegenüber dem Betreiber sind abzusichern. Hierfür kommt entweder die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank in Höhe eines oder besser mehrerer Jahresmindesterlöse in Betracht. Möglich ist auch eine

Sicherungsabtretung des Anspruches auf Einspeisungsvergütung gegenüber dem Netzbetreiber, die der Betreiber gegenüber dem Grundstückseigentümer erklärt.

Die Lebenserwartung einer WKA beträgt laut Herstellerangaben 20 bis 25 Jahre. Der Abriss einer solchen Anlage kann aber auch erforderlich werden, wenn die prognostizierte Lebensdauer noch nicht erreicht ist, z.B. im Zusammenhang mit einem Totalschaden, des Entzugs der Baugenehmigung oder ein geplanter Ersatz der Altanlage durch eine neue WKA. In diesen Fällen werden die Rückbaukosten wesentlich eher fällig sein. Auf Grund dessen müssen diese Betrachtungen vor Vertragsabschluss einer Bewertung unterzogen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Da durch den Vertrag zu Gunsten des Betreibers beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bestellt werden, ist auf die Lastenfreistellung nach Beendigung des Vertrages zu achten. Um hier Komplikationen auszuschließen, sollte sich der Grundstückseigentümer bereits im Pachtvertrag die Löschung der Dienstbarkeit vom Betreiber für den Fall der Vertragsbeendigung bewilligen lassen.

Die Kalkulation der Rückbaukosten (Abbau und Renaturierung) hat bereits zu Beginn der Planung zu erfolgen, da dieser Betrag die Grundlage für die Rücklagenbildung darstellt.

Zu den Rückbaukosten gehören:

- Abbau der Anlage einschließlich Fundament,
- Beseitigung der Nebenanlagen (z.B. Trafostation),
- Beseitigung der Wege und sonstige versiegelte Flächen (z.B. Kranstellflächen),
- Beseitigung von Anpflanzungen,
- anschließende Rekultivierung.

Die Leitungen zur Einspeisung des erzeugten Stroms bzw. für die Versorgung der Anlage verbleiben in der Regel im Boden, da der Aufwand für das Entfernen zu groß und die nochmalige Schädigung des Bodens nicht zu vertreten ist. Im übrigen befinden sich die Leitungen in einer Tiefe von 1,00 –1,50 m und wirken sich auch dauerhaft nicht schädlich auf eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Auch hier sind entsprechende Regelungen bei Vertragsabschluss zu ver-

einbaren. Der Trend diesbezüglich geht jedoch dahin, ebenfalls eine Entfernung der Leitungen am Ende des Pachtverhältnisses zu vereinbaren.

Der Grundstückseigentümer sollte sich für den Fall absichern, dass der Betreiber nicht Willens oder in der Lage ist, den **Rückbau** selbst durchzuführen, etwa wegen Insolvenz. Häufig findet sich in der Praxis die Regelung, dass während der Betriebszeit eine jährliche Rücklage in bestimmter Höhe solange auf ein Treuhandkonto als **Sicherheitsleistung** gezahlt wird, bis ein festgelegter Betrag erreicht ist. Dem Grundstückseigentümer wird durch Vertrag das Recht eingeräumt, den erforderlichen Abriss der Anlage in diesem Fall selbst einzuleiten und für die Deckung der entstehenden Kosten auf das Treuhandkonto zuzugreifen. Die langfristige Aufstockung des Treuhandkontos birgt jedoch eine Sicherungslücke: Wird der Betreiber zahlungsunfähig, bevor die Rücklagensumme vollständig ist, läuft der Grundstückseigentümer Gefahr, die Rückbaukosten selbst tragen zu müssen.

Der Betreiber kann in diesen Fällen dem Grundstückseigentümer eine **Rückbaubürgschaft**¹³ einräumen. Diese dient dazu, den Abbruch der Anlage und der sonstigen Bestandteile finanziell abzudecken, ohne dass der Grundstückseigentümer für diese Aufwendungen in die Pflicht genommen werden kann. Mit dem Ablauf des eigentlichen Nutzungsvertrages wird die WKA zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks und somit zum Eigentum des Grundstückseigentümers. Bei der Ermittlung der Höhe des Betrages für die Rückbaubürgschaft ist folglich von einem vollständigen Rückbau auszugehen, um das Risiko für den Grundstückseigentümer so gering wie möglich zu halten.

Die Zusammensetzung der Rückbaukosten erfolgt im einzelnen aus¹⁴:

- Aufwendungen für Löhne, Maschinen, Transport und Deponierung von Reststoffen,
- abzüglich der Erlöse für die Sekundärrohstoffe (z.B. Kupfer, Stahl).

¹³ bei einer inländischen Großbank oder einem öffentlich-rechtlichen Kreditinstitut

¹⁴ SCHWARZ, C.: „Rückbaukosten von Windenergieanlagen“; Erneuerbare Energien, August 2000

Der größte Unsicherheitsfaktor bei diesen einzelnen Faktoren ist der unbestimmte Zeitpunkt des Rückbaus der WKA und die in der Regel lange Betriebszeit. Daraus resultieren nicht vorhersehbare Änderungen der gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Möglichkeit des Recyclings einzelner Bestandteile schont zum einen die Ressourcen und andererseits verringern sich dadurch die notwendigen Kosten des Rückbaus.

Der komplette Abbruch des Fundamentes mit gleichzeitiger Rekultivierung der beanspruchten Fläche ist besonders aus Gründen der vollständigen Wiederherstellung des Urzustandes zu empfehlen, aber es werden auch Teilabbrüche von den Betreibern in die Betrachtung einbezogen, da diese kostengünstiger sind. Gerade bei einer bautechnisch notwendigen Tiefgründung werden Betonpfähle gesetzt, die im Boden weitestgehend verbleiben können, ohne langfristig negativ auf die landwirtschaftlichen Erträge zu wirken. Die Flächeninanspruchnahme für das Fundament einer WKA ist relativ gering. Für eine 1,5 MW-WKA mit einer Nabenhöhe von 95 m und einer Gesamthöhe von etwa 130 m hat das Fundament – in Abhängigkeit vom Untergrund – die Ausmaße eines Würfels von etwa 12 – 16 m Kantenlänge.¹⁵

Für eine spätere landwirtschaftliche Nutzung kann aber auch durchaus vereinbart werden, einen Teil des Fundaments bis zu einer Tiefe von 1,20 bis 1,50 m und bis zu 2,50 m für eine spätere Bebauung in den Flächen zu belassen.¹⁶ Die Nachteile für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung müssen in die Beurteilung mit einbezogen werden. Zu empfehlen ist jedoch, dass das Fundament vollständig durch den Betreiber zu entfernen ist und die Fläche rekultiviert wird. Im Falle eines Teilabbruches des Fundaments ist – auf Grund der dauerhaften Schädigung des Bodens eine Entschädigung wegen Ertragseinbußen vertraglich zu regeln.

