

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 Windparksbetreibers 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 bauordnungsrechtlich sogenannter Zustandsstörer. Der Zustandsstörer hat den baurechtlichen Zustand nicht selbst verursacht. Aufgrund der Eigentümerstellung hat er allerdings grundsätzlich eine Verantwortung dafür, dass auf seinem Grundstück keine rechtswidrigen Zustände herrschen.“ Zitat Ende. Quelle: Rechtsanwalt Alexander Meier-Grewe, Märkisches Ufer 34, 10179 Berlin-MiDe (<https://kanzlei-fuer-privatrecht.de/rechtsprobleme-beim-rueckbau-und-repowering-von-windkraftanlagen>)

Die Rückbaubürgschaft. Der Landkreis (Baugenehmigungsbehörde) verlangt auf der Basis des §71 (3) 2 BauO_ST_2013 und BauGB § 35(5) vom Erbauer/Betreiber eine sog. Rückbaubürgschaft. Nach Landesrecht soll eine Verpflichtungserklärung 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 Mittsorgungsaufgaben durch den Gesetzgeber ist diese Summe für eine moderne 287m Anlage niemals ausreichend. **Die Flügel sind schon heute SONDERMÜLL (prognostiziert für die nächsten Jahrzehnte bis zu jeweils 70.000 TONNEN pro Jahr), der derzeit nicht in der BRD deponiert werden darf!** Reicht die hinterlegte Rückbaubürgschaft für die Entsorgung nicht aus, kann die Behörde auf den Eigentümer (=Zustandsstörer) zurückgreifen (!, Vergleiche §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. Uns liegen aus dem Harz Vertragsentwürfe 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 Rückbaufall kann dies für den unabgedeckten Teil der Rückbaukosten zur finanziellen Haftung des Eigentümers führen! S.o. „Zustandsstörer“.

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

Vertragsfalle: Wege und Straßen. Es ist durch den Rückbau der Ausgangszustand des Grundstücks herzustellen, das heißt, dass alle Bodenversiegelungen (auch die im ersten Moment unsichtbaren, tief im Boden) zu beseitigen sind! Auch hier gelten die Hinweise zum „Zustandsstörer“.

WEA-Versicherung des Betreibers. Diese sollte dem Grundeigentümer zur eigenen Absicherung **jährlich aktuell** vorgelegt werden.

Versicherung und Betreiber haben nach einem Schaden ein

SONDERKÜNDIGUNGSRECHT.

Wichtig! Auch evtl. **Grundwasserschäden**, z.B. durch den Karbon- / GFK-abrieb der Flügel und die

Dekontaminierung ALLER Grundstücke (also auch Grundstücke

außerhalb des Wind "parks") 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 ein Haftungseinschluß für

Schäden des Grundeigentümers einzufordern.

Bestehen Sie auf eine Umweltschadenshaftpflichtversicherung, die ALLE

Schäden abdeckt!



Steuern und Abgaben. Pachteinnahmen 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€/m² erhöhen. Auch die befestigten Flächen für Kran und Wege haben dann keinen landwirtschaftlichen Flächencharakter mehr. **Der Bodenrichtwert ist die Basis für die Grundsteuerbescheide.** Grundsteuer geht zu 100% an die Gemeinden. Viele Gemeinden werden durch die Kommunalaufsicht zwangsverwaltet, sind also in absoluter Finanznot und müssen ihren Haushalt ausgleichen. Die Gemeinden werden daher nach endgültiger Rechtskraft des Grundsteuergesetzes auf eine schnelle Neubewertung drängen. In vielen Stadträten 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!** Konsultieren Sie hierzu bitte Ihren Steuerberater! Im Bundestag wird auch über eine Reform der Erbschaftsteuer diskutiert. Ggf. sollte das Grundstück mit „warmer Hand“ an die künftigen Erben vor Abschluß eines Pachtvertrages weitergegeben werden. Stellen Sie sich aber außerhalb des verlockenden finanziellen „Glückes“ die Frage, ob Sie das Ihren Erben antun wollen.

Entwertung der Grundstücke in der Gemeinde: Die Erfahrungswerte zeigen Wertverluste bei den Immobilien nach der Errichtung von WEA zwischen 7 bis 40%, in Einzelfällen bis zur **Unverkäuflichkeit.** Mietverträge werden gekündigt oder/und die Mietpreise fallen - teilweise sind Objekte unvermietbar. Der Tourismus als Lebensgrundlage von 100.000 Harzern würde zerstört.

