

## Verjährungsfrist BGB §197 für Schadensersatz: 30 Jahre.

**Grundgesetz, Artikel 2:** Recht des Menschen auf körperliche Unversehrtheit  
**FRAGE:** Wenn Eigentum verpflichtet und der Betreiber (GmbHs) haben im Regelfall 25.000€ Stammkapital) wegen Mindererträgen oder wegen angemeldeten Schadensersatzansprüchen pleite ist, das Grundstück und die Grundstücke des Dorfes mit Mikroplastik und Fasern verseucht sind, das Grundwasser kontaminiert ist, die Rückbaubürgschaft des Windparkbetreibers zu gering ist - zu wem kommen dann die Geschädigten? Zu IHNEN, DEM EIGENTÜMER?

**Lesen Sie selbst nach!** Zitat: „Es wird oft übersehen, dass bauordnungsrechtlich für den Rückbau der Windkraftanlage auch der Grundstückseigentümer verantwortlich gemacht werden kann. Denn er ist bauordnungsgerecht so genannter Zustandsstörer. Der Zustandsstörer hat den baurechtlichen Zustand nicht selbst verursacht. Aufgrund der Eigentümerrstellung hat er allerdings grundsätzlich eine Verantwortung dafür, dass auf seinem Grundstück keine rechtswidrigen Zustände herrschen.“ Zitat Ende. Quelle: Rechtsanwalt Alexander Meier-Grewe, Märkisches Ufer 34, 10179 Berlin-Mitte (<https://kanzlei-fuer-privatecht.de/rechtsprobleme-beim-rueckbau-und-reparatur-von-windkraftanlagen>)

**Die Rückbaubürgschaft.** Der Landkreis (Baugenehmigungsbehörde) verlangt auf der Basis des §71 (3) 2 BauO „... 2011“ (BGB § 335) vom Erbauer/Betreiber eine Rückbaubürgschaft. Nach einer Baugenehmigungserklärungserklärung zum Rückbau als BAULAST in IHREM Grundbuch eingetragen werden. In der Regel betrug diese in der Vergangenheit 100.000€, mittlerweile 200.000€. Durch die Inflation und durch zu erwartende neue Entnahmemaßnahmen durch den Gesetzgeber ist diese Summe für eine moderne 287m Anlage niemals ausreichend! **Die Flügel sind schon heute SONDER-MÜLL (prognostiziert für die nächsten Jahrzehnte bis zu jeweils 70.000 TONNEN pro Jahr), der derzeit nicht in der BRD deponiert werden darf!**

Rechts die hinterlegte Rückbaubürgschaft für die Entsorgung nicht an kann die Betreiber nicht die Kosten auf dem Eigentümer abwälzen. Vom Richter (§79 BauO ST. 213\*) beträgt die hinterlegte Bürgschaft heute z.B. 200.000€ so hat diese in 20 Jahren bei nur 2% Inflation p.a. noch eine effektive Kaufkraft von 133.521€ (im Vergleich zu heute). **Auf den Eigentümer, auf dessen Grundstück die Fundamente stehen, würden dann ggf. schnell einige Hunderttausende Euro Kosten zukommen.**

**Die Rückbaubürgschaft bei sog. Grundstückspools.** Die Anlage wird dem Grundstück zugeordnet, auf dem sie ihr Fundament hat. (Baulast auf Ihrem Grundstück) Daher werden im Regelfall die anderen Eigentümer wesentlich geringer zur Kasse gebeten, da höchstwahrscheinlich eine andere Regelung im Poolvertrag nicht fixiert ist.

**Ein weiterer Fallstrick bei der Rückbaubürgschaft.** Urs liegen aus dem Harz Vermessungsarbeiten vor, bei denen der Grundstückseigentümer auf eine eigene Rückbaubürgschaft verzichten soll, sobald der Betreiber eine Rückbaubürgschaft beim zuständigen Landkreis hinterlegt. Auf den ersten Blick klingt das logisch. Eigentlich reicht doch EINE Bürgschaft aus. ODER? Ein klares NEIN! Im Rücklauf fall kann dies für den unabgedeckten Teil der Rückbaukosten zur finanziellen Haftung des Eigentümers führen! s.o. „Zustandsstörer“.