Die Kosten für einen Rückbau und der erforderlichen Entsorgung der einzelnen Bestandteile können demzufolge auch nur näherungsweise bestimmt werden. Die Rückbaukosten werden derzeit mit etwa

¹⁵ GRUND, E.: „Ihr Recht als Bodeneigentümer oder Pächter“; top Spezial, Heft 11/1997

¹⁶ KEHRBAUM, R.: „Perspektiven eines Recycling von Windkraftanlagen“; DEWI Magazin Nr. 7, August 1995

5 % der Anlagenkosten kalkuliert. Das entspricht heute einem Betrag von rund 50 EUR je installierter Kilowatt Nennleistung.^{17,18}

Die einfache Berechnung des Betrages ist für eine grobe Abschätzung ausreichend. Es empfiehlt sich jedoch eine dem vorgesehenen Standort entsprechende Abschätzung vorzunehmen. In jedem Fall muss der Betrag, den der Betreiber für den Rückbau der Anlage und der Nebenanlagen zurückstellen muss, so hoch sein, dass damit alle anfallenden Kosten abgedeckt werden können.

Bedeutsam ist auch die Auseinandersetzung mit einem möglichen Ersatz von WKA – **Repowering** – durch eine voraussichtlich in Zukunft zunehmende Leistungsfähigkeit der neuen Anlagen. Die Anlagen werden zumeist höher mit dementsprechend größeren Rotor-durchmessern, damit die Nennleistung zunimmt. Andererseits kann eine bessere Leistungsfähigkeit auch durch den Einbau stärkerer Generatoren erreicht werden. Neben bauplanungs- und baugenehmigungsrechtlichen Voraussetzungen, die zunächst vom Betreiber geprüft werden müssen, haben diese Veränderungen gravierende Auswirkungen auf die Ausgestaltung bereits vorliegender Verträge mit dem Betreiber. Die Standorte der bestehenden Anlagen können mitunter nicht mehr geeignet sein. Das gilt zum einen für die Abstandflächen der Anlagen untereinander als auch zur angrenzenden sonstigen Bebauung mit der Folge, dass für bisher nicht erfasste Grundstücke Verträge geschlossen und bestehende Vereinbarungen neu geregelt werden müssen.

¹⁷ SCHWARZ, C.: „Rückbaukosten von Windenergieanlagen“; Erneuerbare Energien, August 2000

¹⁸ KLUGE, T.: „Sind die Sicherheiten sicher“; Lycos – Internetpräsentation, Juni 2002

3.1.7 Betreiberwechsel

Bereits bei Vertragsabschluss ist ein möglicher Betreiberwechsel und die damit verbundenen Konsequenzen zu regeln. Ein solcher Wechsel kann insbesondere auf Grund der langen Vertragslaufzeit nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Gründe können beispielsweise sein:

- Verkauf der Anlage,
- Konkurs des Betreibers,
- Übergang durch Zusammenschluss von Betreiber.

Einerseits geschieht dies mit Blick auf das **Sicherungseigentum** der finanzierenden Bank an der jeweiligen WKA. Die Bank als Eigentümer der Anlage soll insofern ein Einwirkungsrecht auf den Betrieb der Anlage haben, dass sie befugt ist, einen neuen Betreiber zu benennen, der in den Pachtvertrag eintritt und den Betrieb der Anlage übernimmt. Vorgesehen ist dies insbesondere für den Fall, dass der Betreiber insolvent wird oder aus anderen Gründen seine Fähigkeit in Frage steht, die WKA weiter zu betreiben. Auch wenn ein solches Sicherungsinteresse grundsätzlich zu billigen ist, sollte dem Grundstückseigentümer gleichwohl ein Mitspracherecht verbleiben. Dies kann beispielsweise als Widerspruchsrecht für den Fall ausgestaltet werden, dass Bedenken gegen die Seriosität und Solvenz des zum Vertragseintritt vorgesehenen Betreibers bestehen. Je weiter hier die Benennungsrechte der Bank gehen, um so stärker muss auf Garantien der Bank gedrungen werden. Das gilt besonders dann, wenn zum Zeitpunkt des Betreiberwechsels die Rücklagen zur Sicherung des Rückbaus noch nicht vollständig eingezahlt sind und keine ergänzende Bankbürgschaft beigebracht wurde. Eine denkbare Lösung ist eine **Bürgschaft der Bank** für die Verbindlichkeiten des Betreibers gegenüber dem Grundstückseigentümer.

Doch nicht nur wegen der Einwirkungsbefugnis der Bank auf die sicherungsübereigneten WKA ist die Regelung eines Austausches des Betreibers bei fortlaufendem Vertrag erforderlich. Oft wird die Entwicklung des Anlagenstandortes von einem spezialisierten Projektentwickler in Angriff genommen. Dabei ist schon zu Beginn der Planungsphase klar, dass dieser nicht selbst der Betreiber sein wird. Vielmehr treibt er die Planungen einschließlich des Genehmigungs-

verfahren und den Abschluss der Verträge mit den Grundstückseigentümern bis unmittelbar vor die Errichtung voran. Ist auf diese Weise Rechtssicherheit geschaffen, werden Investoren gesucht, die sich an einer speziell gebildeten Betreibergesellschaft beteiligen. Diese Betreibergesellschaft, die aus steuerlichen Gründen häufig eine Kommanditgesellschaft ist, tritt dann in den Pachtvertrag ein und errichtet auf eigenes finanzielles Risiko die geplanten WKA. In anderen Varianten wird die Errichtung der WKA noch vom Projektentwickler durchgeführt. Die Betreibergesellschaft erwirbt dann die fertige Anlage, um diese künftig zu betreiben. Der Sitz der Betreibergesellschaft sollte die betroffene Gemeinde sein.

3.1.8 Haftung und Versicherung

Wie bei jedem Vertrag über Grundstücksflächen sollte der Grundstückseigentümer in jedem Fall die Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks ausschließen. Auch die Zulässigkeit der Nutzung für WKA sollte ausschließlich im Risikobereich des Betreibers liegen. Ebenso sollten die Verkehrssicherungspflichten und die daraus resultierende Haftung ausschließlich vom Betreiber getragen werden. Als Haftungsrisiken stehen dabei nicht die Fälle im Vordergrund, bei denen durch herabfallende Teile der WKA Personen oder Sachen Dritter zu Schaden kommen. Solche Schäden werden regelmäßig direkt dem Betreiber anzurechnen sein. Eher wahrscheinlich ist, dass es im Zusammenhang mit den vom Betreiber in Ausübung seines Wegerechtes betriebenen Zufahrten oder auch wegen mangelhafter Absicherung der Anlage und deren Nebeneinrichtungen gegen unbefugtes Betreten zu Schäden für Dritte kommt. Der Grundstückseigentümer ist in dem Pachtvertrag mit dem Betreiber von allen diesbezüglichen Pflichten freizustellen. Der Betreiber haftet somit für Schäden aus dem Betrieb der WKA verschuldensunabhängig und stellt den Grundstückseigentümer gegenüber Dritten frei.

Zur Absicherung dieses internen Haftungsfreistellungsanspruches sollte es der Betreiber außerdem übernehmen, eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen, die alle betroffenen Risiken umfasst.