Abwägung sozialer Frieden gegen dicken Geldbeutel. Verdienen nur einige wenige Grundbesitzer eines Dorfes an den Windrädern, kommt es durch die vielfältigen Beeinträchtigungen durch die WEA, verbunden mit den immensen Wertverlusten der Immobilien und der Zerstörung von Heimat und Lebensgrundlagen von Mensch und unserer einzigartigen Natur, zu Spannungen, Neid, Konflikten und sozialer Ausgrenzung in der Dorfgemeinschaft.

AN DIESER STELLE

noch ein Überblick über einen Teil der vertraglichen „Pferdefüße“, die bei der Verpachtung von Grundstücken für die neuen Energien zusätzliche Beachtung finden sollten. Hier gilt das bereits Gesagte. VOR Vertragsabschluß konsultieren Sie bitte einen spezialisierten Anwalt und Steuerberater, wir können nur Anregungen geben!

1. Vorvertrag / Grundstückssicherungsvertrag

Dieser wird oft zwischen Projektierer und Grundstückseigentümer (im folgenden Verpächter genannt) geschlossen. Ziel ist die Blockade des Grundstücks 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 Projektierer ein geringes Entgelt für die Zeitdauer bis zu einer evtl. Genehmigung. **WICHTIG!** Bestehen Sie auf eine Rücktrittsklausel! Streichen Sie eine evtl. Geheimhaltungsklausel, damit Sie ggf. einen Fachanwalt/Steuerberater konsultieren können. Achten Sie bitte auf evtl. Schadensersatzvereinbarungen und Vereinbarungen für den Erbfall.

2. Grundbuch

Projektierer/Betreiber streben an, den Grundstückenutzungsanspruch mit WEA(n)oder PV-Anlagen mit einer „persönlichen Dienstbarkeit oder pauschalen Grunddienstbarkeit“, dinglich“ im Grundbuch abzusichern, also eintragen zu lassen. Die **PERSONLICHE** Dienstbarkeit gilt **NUR** für die eingetragene Person. **PAUSCHALE** Dienstbarkeiten können ohne Zustimmung des Eigentümers bei einem Verkauf der Energieanlage an den neuen Betreiber übertragen werden. Die Dienstbarkeit sichert den Betreiber dann unabhängig von einer Pachtzahlung an den Verpächter ab! Theoretisch könnte ein neuer Betreiber versuchen, die Pachten neu zu vereinbaren, um sie abzusenken. Im Übrigen kann auch der derzeitige Pächter auf Pachtsenkungen drängen. Was wollen Sie dagegen tun, wenn er Ihnen mitteilt, dass die Anlage aufgrund irgendwelcher Vorgaben oder dergleichen unwirtschaftlich geworden ist und er nur einem Konkurs entgehen kann, wenn die Pacht rapide sinkt. **Was ist, wenn dann aus bis zu 120.000€/ im Jahr ein Angebot von vielleicht 10.000€ wird? Ihre Alternative, SIE sind gegenüber den Behörden der ZUSTANDSSTÖRER!** falls der Betreiber abhanden kommt. Dienstbarkeiten lassen sich nur im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Grundbuch löschen. Der Verpächter ist in der Zwickmühle, falls der Betreiber aus diversen Gründen zahlungsunwillig wird. Ein gerichtlicher Weg ist lang und aufgrund der Streitwerte denkbar kostspielig. Wird eine Baugenehmigung verwehrt, ist die Dienstbarkeit trotzdem in Ihrem Grundbuch eingetragen. Sie sind also immer auf das Wohlwollen des Projektierers, später des Betreibers angewiesen. Ein Verkauf der Fläche mit Dienstbarkeit ohne Aussicht auf Baugenehmigung könnte schwierig sein - im Übrigen auch für die Erben.

3. Verpächterpfandrecht

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



Eigentum verpflichtet!