**Vertragsfallen, Rückbau, Fundamente.** Fundamente gehen im Regelfall mehr als 5m in die Tiefe. Bei Großwindräder sind das bis zu 10.000 Tonnen Stahlbeton. Viele Verträge sehen nur einen Teilrückbau der Fundamente nach Nutzungsaufgabe bis 1, maximal 3m unter Gelände vor. Ist das gesetzestwidrig? Nach BauGB §35 Abs 5 ist die **KOMPLETTE ANLAGE** abzubrechen. Hier haftet der **EIGENTÜMER** gegenüber den Behörden und kann für die Mehrkosten in die Pflicht genommen werden.



**Vertragsfallen, Wege und Straßen.** Es ist durch den Rückbau der Anlage entstanden, dass die Grundstücke herzustellen, das heißt, dass alle Bodenversiegelungen (auch im ersten Moment unsichtbaren, im Boden) zu beseitigen sind! Auch hier gelten die Hinweise zum „Zustandsstörer“.

**WEA-Verhinderung des Betreibers.** Diese sollte dem Grundstückseigentümer zur eigenen Absicherung **jährlich** aktuell vorgelegt werden. Versicherung und Betreiber haben nach einem Schaden ein **SONDERKUNDIGUNGSGEHT**. Wichtig! Auch evtl. **Grundwasserschäden**, z.B. durch den Karbon-/GFK-trieb des Flügels. Dafür müssen alle AUFER Grundstücke (auch Grundstücke außerhalb des Wind-Parkes) nach einem evtl. Brand der WEA, müssen eingeschlossen sein. Die Versicherung muss immer auf den aktuellen Betreiber lauten. Da die Haftpflichtversicherung nur Schäden gegenüber Dritten abdeckt und der Grundeigentümer kein Dritter ist, ist eine Haftungseinschluß für Schäden des Grundeigentümers einzufordern.

**Bestehen Sie auf eine Umweltschadenshaftpflichtversicherung, die ALLE Schäden abdeckt!**

**Steuern und Abgaben.** Pachtentnahmen sind jährlich zu versteuern. Nach dem neuen **Grundsteuergesetz ist der Eigentümer der GRUNDSTEUERSCHULDNER**. Durch die Änderung der Flächennutzungspläne (FNP) erhöhen sich die Bodenrichtwerte. Im Harz könnte sich dieser dann schätzungsweise auf ca.20€/m<sup>2</sup> erhöhen. Auch die befestigten Flächen für Kran und Wege haben dann keinen landwirtschaftlichen Flächencharakter mehr.

**Der Bodenrichtwert ist die Basis für die Grundsteuerbescheid.** Grundsteuer geht zu 100% an die Gemeinden. Viele Gemeinden werden durch die Kosten der WEA-Bewilligung belastet, sind also in die Kosten und müssen ihren Haushalt ausgleichen. Die Gemeinden werden daher nach endgültiger Rechtskraft des Grundsteuergesetzes auf eine schnelle Neubewertung drängen. In vielen Städträten wird derzeit über eine Erhöhung der Hebesätze (Grundsteuerbescheid Finanzamt x Hebesatz Gemeinde = Grundsteuer) intensiv verhandelt. Heute beträgt die Grundsteuer für einen Hektar Harzer Wiese rund 100€. Ist das Grundstück dann mit einem Windrad bebaut, könnte die Grundsteuer massiv auf einige 1.000€ steigen!

**2. Grundbuch.** Projektionen/Betreiber streben an, den Grundstücksnutzungsanspruch mit WEA/oder PV-Anlagen mit einer „persönlichen Dienstbarkeit oder pauschalen Grundstücksbarkeit“, „dinglich“ im Grundbuch abzusichern, also eintragen zu lassen. Die Projektionen/Betreiber können dies tun, wenn sie dafür die erforderliche Person, PAUSCHALE Dienstbarkeiten können ohne Zustimmung des Eigentümers bei einem Verkauf der Energieanlage an den neuen Betreiber übertragen werden. Die Dienstbarkeit sichert den Betreiber dann unabhängig von einer Pachtzahlung an den Verpächter ab! Theoretisch könnte ein neuer Betreiber versuchen, die Pachten neu zu vereinbaren, um abzusknicken. Im Übrigen kann auch der derzeitige Pächter auf Pachtentsenkungen drängen. Was wollen Sie dagegen tun, wenn er Ihnen mittelt, dass die Anlage aufgrund irgendwelcher Vorgaben oder dergleichen unwirtschaftlich geworden ist und er nur einem Konkurrenten angeboten kann, wenn die Pacht rapide sinkt? Was ist wenn der Betreiber 100.000€ an Pacht an einen Anbieter (z.B. 2006) will? Ihre Alternative: SIE sind gegenüber den Behörden des **ZUSTANDSSTÖRER**, falls der Betreiber abhanden kommt. Dienstbarkeiten lassen sich nur im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Grundbuch löschen. Der Verpächter ist in der Zwischenzeit, falls der Betreiber aus diversen Gründen zahlungsunwillig wird. Ein gerichtlicher Weg ist lang und aufgrund der Streitwerte denkbar kostspielig. Wird eine Baugenehmigung verwehrt, ist die Dienstbarkeit trotzdem in Ihrem Grundbuch eingetragen. Sie sind also immer auf das Wohlwollen des Projektions/Betreibers, später des Betreibers angewiesen. Ein Verkauf der Fläche mit Dienstbarkeit ohne Aussicht auf Baugenehmigung könnte schwierig sein – im Übrigen auch für die Erben.