Hierunter fallen ebenso Flurschäden, die durch die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der WKA auf den landwirtschaftlichen Flächen entstehen können. Damit verbundene Ernteauffälle und sonstige resultierende Nachteile hat der Betreiber zu begleichen. Entstandene Flurschäden sollten möglichst durch anerkannte Sachverständige ermittelt werden.

3.2 Nutzungs- und Entschädigungsverträge zwischen dem Betreiber und landwirtschaftlichem Bewirtschafter

Wesentlicher Vertragsinhalt ist, dass der Flächenbewirtschafter den Nutzungen zustimmt, die dem Betreiber aus dem Pachtvertrag zustehen. Dies betrifft in erster Linie die dauernde Flächenbeanspruchung am Standort der WKA sowie für die Zufahrten.

Die Laufzeitregelung dieses Vertrages entspricht der des dazugehörigen Pachtvertrages des Landwirts. Lediglich als Tatbestand der Vertragsbeendigung wird zusätzlich der Fall geregelt, dass das Bewirtschaftungsverhältnis endet. Ein neuer Bewirtschafter hat den für einen Pachtvertrag üblichen Regelungen vorhandene Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte und damit auch den Betrieb der WKA zu dulden. Er bekommt das Grundstück bereits mit derartigen Einschränkungen. Niederschlagen kann sich dies allenfalls in einem gegenüber dem Grundstückseigentümer reduzierten Pachtpreis.

Durch die Errichtung der WKA, den Wegebau und die Leitungsführung muss der Landwirt mit Bewirtschaftungsnachteilen rechnen. Für den Flächenentzug und nachweisbare Bewirtschaftungsnachteile (wie z.B. Mehrwege, An-/ Durchschneidungen, Verkleinerungen usw.) erhält der Landwirt eine angemessene Entschädigung, die entweder pauschaliert ist oder genau nach dem Umfang der Entschädigungspositionen ermittelt wird. Bei der Nutzungsentschädigung ist ein Entgelt für den „entgangenen Nutzen“, den ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den vorübergehenden Entzug einer landwirtschaftlich genutzten Fläche erleidet – z.B. durch die Errichtung einer WKA – zu zahlen. Sie entfällt für das Jahr, in dem eine Aufwuchsentschädigung gezahlt wird. Zu beachten ist, dass eine Entschädigung grundsätzlich nur dann gewährt werden kann, wenn eine verfestigte Rechtsposition entzogen oder beeinträchtigt wird. Eine

solche Rechtsposition ist z.B. eine konkret gegebene und rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks. Nach KÖHNE¹⁹ ist zu beachten, dass Bewirtschaftungsnachteile, in die bereits eine An-, Durchschneidungs-, Umwege- oder Verkleinerungsentschädigung einkalkuliert sind, nicht noch einmal in einen Erwerbsverlust (durch Flächenabgang) einbezogen werden dürfen.

Für die Berechnung der Entschädigungshöhe bei der Nutzungsentschädigung wird pro Quadratmeter ein Betrag bis zu 0,27 EUR anzusetzen sein.

Der Umfang der vorübergehenden Flächeninanspruchnahme sollte annähernd genau bestimmt werden. Für die Berechnung einer an den Bewirtschafter zu zahlenden Entschädigung empfiehlt sich die Vermessung der tatsächlich beanspruchten Fläche. Modalitäten einer solchen Vermessung sollten ebenso geregelt werden wie die Kostentragung dieser Maßnahme. Bei der Ermittlung der Höhe der Entschädigung muss die Dauer des vorübergehenden Flächenentzuges und dessen Folgen für die weitere landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt werden. Für den Flächenbewirtschafter kommt es insbesondere darauf an, dass die Wiederherstellung eines dem Ausgangszustand gleichwertigen Zustandes der vorübergehend beanspruchten Teilflächen verbindlich geregelt wird. Wichtig ist für den Fall häufiger umfangreicher Reparatur- und Wartungsarbeiten, für die ein vorübergehend erweiterter Flächenbedarf nicht auszuschließen ist, eine rechtzeitige Abstimmung zwischen Flächennutzer und Betreiber zu vereinbaren.

Wie dem Grundstückseigentümer muss auch dem Flächenbewirtschafter das Recht eingeräumt werden, die Zuwegung zur WKA bei Bedarf unter den gleichen Bedingungen zu nutzen.

¹⁹ KÖHNE, M.: „Landwirtschaftliche Taxationslehre“; Parey Verlag, Berlin, 2000

3.3 Verträge zwischen dem Betreiber und Dritten

Die Betreiber sichern sich zusätzlich gegen Ansprüche – z.B. wegen der von der Anlage ausgehenden Immissionen wie Schattenwurf – von direkt angrenzenden Grundstückseigentümern / Nutzern u.a. durch zusätzliche Verträge ab. Die Vertragspartner erhalten dann vom Betreiber eine Zahlung, welche vom Gesamterlös der Anlage abhängig ist. Diese Ansprüche können aus der Übernahme von Abstandsflächen oder der Einwilligung in den Verzicht der Errichtung weiterer WKA in einem bestimmten Umkreis resultieren. Die baurechtlichen Voraussetzungen müssen aber in jedem Fall eingehalten werden, da sonst der Bau der WKA insgesamt nicht genehmigungsfähig wäre.

Ist das betreffende Flurstück und damit verbunden auch das Grundstück zu klein, um die vollständigen Abstandsflächen aufzunehmen, was bei langen, schmal geschnittenen Formen schnell der Fall sein kann, ist die Übernahme von Teilen dieser Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke erforderlich. Für diese Übernahme ist ein gesonderter Vertrag mit dem Eigentümer der übernehmenden Grundstücke unerlässlich. Eine dingliche Absicherung der Übernahme erfolgt durch Eintrag im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Die Übernahme hat zur Folge, dass bauliche Anlagen auf den betroffenen Flächen nicht errichtet werden dürfen. Vielfach bedeutet dies für den Übernehmenden keine spürbare Einschränkung, da es sich regelmäßig um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt. Etwas anderes gilt aber, wenn auch das mit der übernommenen Abstandsfläche belastete Grundstück als Standort für WKA in Betracht kommt. Hier kann es in der Folge einer Abstandsflächenübernahme vorkommen, dass auf dem belasteten Grundstück aus Mangel an verfügbarer Abstandsfläche WKA nicht zulässig sind. Einen Ausweg bietet dann nur eine weitere Abstandsflächenübernahme. Für einen Grundstückseigentümer ist also Vorsicht geboten, wenn bei ihm die Übernahme von Abstandsflächen angefragt wird. Ein auf den ersten Blick lukratives Angebot kann sich alsbald als langfristig wirtschaftlich nachteilig erweisen.

Für die Errichtung, die Wartung und den Rückbau der WKA werden häufig viele Grundstücke in Anspruch genommen, weshalb auch be-

zöglich weiter entfernt liegender Grundstücke vertragliche Regelungen in bereits genannter Weise getroffen werden müssen.