INFORMATIONEN für Grundstückseigentümer

stock.adobe.com/Henry Prokopy

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 Netzseite fündig: harzer-heimat.de

Wenn doch alles so eine schöne grüne Energie ist, warum werden dann so unverschämte hohe Pachtzahlungen geleistet? Die Wiesen- und Ackerpreise im Harz betragen im Moment max. 1,75€/m², pro Hektar sind das somit nur 17.500€ Kaufpreis. Zzgl. einiger Kaufnebenkosten wären das **EINMALIG rund 20.000€ für den STANDORT EINES GROSSWINDRADES**

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

Auf 20 Jahre Betriebszeit sind das **2,4 MILLIONEN EURO GESAMTPACTH** 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 der sich ständig 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 Bauordnungsrechtes **immer** der sogenannte **Zustandstörer**. 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 Erträge an die finanzierende Bank). Die Forderungen der Privat Anleger und Eigentümer (z.B. die Pacht) sind **nachrangig**, d.h. erst bekommt die finanzierende Bank ihr Geld. **Im Regelfall hat der Verpflichtete 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. Verzichtet der (insolvente) WEA-Betreiber auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (siehe Punkt 2 am Schluß dieses Merkblattes), wird die WEA oder Freiflächen-PV **untrennbarer** Grundstücksbestandteil, geht also in das EIGENTUM des Grundstückseigentümers über, bleibt jedoch der Bank **SICHERINGSÜBEREIGNET**.

Sofern die Bank die WEA nicht verkauft 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 Sicherungsübereignung 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 bewertet werden. Die Anlage ist dann KURZFRISTIG (6 Monate) und der Ausgangszustand des Grundstücks ist wieder herzustellen. Hier zu gehört ggf. auch ein Bodenaustausch.** Sie dürfen dann hoffen, dass die hinterlegte Bürgschaft reicht. **Andernfalls haftet Ihr Privatvermögen.**

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

Addiert man den kompletten Kaufkraftschwund der Jahre von 1 bis 20 bei fehlendem Inflationsausgleich, verliert der Verpächter im Laufe der 20 Betriebsjahre rund 185.000€ effektive Kaufkraft. Bestehen Sie also bei evtl. Vertragsverhandlungen immer auf einen Inflationsausgleich!

Vergütung des Planers. Der Projektierer 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 unerheblich, ob die errichtete Anlage effektiv betrieben werden kann. Dies interessiert nur Verpächter und Betreiber. Laut Vermunftkraft e.V. muß 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.) WEAn beeinflussen sich in jedem Fall wechselseitig gegenseitig. Fällt die Windgeschwindigkeit nur um rund 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. Ruinieren den Tourismus, zerstören das Familieneinkommen, verrichten Immobilienwerte bis hin zu Unverkäuflichkeit. Auch versuchen sie durch Abrieb und Öle ihre Umgebung und Trinkwasser und emittieren giftigen Feinstaub. Ihre Schaltanlagen enthalten das extrem klimaschädliche und giftige Gas SF6.



Nachgewiesene gesundheitliche Aspekte: Schlafstörungen, Kopfschmerzen, Migräne, Gliederschmerzen, muskuläre Verspannungen, Tinnitus, Ohrdruck, Sehstörungen, Schwindel jeder Art, Benommenheit, Ohnmacht, Übelkeit, Herz-, 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 Windturbinensyndrom: T.75.2 (ICD-10-GM2010)**

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

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

Liebe Grundstückseigentümer, wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem kleinen Abriss zu den Nebenwirkungen eines vermeintlichen guten Geschäftes 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 umweltverträglichere Energiegewinnung finden Sie auf unserer Netzseite: harzer-heimat.de. Ebenfalls sind dort die Quellenangaben für dieses Merkblatt zu finden. Auch können Sie uns hier finanziell für unsere Aufklärungsarbeit unterstützen. Vielen Dank!



Haftungsausschluss: Unser Merkblatt wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und ist keine Rechtsberatung. Für den Inhalt, seine Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keinerlei Haftung. Bitte überprüfen Sie diese und die Ihnen angebotenen Pachtverträge mit Ihrem Rechtsanwalt und Steuerberater. **Urheberrecht:** Schöne Harzer Heimat e.V., 38820 Halberstadt. Kontakt: unsere@harzer-heimat.de. **Quellen zum Merkblatt:** harzer-heimat.de. Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Zustimmung des Vereins gestattet. Druckstand: März 2019.



Foto: stock.adobe.com/Magnus