**3. Verpächterpfandrecht.** Auf Grundlage des BGB §582 steht dem Verpächter ein Pfandrecht gegen den Pächter zu, falls er Zahlungen nicht leistet. I. d. R. wird in Pachtverträgen ein Pfandschreitsvertrag vereinbart. Sie stehen dann mit leeren Händen da!

## 1. Vertrag / Grundstückssicherungsvertrag

Dieser wird oft zwischen Projektioner und Grundstückseigentümer (im folgenden Verpächter genannt) geschlossen. Ziel ist die Blockade des Grundstückes für andere Nutzungszwecke, bis eine Genehmigung für die Errichtung einer/ mehrerer WEA(n) oder auch Photovoltaikanlage(n) erteilt ist. Auf Dauer des Genehmigungsverfahrens hat der Eigentümer keinen Einfluss. Eine zwischenzeitliche landwirtschaftliche Nutzung wird meistens seitens des Pächters gestattet, manchmal zahlt der Projektioner ein geringes Entgelt für die Zeitdauer bis zu einer evtl. Genehmigung. WICHTIG: Bitte Sie sich mit dem Rücktrittsblatt Sicher, ob Sie eine evtl. Genehmigungsplädaus- oder -dann Steu., einen Fachanwalt/Steuerberater konsultieren können. Achten Sie bitte auf evtl. Schadensersatzvereinbarungen und Vereinbarungen für den Erbfall.



Mögliche HAFTUNGSGEFAHREN und RISIKEN bei der Verpachtung von Grundstücken für Windenergieanlagen oder Freiflächen-PV

Liebe Landbesitzer, wurde Ihnen auch schon ein lukratives Pachtangebot für Ihren Acker oder Wald unterbreitet? Sollen dort künftig industrielle Windkraft- oder Photovoltaikanlagen gebaut werden? Von der Regierung und ihren Medien wird dies als Chance für Land und Natur propagiert. Ist dem so? Interessiert es Sie, was diese Anlagen mit Ihrer Heimat anrichten können, dann werden Sie auf unserer Webseite fündig: [harzer-heimat.de](http://harzer-heimat.de)

**Wenn doch alles so eine schöne grüne Energie ist, warum werden dann so unverschämt hohe Pachtzahlungen geleistet?** Die Wiesen- und Ackerpreise im Harz betragen im Moment max. 1,75€/m<sup>2</sup>. pro Hektar sind das somit nur 17.500€ Kaufpreis. Zsgl. einiger Kaufnebenkosten wären das **EINMALIG rund 20.000€ für den STANDORT EINES GROSSWINDRADES**

**WARUM** werden für die Windradstandorte dann **JÄHRLICH** bis zu **120.000€ PACHT** gezahlt? (PV Pacht bis 6.000€/ha p.a.)

Auf 20 Jahre Betriebszeit sind das **2,4 MILLIONEN EURO GESAMTPRATZ** im Vergleich zu **einmalig 20.000€ Kaufpreis**, selbst bei einem Kaufpreis von **einigen 100.000€** würde sich ein Flächenerwerb doch noch rechnen, oder?

#### WO IST DER HAKEN?

Der wichtigste Punkt: **Geht das Projekt schief und bleiben die erwarteten Gewinne aus, könnten Sie letztendlich als Grundstückseigentümer zur Kasse gebeten werden. Dies könnte im schlimmsten Fall auch zu Ihrer eigenen PRIVATINSOLVENZ führen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen einige Aspekte und Erfahrungswerte benennen. Diese können Sie zur Abschätzung eines Risikos Ihres Vertragsangebotes mit heranziehen. Es sind jedoch aus individuell vereinbarten Pachtverträgen und aus rechtlich verändrig wandelnden Rechtslage (auch Steuerrecht) noch weitere Risiken denkbar.