Eine Genehmigungs- und Abstimmungspflicht mit dem Grundstückseigentümer für eine mögliche Untervermietung der WKA für andere Zwecke an Dritte – z.B. an Mobilfunkstationen, zur Werbung u.a. – ist in den Pachtvertrag mit aufzunehmen. Die Konditionen, wie auch die Gestaltung der Gewinnbeteiligung des Grundstückseigentümers werden verhandelt, wenn die Anlage tatsächlich für einen solchen Zweck in Anspruch genommen werden soll.

4 Pool-Konzepte

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung sind in Sachsen begrenzt vorhanden. Um diese optimal ausnutzen zu können, werden immer häufiger so genannte Pool-Modelle propagiert. Hinter dieser Bezeichnung verbirgt sich eine möglichst vollständige Einbindung aller an einem Standort gelegenen Flächen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich mit dem Abschluss einer Pool-Vereinbarung, ihre Flächen für die verschiedenen Nutzungen, die mit der Errichtung von WKA im Zusammenhang stehen, zur Verfügung zu stellen.

Dies kann beispielsweise bedeuten, dass auf einem Flurstück lediglich Wege und Leitungen unterhalten sowie auf weiteren Flurstücken WKA errichtet werden, während wesentliche Teile der für diese WKA zu beachtenden baurechtlichen Abstandsflächen auf weiteren Flurstücken liegen.

Es ist deshalb zu empfehlen, dass auf Standorten, wo größere Windparks geplant werden, sich die Grundstückseigentümer zusammenschließen und gemeinsam mit den Windkraftbetreibern verhandeln. Nur auf diese Weise können sie sich rechtlich und finanziell optimal absichern. Darüber hinaus lassen sich bei gemeinsamer Vermarktung höhere Nutzungsentgelte erzielen als bei einer Einzelvermarktung. Das geschlossene Auftreten der Grundstückseigentümer verhindert eine Konkurrenz der Eigentümer untereinander und führt letztlich zu einem harten Wettbewerb der Betreiberfirmen und den Großauftrag. Dadurch verbessert sich die Verhandlungsposition

der Grundstückseigentümer und der landwirtschaftlichen Bewirtschafter ganz wesentlich.

Einige Pool-Konzepte sehen zum Beispiel vor, dass diejenigen Grundstückseigentümer, auf deren Flurstücken eine WKA errichtet wurde, einen Extrapbonus bei der Verteilung des Nutzungsentgeltes erhalten. Solche Vertragsgestaltungen sehen beispielsweise vor, dass der Betreiber 20 % der prozentualen Erlösbeteiligung an der WKA erhält. Die übrigen 80 % entfallen anteilig je nach Flächenanteil auf sämtliche Grundstückseigentümer des Windparkgebietes.

Um die Verhandlungsposition der Interessengemeinschaft zu schwächen, versuchen die Betreiber oftmals, einzelne Grundstückseigentümer mit Sonderangeboten „herauszukaufen“. Daher sollte schon bei den Vorplanungen zu einem Windpark die Gemeinde mit einbezogen werden. Die Gemeinde hat damit die Möglichkeit, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen, um damit zu verhindern, dass derartige Alleingänge möglich sind und eine den gemeindlichen Anforderungen entsprechende Gesamtplanung herbeizuführen.

Attraktiv sind solche Pool-Konzepte insbesondere bei kleinteiligen Flurstrukturen, in denen einzelne Flurstücke kaum ausreichen würden, um einer WKA einschließlich der zu beachtenden baurechtlichen Abstandsflächen Platz zu bieten. Von der im Pool-Konzept erreichbaren Optimierung der Windkraftnutzung profitieren im Idealfall alle Beteiligten.

In dem Pool-Vertrag, der nur mit Zustimmung aller Pool-Mitglieder geändert werden kann, ist ebenso die Beteiligung der Grundstückseigentümer am Erlös des Windpark geregelt. Der Einspeiseerlös des Windparks, der zur Verteilung an die beteiligten Grundstückseigentümer zur Verfügung steht, ist davon abhängig, wie viele WKA betrieben werden können.

Je nach dem Grad der Inanspruchnahme der einzelnen Flächen erhalten die Grundstückseigentümer entsprechend der Größe ihrer eingebrachten Grundstücke einen bestimmten Anteil der optimierten Einspeiseerlöse, nach unten wiederum abgesichert durch eine Mindestgarantiesumme. Für die Betreiber eröffnet der Pool im Gegenzug die Möglichkeit, auf relativ kleinen Flächen eine große Zahl an

WKA zu errichten. Es liegt daher im gemeinsamen Interesse aller Pool-Mitglieder – Betreiber und Grundstückseigentümer – wenn möglichst alle Grundstückseigentümer im Windpark die Nutzung ihrer Grundstücke gestatten und sich an dem Pool beteiligen, damit einerseits eine effektivere Nutzung des vorhandenen Windpotentials möglich wird und andererseits hohe Erträge erzielt werden können.

Die Windkraft-Pools sind neben den erhöhten Nutzungs- und Erlöschancen aber auch mit erhöhten Risiken verbunden. So weiß der Grundstückseigentümer bei Vertragsschluss nur selten verbindlich, wie seine Flächen im Pool schließlich genutzt werden. Vom Grad der Nutzung hängt jedoch die Höhe der Erlöse ab. Dies ist um so mehr ein Risiko, je größer die eingebrachte Fläche ist, d.h. je eher sie für eine separate Windkraftnutzung in Frage kommt.

Ganz besonders wichtig ist es, bei Abschluss von Poolverträgen auf Fristen zu achten. Wegen des erheblichen Zeitaufwandes, die erforderlichen Flächen für den Pool zu sichern, wird nur schwer zu bestimmen sein, wann mit einer tatsächlichen Errichtung der WKA nicht mehr zu rechnen ist. Ist dem Grundstückseigentümer nur für diesen Fall ein Rücktrittsrecht eingeräumt, kann er über Jahre vertraglich verpflichtet sein, ohne Gegenleistungen zu erhalten. Um Rechtssicherheit zu schaffen, ist es daher unabdingbar, eine Frist zu vereinbaren, in der die projektierten Anlagen errichtet sein müssen.

5 Handlungsorientierung für Landwirte / Grundeigentümer als Partner der Investoren von Windkraftanlagen

Das Engagement des Grundstückseigentümers hinsichtlich der Windkraftnutzung kann je nach Risikofreudigkeit unterschiedlich ausfallen.

Das geringste Risiko geht der Grundstückseigentümer bei der Verpachtung seiner Flächenanteile an eine Betreiberfirma ein. Der Grundstückseigentümer verpachtet dabei Teile seines Grundstückes für die Dauer von ca. 25 Jahren dem Betreiber zur Errichtung und zum Betrieb einer WKA. In diesem Fall obliegt es dem Vorhabens-träger, das Genehmigungsverfahren in den notwendigen einzelnen Teilschritten durchzuführen.

Ein wesentlich größeres Risiko trägt der Grundstückseigentümer, der ob allein oder in einer Interessengemeinschaft, den Schritt zur eigenen WKA plant. Bei größeren WKA ist diese Möglichkeit auf Grund des sehr hohen Finanzierungsbedarfes aber zunehmend ausgeschlossen. Im Fall der Errichtung einer eigenen WKA tritt der Grundstückseigentümer oder eine Interessengemeinschaft von Grundstückseigentümern als Vorhabensträger auf und muss sowohl im förmlichen als auch im vereinfachten Verfahren alle Schritte zum Genehmigungsverfahren selbst durchführen.

Letztendlich ist auch eine Beteiligung des Grundstückseigentümers als Kommanditist in einer Betreibergesellschaft möglich. In der Regel ist diese als GmbH & Co.KG konstruiert, das heißt mit einer Verwaltungs-GmbH als Komplementärin und den Investoren als Kommanditisten. In der Praxis gibt es häufig Bestrebungen, dass die Grundstückseigentümer im Bereich von Windparks versuchen, das Eigenkapital der Betreibergesellschaft zu etwa 20 – 30 % selbst aufzubringen, so dass zur weiteren Eigenkapital-Einwerbung die Chancen steigen, weitere Investoren zu finden. Die Fremdkapitalaufnahme durch finanzierende Banken kann so vielfach auf einen Anteil von 60 – 70 % begrenzt werden.

Noch einen Schritt weiter gehen die Initiatoren von „**Bürgerwindparks**“, die versuchen, ausschließlich Grundstückseigentümer und Anwohner als Kommanditisten an der Betreibergesellschaft zu beteiligen.²⁰

Beteiligungen an WKA sind für Investoren wegen des EEG gegenwärtig noch attraktiv und bieten entscheidende Vorteile, zum Beispiel eine interessante Verzinsung vor und nach Steuern. Einige Kriterien sollten jedoch vor einer Beteiligung an der Investition genauer überprüft werden. Das betrifft insbesondere:

- Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit in Nabenhöhe muss durch verschiedene Gutachten bestätigt nachweislich mehr als 6 m/s betragen.

²⁰ SCHMITTE, H.: „Die zivilrechtliche Ausgestaltung von Windenergienutzungsverträgen“; Agrarrecht, Heft 9/2002, S. 270

- Pacht- und Kaufverträge, Baugenehmigungen, Finanzierung und Netzanbindungszusage müssen verbindlich vorliegen.
- Die Kalkulation von Reparaturkosten, die der Bundesverband Windenergie mit etwa 1,38 Cent/kWh beziffert, muss diesem Wert entsprechen.

Mit den Urteilen vom 16.06.2003 des Bundesgerichtshofes (VI-II ZR 160/02, VIII ZR 161/02, VIII ZR 322/02) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die gesetzliche Abnahme- und Vergütungspflicht der Elektrizitätsversorgungsunternehmen verfassungsgemäß ist. Die Pflicht zur Abnahme und Zahlung der gesetzlich festgelegten Mindestvergütung wurde damit noch einmal bestätigt.

Hinzu kommt, dass die auf 20 Jahre garantierte Stromeinspeisungsvergütung für jedes Projekt in Höhe von 9,1 Cent seit In-Kraft-Treten des EEG reduziert wird. Bei bis 31.12.2002 ans Netz gegangenen Anlagen verringert sich dieser Wert um 1,5 % auf 8,99 Cent, bei bis 31.12.2003 an das Netz gegangenen Anlagen wiederum um weitere 1,5 % usw.

Mit der Einführung des EEG hat sich auch die Ertragslage der Stromproduktion verändert. Künftig sinkt die Vergütung in der zweiten Betriebsphase (5 bis 15 Jahre nach dem Bau) deutlich von 9,1 Cent/kWh auf 6,2 Cent/kWh. Das sollte bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden.

Die Netzbetreiber sind jedoch weiterhin verpflichtet, die Anlagen zur Erzeugung regenerativ erzeugten Stroms an ihr Netz anzuschließen. Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass es keine Deckelung der maximal aufzunehmenden Strommenge mehr geben wird.

Zu beachten ist auch, dass nur an relativ windarmen Standorten die 9,1 Cent/kWh über 20 Jahre gezahlt werden. Windgünstigere Standorte erhalten diesen Preis für einen kürzeren Zeitraum, danach dann nur noch 6,2 Cent/kWh (siehe Übersicht 4).²¹

²¹ EGGERSGLÜß, W.: „So rechnen sich jetzt Windkraftanlagen“; top agrar, Heft 5/2000, S. 38-40

Als Faustregel gilt: „Je windiger der Standort, desto eher sinkt die Vergütung.“

Übersicht 4: Diese Vergütung wird an verschiedenen Standorten gezahlt (in Cent/kWh)

Standort Qualität in %	Laufzeit der erhöhten Vergütung	Mittlere Vergütung über		
		10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
150	5 Jahre	7,65	7,15	6,90
140	7 Jahre 3 Monate	8,29	7,59	7,24
130	9 Jahre 5 Monate	8,93	8,01	7,55
120	11 Jahre 8 Monate	9,10	8,45	7,88
110	13 Jahre 11 Monate	9,10	8,89	8,21
100	16 Jahre 1 Monat	9,10	9,10	8,52
90	18 Jahre 4 Monate	9,10	9,10	8,86
80	20 Jahre	9,10	9,10	9,10

Mit welchen Investitionskosten bei der Errichtung einer solchen WKA zu rechnen ist, wird in der Übersicht 5 vermittelt.

Übersicht 5: Investitionskosten²² für die Errichtung einer
1,5 MW-WKA²³

Herstellungskosten einschl. Montage inkl. Kran	1.440.000, - EUR
Fundament	51.000, - EUR
Zuwegung (ca. 400m)	15.000, - EUR
Übergabestation	77.000, - EUR
Netzanbindung	77.000, - EUR
Planung / Bauüberwachung	30.500, - EUR
Geschäftsbesorgung / Rechtsberatung	30.500, - EUR
Unvorhersehbares	<u>30.500, - EUR</u>
insgesamt:	<u>1.751.500, - EUR</u>

Allerdings sei darauf hingewiesen, dass die Kosten für die Errichtung des Fundamentes sehr stark schwanken können. Insbesondere die örtlichen Bodenverhältnisse erfordern mitunter höhere und somit kostenintensivere Anstrengungen an den Bau des Fundamentes.

Welche jährlichen Kosten bei der Stromproduktion mit einer im Binnenland errichteten 1,5 MW-WKA anfallen, geht aus Übersicht 6 hervor. Der ermittelte Überschuss von 7.600 EUR ergibt sich rein rechnerisch, wobei darauf hingewiesen werden muss, dass dieser Überschussbetrag in den einzelnen Jahren auch geringer ausfallen kann.

²² Die Kosten beziehen sich auf das Basisjahr 2001 (gerundet).