Sinngemäß gelten viele der genannten Punkte für Windkraftanlagen und auch für die Freiflächen-Photovoltaikanlagen, ohne dass wir das jedes Mal explizit erwähnen.

Wir können mit dieser Ausarbeitung nur Anregungen geben, sind aber weder berechtigt noch dazu in der Lage, eine Rechtsberatung zu leisten.

**Der Grundstückseigentümer** ist auf der Grundlage des Bauordnungsgerichtes immer der sogenannte **Zustandstreter**. Das bedeutet, egal, was sein Pächter mit dem Grundstück anstellt (z.B. Kontamination mit Öl, Schäden durch die WEA, auch der Anlagenrückbau), der Eigentümer haftet in letzter Konsequenz bei Ausfall des Betreibers gegenüber den Behörden, sobald diese die Haftung einfordern! Im Übrigen auch für Grundstückskontaminationen (Eintrag vom Rotorenabrieb in die Böden) und nach einem evtl. Brand.

Das Grundstück haftet gegenüber der Bank **erstrangig** auch bei einem möglichen Konkurs des Betreibers (Sicherungs-ÜBEREIGNUNG der WEA und der finanziellen Entträge an die finanzierende Bank). Die Forderungen der Privatanleger und Eigentümer (z.B. die Pacht) sind **nachrangig**. d.h. erst bekommt die finanziierende Bank ihr Geld. **Im Regelfall hat der Verpächter gegenüber dem WEA-Betreiber keinerlei Garantien, falls dieser die Pachtzahlungen nicht leistet.** Selbst bei einer berechtigten Kündigung des Pachtvertrages durch Sie, belastet die Bank bis zum Ende der ursprünglichen Vertragslaufzeit Ihr Grundstück.



**Konkurs des Betreibers:** Im Falle eines Konkurses wird die WEA zwangsversteigert (nicht das Grundstück). In diesem Fall erlöschen alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag, also auch die Pachtzahlung. Verzicht der (insolventen) WEA-Betreiber auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (siehe Punkt 2 am Schluss dieses Merkblattes), wird die WEA oder Freiflächen-PV **untrennbar** Grundstücksbestandteil, geht also in das EIGENTUM des Grundstückseigentümers über, bleibt jedoch der Bank **SICHERUNGSÜBEREIGNET**.

Sofern die Bank die WEA nicht verkaufen bekommt und auch nicht selbst weiterbetreiben will (weil z.B. die Anlage unwirtschaftlich ist - warum sollte sonst der Betreiber insolvent geworden sein), wird sie ggf. auf die Sicherungsüberreignung verzichten. Dann geht auf der Grundlage des BGB §946 die komplette WEA in das vollumfängliche Eigentum des Grundstückseigentümers über - mit allen Rechten und Pflichten. Betreibt der Grundstückseigentümer die Anlage dann nicht weiter, kann das durch die Behörden auf der Grundlage des §35 Abs.5 BauGB als dauerhafte Aufgabe der Nutzung bestimmt werden. Die Aufgabe ist **KURZFRISTIG** (6 Monate) durch den Grundstückseigentümer inkl. aller Rummelkosten abzuschaffen und der Ausgangszustand des Grundstücks ist wieder herzustellen. Hierzu gehört ggf. auch ein Bodenaustausch. Sie dürfen dann hoffen, dass die hinterlegte Bürgschaft reicht. **Angenommen haftet Ihr Privatvermögen.**

**Pachtwerte und Kaufkraft:** Haben Sie auch schon bemerkt, dass für dasselbe Geld immer weniger in den Einkaufswagen gelegt werden kann? Erhält ein Verpächter heute z.B. 50.000€ im Jahr Pacht, so schrumpft die Pachtlaufzeit innerhalb von 20 Jahren auf ca. 2% Inflation p.a.) von 50.000€ auf 33.380€ (im Vergleich zu heute). D.h. im 20. Jahr hat der Verpächter einen effektiven Jahrespachtverlust von 16.620€.