²³ Dr. TWELE, J.: „Windmüller haben Zukunft“; dlz Agrarmagazin, Heft 5/2001, S. 64-72

Übersicht 6: Jährliche Kosten und kalkulatorischer Jahresüberschuss am Beispiel einer 1,5 MW-WKA mit 1.825 Vollbetriebsstunden²⁴

Jährliche Kosten		
Kapitalkosten <i>(annuitätisch)</i>	140.500 EUR	61,5 %
Wartungskosten <i>(0,3 % der Gesamtkosten)</i>	5.250 EUR	2,3 %
Versicherung <i>(Maschine, 0,6 % der Gesamtkosten der WKA)</i>	10.500 EUR	4,6 %
Versicherung <i>(BMU²⁵, 0,9 % Jahresertrag)</i>	2.120 EUR	0,9 %
Strombezug / Telekom <i>(0,7 % des Jahresertrages)</i>	1.650 EUR	0,7 %
Pacht <i>(3,0 % des Jahresertrages)</i>	7.080 EUR	3,0 %
Verwaltung <i>(0,5 % der Investitionskosten)</i>	8.750 EUR	3,9 %
Rücklagen / Reparaturen <i>(2,5 % der Investitionskosten)</i>	43.800 EUR	19,2 %
Unvorhersehbares <i>(0,5 % der Investitionskosten)</i>	8.750 EUR	3,9 %
Kosten / Jahr	≈ 228.400 EUR	100 %
Kalkulatorischer Jahresüberschuss		
Jährliche Einspeisungserlöse Mittelwert	236.000 EUR	
Jährliche Kosten kalkulatorisch	228.400 EUR	
Überschuss	7.600 EUR	

²⁴ Dr. TWELE, J.: „Windmüller haben Zukunft“; dlz Agrarmagazin, Heft 5/2001

²⁵ BMU = Betriebsunterbrechung – Versicherung

Landwirtschaftliche Bewirtschafter und Grundstückseigentümer sollten bei Vertragsabschluss stets darauf achten, dass die Höhe der Pacht der Ertragskraft der WKA und den Windverhältnissen am Standort angepasst wird. Einen fairen Kompromiss zwischen den Interessen von Grundstückseigentümer und Betreiber stellt ein gestaffelter Pachtzins dar. Ein fester Sockelbetrag gibt dem Grundstückseigentümer die Sicherheit einer Mindesteinnahme. Der zusätzliche ertragsabhängige Betrag trägt dem durch jährliche Schwankungen der Windverhältnisse bedingten Risiko des Betreibers Rechnung.

6 Eigennutzung der Windenergie für landwirtschaftliche Betriebe

Eine Privilegierung zur Errichtung von WKA kann zudem nach § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Es gelten dabei die allgemeinen Grundsätze des „Dienens“, die das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 16.06.1994 – 4 C 20/93 – (28/95) – dargestellt hat. Die Voraussetzung ist danach, dass sich die WKA in angemessener räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb befindet und der überwiegende Teil der erzeugten Energie der Versorgung dieses Betriebes dient. In Betracht kommen Anlagen mit kleinerer Leistungsstärke. Verfügt der Betrieb beispielsweise bereits über eine Biogasanlage, wird die Darstellung des Dienens einer zusätzlichen WKA für den Betrieb schwierig bis unmöglich.²⁶

Der Thüringische Finanzgerichtshof hat in einem Urteil vom 23.01.2002 – III 250/00 – hierzu eine weitere wichtige Entscheidung gefällt. Eine WKA auf dem eigenen Grundstück eines landwirtschaftlichen Unternehmens stellt keine Betriebsstätte der Elektrizitätsversorgung dar, sondern ist der landwirtschaftlichen Tätigkeit zuzuordnen, wenn ein hinreichend enger räumlicher Zusammenhang mit

²⁶ Dr. SCHULZE-HAGEN, B. F.: „Windenergieanlagen in der bauplanungsrechtlichen Rechtsprechung“; Agrar- und Umweltrecht, Heft 5/2003, S. 139

dem Betrieb der Landwirtschaft besteht und daher eine einzige einheitliche Betriebsstätte vorliegt.²⁷

7 Fazit

Die windgünstigsten Standorte für WKA in Sachsen sind weitgehend vergeben. Planungsbüros, Hersteller und Betreibergesellschaften sind daher ständig auf der Suche nach neuen Flächen, die zur Errichtung von WKA geeignet sind. Wer als Grundstückseigentümer Flächen für WKA zur Verfügung stellt, sollte insbesondere darauf achten, dass vollständige und juristisch einwandfreie Verträge abgeschlossen werden. Worauf beim Abschluss von Verträgen besonders geachtet werden sollte, wird nachstehend zusammengefasst.²⁸

Vertragsentwürfe sollten zudem nie ungeprüft unterschrieben werden. Es wird des Weiteren empfohlen, dass möglichst mehrere Angebote von verschiedenen Betreibern eingeholt werden und somit unterschiedliche Konzepte in die Auswahl einbezogen.

1. Grundbuchliche Eintragung zur Absicherung der Betreibergesellschaft
2. Flurstück genau bezeichnen (entsprechend Grundbuchblatt)
3. Tatsächlicher Windkraftanlagenstandort (sowie für sonstige Bestandteile, Leitungen und Wege) bedarf der Genehmigung des Grundstückseigentümers
4. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen separat vertraglich regeln
5. Vorgesehenen Anlagentyp genau bezeichnen (Benennung der Anlagengröße (kW))

²⁷ Thüringer Finanzgericht, III. Senat; Urteil vom 23.01.2002 – III 250/00; aus Recht der Landwirtschaft, S. 74 ff

²⁸ BRÜGGEMANN, C: „Windkraftanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen“; Bau- en für die Landwirtschaft, Heft 1/2002

6. Festlegen einer Mindestpacht bei Einsatz einer leistungsfähigeren Anlage
7. Beginn der Pachtzahlung ab Baubeginn
8. Pachthöhe in Abhängigkeit vom Stromverkaufserlös, mindestens aber Festbetrag
9. Baubeginn spätestens 3 Jahre nach Vertragsbeginn, sonst Kündigungsmöglichkeit
10. Vertragslaufzeit mindestens 25 Jahre, eventuell Option auf weitere 5 Jahre
11. Vertragsende erst dann, wenn WKA, Fundament und Wege, eventuell auch Kabel entfernt worden sind
12. Verteilungsregelung bei Flächen mehrerer Grundeigentümer treffen
13. Zahlungstermin genau festlegen, eventuell monatliche Abschlagszahlung
14. Maßnahmen bei Zahlungsverzug festlegen, Kündigungsmöglichkeiten beachten
15. Betreiber hat Haftpflichtversicherung abzuschließen, nachzuweisen und Grundstückseigentümer von jeder Haftung freizustellen
16. Rücklagen für Abriss, selbstschuldnerische Bankbürgschaft ab Baubeginn
17. Betreiber übernimmt alle Kosten des Vertrages (z.B. Notarkosten)
18. Abstimmung der Grundstückseigentümer untereinander, z.B. wenn die Flächen mehreren Grundstückseigentümern gehören; nicht abgestimmte Aktionen einzelner Grundstückseigentümer können das Projekt gefährden

19. Pacht- / Nutzungsverträge erst nach reichlicher Überlegung, umfassender Information und rechtlicher Beratung unterzeichnen
20. Flurschäden beim Bau oder späterer Reparatur der WKA durch öffentlich rechtlich bestellte Sachverständige ermitteln lassen

Checkliste Nutzungsvertrag – Windkraftanlagen

1. Name und Anschrift der Vertragsparteien

- Betreiber
- Grundstückseigentümer

2. Vertragsgegenstand/Nutzungsrecht

- Bezeichnung des Grundstücks (Gemeinde, Gemarkung, Flurstück, Grundbuch)
- Scheinbestandteil (§ 95 BGB)
- Standort der WKA, Transformator, Verlauf der Zuwegungen und Kabel (exakte Bezeichnung)
- Änderungen der Zuwegungen
- eventuelle Regelungen zu Dränagen
- Übertragung des Eigentums an Dritte
- Gewährleistungsausschluss seitens des Grundstückseigentümers für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks
- Recht des Grundstückseigentümers betreffend Weiternutzung baulich nicht beanspruchter Flächen
- Zeitpunkt bis mit dem Bau begonnen sein muss
- Rücktrittsmöglichkeiten des Betreibers und des Grundstückseigentümers

3. Pflichten und Rechte des Betreibers

- Information des Grundstückseigentümers über Stand des Baufortschritts
- Information des Grundstückseigentümers vor Inanspruchnahme der Grundstücke

4. Pflichten und Rechte des Grundstückseigentümers

- Eintragung persönlich beschränkter Dienstbarkeit
- Nutzung der vom Betreiber gebauten Zuwegungen
- Verpflichtung, keine weitere WKA oder Bauwerke zu errichten, welche die Energieerzeugung beeinträchtigen

5. Vertragslaufzeit

- Verlängerungsoption
- Rücktrittsklausel (innerhalb bestimmter Fristen und Ereignisse)
- Rücktritt mit Baubeginn ausgeschlossen

6. Nutzungsentgelt

- Bereitstellungsentgelt
- Zahlungstermine
- festes Mindestentgelt
- Nutzungsentgelt (von der Stromproduktion abhängig)
- Betreiber hat den Grundstückseigentümer über die Einspeiservergütung zu informieren
- Entgelt für Untervermietung (Mobilfunk)

7. Haftung und Schadensersatz des Betreibers

- gegenüber Grundstückseigentümer und Dritten
- verschuldensunabhängige Haftung, gilt auch für vom Betreiber eingesetzte Dritte
- Versicherungspflicht des Betreibers (Höhe?)

8. Rechtsnachfolge

- Betreiber überträgt Rechte auf einen Dritten, Zustimmung des Grundstückseigentümers

9. Kündigung und Beendigung des Vertrags

- Kündigung bei Zahlungsverzug
- Rückbau der WKA
- Rückbauverpflichtung – Bankbürgschaft
 - WKA einschließlich der Fundamente bis 1,5 m Tiefe
 - Zuwegung
- Löschung der Dienstbarkeiten
- Kündigung, wenn ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich ist

10. Kosten

- Betreiber trägt Kosten für Vertrag und Durchführung.
- Bei Betreiberwechsel muss gesichert sein, dass neuer Vertragspartner alle Pflichten seines Rechtsvorgängers erfüllt (auch offene Zahlungsverpflichtungen).

11. Gerichtsstand

- Standort der WKA
- somit i.d.R. Nähe des Wohnortes des Grundstückseigentümers

12. Wirksamkeitsvoraussetzungen

- WKA muss auf Fläche in vollem Umfang errichtet sein
- Einhaltung der vertraglich festgesetzten Fristen

13. Salvatorische Klausel/Schlussbestimmungen

Hinweis:

Aus den Ausführungen in der vorliegenden Unterlage sind Rechtsansprüche nicht ableitbar.

Glossar

Abstandsfläche:

sind Freiflächen, die vor den Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen einzuhalten sind, um entsprechende Abstände zwischen Gebäuden und Nachbargrenzen zu gewährleisten.

Annuität:

ist die jährliche Zahlung zur Tilgung einer Schuld.

Ausgleichsmaßnahme:

ist die gleichartige und gleichwertige Kompensation der Eingriffsfolgen unter Wahrung des funktionellen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich, die also auf den Ort des Eingriffs zurückwirkt.

Bauleitplan:

hat den Zweck, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu ordnen und gliedert sich in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan (§ 1 BauGB). Diese sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Bebauungsplan:

enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Absatz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Betreiber:

Ist derjenige, der die WKA errichtet oder diese Anlage in eigener Verantwortung betreibt oder als Investor auftritt. Im Rahmen dieser Abhandlung werden hinsichtlich dieser Personen keine Unterscheidungen vorgenommen.

Bürgschaft:

ist ein Vertrag, durch den sich der Bürge verpflichtet, für die Erfüllung der Verbindlichkeit eines Dritten (Schuldner) einzustehen (§ 762 BGB).

Eignungsgebiete:

kennzeichnen Bereiche, die für bestimmte, raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden (§ 7 Absatz 4 Nr. 3 ROG).

Eingriffe in Natur und Landschaft:

sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Ersatzmaßnahme:

werden im Unterschied zu den Ausgleichsmaßnahmen nicht an Ort und Stelle des Eingriffs beziehungsweise des räumlich-funktionalen Zusammenhangs vorgenommen.

Flächennutzungsplan:

stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Absatz 1 BauGB). Dieser Plan ist behördenverbindlich.

Flurkarte:

wird auch als Liegenschaftskarte bezeichnet und ist Teil des amtlichen Liegenschaftskatasters. In der Flurkarte sind die Grenzen aller Flurstücke und alle eingemessenen Gebäude ersichtlich.

Immission:

ist das Einwirken luftverunreinigender Dämpfe, Gase oder Stoffe in ein Luftvolumen, die nach Art, Dauer und Ausmaß Gefahren oder andere erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit hervorrufen und damit eine schädliche Umweltbelastung darstellen.

Landesentwicklungsplan:

enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen (§ 3 Landesplanungsgesetz - SächsLPIG).

Pfandrecht:

ist ein zur Sicherung einer Forderung bestelltes, dingliches Recht, das dem Pfandgläubiger die Befugnis einräumt, unter bestimmten Voraussetzungen Befriedigung aus dem verpfändeten Gegenstand zu suchen.

Regionalplan:

ist aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. In diesem Plan werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes räumlich und sachlich ausgeformt (§ 4 SächsLPIG).

Repowering:

bedeutet den Austausch von kleinen WKA gegen größere und vor allem leistungsstärkere Modelle.

Salvatorische Klausel:

Ist eine Heilungsklausel bei einzelnen teilweise unwirksamen Punkten eines Vertrages, wobei der Vertrag im Übrigen bestehen bleibt und die Parteien eine entsprechende einvernehmliche Regelung treffen.

Scheinbestandteil:

gehört nicht zum wesentlichen Bestandteil eines Grundstückes, dass heißt, das dieser Teil nach dem Willen des Einfügenden (hier: Betreiber) nur zu einem vorübergehenden mit dem Grund und Boden verbunden ist (§ 95 BGB), so auch ein Gebäude oder ein anderes Bauwerk in Ausübung eines dinglichen Rechts.