**Addiert man den kompletten Kaufpreisschwund der Jahre von 1 bis 20 bei fehlenden Inflationsausgleich, verliert der Verpächter im Laufe der 20 Betriebsjahre rund 185.000€ effektive Kaufkraft. Bestehen Sie also**

**bei evtl. Vertragsverhandlungen immer auf einen Inflationsausgleich!**

**Vergütung des Planers:** Der Projektentwickler erhält auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eine ca. 10% Vergütung auf das Investitionsvolumen (1 GroßWEA kostet ca. 10Mio€). Für ihn ist unerrelevant, ob die errichtete Anlage effektiv betrieben werden kann. Dies interessiert nur Verpächter und Betreiber.

Laut Vermutung e.V. müßt die Windgeschwindigkeit bei den gängigen WEA-Typen mind. ca. 6,8m/s betragen, damit eine WEA langfristig finanzielle Erträge erzielt. (Abweichend hiervon gibt es auch wesentlich teurere sog. Schwachwindanlagen mit größeren Rotoren und geringerer Leistung.) WEAs beeinflussen sich in jedem Fall weiträumig gegenseitig. Fällt die Windgeschwindigkeit um ca. 1 und 1m/s, sinkt der Ertrag um 40% und die Betriebskosten der WEA sind höher als die Einnahmen. **Was passiert dann mit der Pacht - bleibt sie stabil?**

**Durch kleinste Prognosefehler,** z.B. weil in der Nähe ein vorher nicht geplanter Windpark gebaut wurde, **ist dies immer möglich!**



**Unser aller Natur und Umwelt:** Windenergieanlagen trocknen die Böden aus, töten Vögel, Insekten und Fledermäuse. Ruiniieren den Tourismus, zerstören das Familieneinkommen, vernichten Immobilienwerte bis hin zur Unveräufllichkeit. Auch versüßen sie durch Abrieb und Öle ihre Umgebung und Trinkwasser und emittieren giftigen Feinstaub. Ihre Schaltanlagen enthalten das extrem klimaschädliche und giftige Gas SF<sub>6</sub>.



**Nachgewiesene gesundheitliche Aspekte:** Schlafstörungen, Kopfschmerzen, Migräne, Gliederschmerzen, neurale Verspannungen, Tinnitus, Ohrenbeschwerden, Schwinden, jeder Art Allgemeinbeschwerde, Kopfschmerz, Übelkeit, Headache, Kreislaufbeschwerden, Herzrasen, Innere Unruhe, Panikattacken, erhöhte Reizbarkeit, epileptische Anfälle, perspektivisch Lungenprobleme durch Feinstäube, Hormonstörungen u.a. durch Bisphenol A. **Sogar die Krankenkassen haben einen Abrechnungsschlüssel für das Windturbinsyndrom: T.7.52 (ICD-10-GM2010)**

**Verursacht durch WEA:** Luftschall, Körperschall, Infraschall, Feinstaub (Mikroplastik, GFK, Karbon), Bisphenol A, Licht-/Schatteneffekte und Reflexionen, Elektrosmog. **Stellen Sie sich bitte vor, dass Sie und Ihre Lieben von den Gesundheitsrisiken evtl. persönlich betroffen und beeinträchtigt werden.**

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

Liebe Grundstückseigentümer, wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem kleinen Abriss zu den Nebenwirkungen eines vermeintlichen guten Geschäfts und schnell verdienten Geldes eine Entscheidungshilfe an die Hand geben konnten. Wir wünschen Ihnen eine kluge Entscheidung zu Ihrem und zu unserer aller Wohl. Helfen Sie bitte mit, unsere Heimat für unsere Enkel und Urenkel lebenswert zu erhalten. Alternativen für eine bezahlbare und umweltverträgliche Energiegewinnung finden Sie auf unserer Weltnetzseite: [harzer-heimat.de](http://harzer-heimat.de). Ebenfalls sind dort die Quellenangaben für dieses Faltblatt zu finden. Auch können Sie uns hier finanziell für unsere Aufräumungsarbeit unterstützen. Vielen Dank!



**Haftungsausschluß:** Unser Faltblatt wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und ist keine Rechtsberatung. Für den Inhalt, seine Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keinerlei Haftung. Übernehmen Sie diese und die Ihnen angebotene Rechtsberatung mit Ihrem Rechtsanwalt und Steuerberater.

**Urheberrecht:** Schöne Harzer Heimat e.V., 38820 Hallersdorf

**Quellen zum Faltblatt:** [harzer-heimat.de](http://harzer-heimat.de)

Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Zustimmung des Vereins gestattet.

Druckstand: März 2025



Foto: stock.adobe.com/Magnus