Schmalseitenprivileg:

ist die Einräumung der Möglichkeit der Halbierung der gesetzlich notwendigen Abstandsflächen an zwei Seiten bei Gebäuden, die nicht länger als 16 m sind. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt jedoch mindestens 3 m (§ 6 Absatz 6 SächsBO).

Sicherheitsleistung:

ist ein Mittel zur Abwendung der Gefahr künftiger Rechtsverletzung oder eines sonstigen künftigen Nachteils.

Die Pflicht zur Sicherheitsleistung kann auf vertraglicher Abrede, richterlicher Verfügung oder Gesetz beruhen.

Die Art der Sicherheitsleistung (Hinterlegung von Geld und Wertpapieren, Bestellung eines Pfandrechts) unterliegt der Vereinbarung, ihre Höhe dem Sicherungszweck.

Sicherungsabtretung:

ist die zur Sicherung des Erwerbers vorgenommene Abtretung einer Forderung an diesen. Voraussetzung ist der Abschluss eines Sicherungsvertrags, zu dessen Erfüllung die Sicherungsabtretung erfolgt.

Sicherungseigentum:

Eigentum, das dem Gläubiger an einer beweglichen Sache (z.B. Warenlager) oder an einem Recht zur Sicherstellung seiner Forderung bis zur vollständigen Bezahlung der Schuld übertragen wird. An Liegenschaften ist ein Sicherungseigentum zwar rechtlich möglich, aber nicht banküblich.

Verkehrssicherungspflicht:

Derjenige, der ein Grundstück oder ein Gebäude Dritten gegenüber zugänglich macht, hat die allgemeine Rechtspflicht, dafür zu sorgen, dass diese Dritten keine Schäden durch unvorhersehbare Gefahren erleiden. Im Übrigen ergibt sich die Verkehrssicherungspflicht aus § 19 SächsBO.

Vorbehaltsgebiete:

kennzeichnen Bereiche, in denen bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (§ 7 Absatz 4 Nr. 2 ROG).

Vorranggebiete:

kennzeichnen Bereiche, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 7 Absatz 4 Nr. 1 ROG).

Wesentlicher Bestandteil:

ist der Bestandteil, der nicht getrennt werden kann, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§ 93 BGB). Bei Grundstücken gehören dazu die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen.

Gesetze

Baugesetzbuch	BauGB
Bundesimmissionsschutzgesetz	BImSchG
Bürgerliches Gesetzbuch	BGB
Erneuerbare-Energien-Gesetz	EEG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	UVP
Raumordnungsgesetz	ROG
Raumordnungsverordnung	RoV
Sächsische Bauordnung	SächsBO
Sächsisches Landesplanungsgesetz	SächsLPIG
Sächsisches Naturschutzgesetz	SächsNatSchG
Straßenverkehrsordnung	StVO
Straßenverkehrszulassungsverordnung	StVZO
Stromeinspeisungsgesetz	-
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	TA Lärm

Abkürzungsverzeichnis

BGBI.	Bundesgesetzblatt
B-Plan	Bebauungsplan
dB	Dezibel
EUR	Euro
FNP	Flächennutzungsplan
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Kommanditgesellschaft (KG), wo der persönlich haftende Gesellschafter eine GmbH ist
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
kW	Kilowatt
LEP	Landesentwicklungsplan
MW	Megawatt
Nr.	Nummer
u.a.	und andere
WKA	Windkraftanlage
z.B.	zum Beispiel

Literaturverzeichnis

- BRÜGGEMANN, C: „Windkraftanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen“; Bauen für die Landwirtschaft, Heft 1/2002
- Dr. SCHULZE-HAGEN, B. F.: „Windenergieanlagen in der bauplanungsrechtlichen Rechtsprechung“; Agrar- und Umweltrecht, Heft 5/2003
- Dr. TWELE, J.: „Windmüller haben Zukunft“; dlz Agrarmagazin, Heft 5/2001
- EGGERSGLÜß, W.: „So rechnen sich jetzt Windkraftanlagen“; top agrar, Heft 5/2000
- EGGERSGLÜß, W.: „Wirtschaftlichkeit von Windkraftanlagen“; Bauen für die Landwirtschaft, Heft 1 und 39, 2002
- Gemeinsamer Erlass des Sächsisches Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Zulässigkeit von Windkraftanlagen vom 20.02.2003; Dresden
- GRUND, E.: „Ihr Recht als Bodeneigentümer oder Pächter“; top Spezial, Heft 11/1997
- KEHRBAUM, R.: „Perspektiven eines Recycling von Windkraftanlagen“; DEWI Magazin Nr. 7, August 1995
- KLUGE, T.: „Sind die Sicherheiten sicher“; Lycos – Internetpräsentation, Juni 2002
- KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Parey Verlag, Berlin, 2000
- Leitfaden zur Genehmigung von Windkraftanlagen im Freistaat Sachsen. Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft Dresden, 2001

Richtlinien für den ländlichen Wegebau (RLW). Deutscher Verband für Wasserwirtschaft und Kulturbau e.V. (DVWK), Bonn, 1999

SCHMITTE, H.: „Die zivilrechtliche Ausgestaltung von Windenergienutzungsverträgen“; Agrarrecht, Heft 9/2002

SCHWARZ, C.: „Rückbaukosten von Windenergieanlagen“; Erneuerbare Energien, August 2000

VON MAYDELL, H.-H.: „Windkraft: Darauf achten bei Pachtverträgen!“; top agrar, Heft 11/2000

VON SEHT, H.: „Windkraftnutzung im Aufwind“; Raumforschung und Raumordnung Heft 1-2/2003

Windfibel. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, 2001

Impressum

- Herausgeber:** Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)
Internet: www.smul.sachsen.de
- Öffentlichkeitsarbeit:** Telefon: (0351) 564 6814, Fax: (0351) 564 6817
E-Mail: info@smul.sachsen.de (kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)
- Redaktion:** Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)
Fachbereich Agrarökonomie, Ländlicher Raum
Dr. Horst Lorenz, Karin Tussing, Peter Günther
Telefon: 0341 / 44 72 – 167
- Kanzlei Viehweger & Partner, Leipzig
Rechtsanwalt Jochen Geyer
- Kanzlei Barran & Partner, Frauenstein
ST Burkersdorf / Erzgebirge
Rechtsanwalt Falk Schüttig
- Redaktionsschluss:** August 2003
- Titelfoto:** Herr Dr. Michael Grunert, LfL
- Auflagenhöhe:** 200 Exemplare
- Vervielfältigung:** APRESYS Informations-Systeme GmbH, Leipzig
- Papier:** 100 % Recycling-Papier
- Kostenlose Bestelladresse:** Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung
Hammerweg 30, 01127 Dresden
Telefon: (0351) 210 3671 oder (0351) 210 3672
Telefax: (0351) 2103681
publikationen@sachsen.de (kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.