



Bürgerinitiative **Zukunft Heide**land e.V.

# Informationen für Grundstückseigentümer im Heide

## land zur Verpachtung/ Nutzungsverträgen

---

Kay Kister

Heide

---

land, 30.10.2015

# 1. Nutzungsverträge

## 1.1 Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer

---

Nutzungsvertrag ist ein sog. Gesamtnutzungsflächenvertrag

**Anzahl und Größe der WEA's sind als Vertragsgegenstand nicht definiert**

**Der Eigentümer verliert alle Rechte an seinem Grundeigentum die im Vertrag erfasst wurden.**

- **Duldung aller Baumaßnahmen und Nutzungen**

zur Errichtung, Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung, den Ersatz (=Repowering) u. Abbau von WEA einschl. der Wege-, Kranstell- sowie Vormontage und Lagerflächen, der Leitungen sowie von und Schalt-/ Übergabe-/Trafostationen.

- **Verpflichtung keine Einwirkungen** über die Laufzeit des Vertrages vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die freie Windanströmung der WEA gefährden.

- **Verpflichtung** des Eigentümers zu seinen **im Eigentum oder Besitz (Pacht) befindlichen Flurstücken, die nicht im Vertrag erfasst wurden und im Abstand von z.B. 1.000 m liegen, keine weiteren WEA-Betreiber zu zulassen oder andere Bauwerke (auch eigene) zu errichten.** (Zustimmung Betreiber erforderlich!)

# 1. Nutzungsverträge

## 1.1 Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer

---

- **Verpflichtung bei Veräußerung** oder sonstige vertragliche Übereignung, dass **alle Pflichten** aus dem Nutzungsvertrag und der Grundbucheintragungen vom **neuen Eigentümer zu übernehmen sind**. (sog. Veräußerungsklausel)
- **Verpflichtung alle Rechte über Dienstbarkeiten u. / o. Baulasten dinglich für den Betreiber zu sichern**. Aufgrund der Vertragslaufzeit von 25 Jahren ab Inbetriebnahme + evtl. 5 Jahre Verlängerungsoption + Planungs- u. Bauphase von ca. 3 Jahren sind die **Rechte ab sofort mit Unterzeichnung für 30 Jahre abgetreten**.
- **Dienstbarkeit**  
häufig „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“. = Schutz der Rechte wie ein Eigentümer  
D.h. sollte es zum Streit um das Nutzungsentgelt mit dem Betreiber bspw. bei Insolvenz des Betreibers kommen, dann **verzichtet der Grundstückseigentümer von vornherein auf sein Verpächterpfandrecht nach § 592 BGB** an den WEA samt Nebenanlagen und Kabel.

# 1. Nutzungsverträge

## 1.2 Finanzierung der Projekte/ Darlehensgeber

---

- Die Projekte werden meist fremdfinanziert über Banken, bei der häufig Cashflow-basierte Bankdarlehen abgeschlossen werden.
- Bei Cashflow-basierenden Krediten erfolgt die Tilgung durch die erzielten Einnahmen der Windenergieanlagen.
- Damit ein Stillstand der Anlagen nicht zu einem Ausfall der Kredite führt, legen die Banken darauf Wert, dass der Vertrag auch noch dann Bestand hat, wenn die Projektgesellschaft die Anlage nicht mehr selbst weiter betreibt.
- Als Sicherheit wird deshalb in den Nutzungsverträgen ein Eintrittsrecht zugunsten der finanzierenden Bank oder eines von dieser benannten Dritten mit aufgenommen.

# 1. Nutzungsverträge

## 1.3 Nutzungsentgelt

---

### Entgelt:

- Die Verträge enthalten sog. Gesamtflächenentschädigungsmodelle.
- Gesamtentgelt wird **anteilmäßig auf die Grundstücksteile ausgeschüttet**.
- Der Eigentümer erhält **keine Garantie über die Höhe des Nutzungsentgelts**.
- **Nutzungsentschädigung** wird **erst nach Inbetriebnahme gezahlt**.
- Da der Eigentümer kein Anspruch auf die Errichtung einer oder mehrerer WEA hat bzw. sein Grundstück für das Windparkvorhaben in Anspruch genommen wird, **entfällt die Vergütung, wenn sein Grundeigentum nicht für die Realisierung des Windparkvorhabens benötigt wird**.

Die Rechte des Betreibers bleiben aber bestehen!

**Ein Kündigungsrecht des Eigentümers besteht meist nicht oder aber es ruht über mehrere Jahre (5 Jahre + 3 Jahre Verlängerung ); bis zu 8 Jahre bekannt.**

# 1. Nutzungsverträge

## 1.3 Nutzungsentgelt

### Berechnungsbeispiel:

#### In dem Nutzungsvertrag wird folgendes Beispiel angegeben:

Für jede WEA mit einer Nennleistung von 4.000 kW beträgt das Nutzungsentgelt 40.000 € p.a.

- Davon 12.000 € p.a. für die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück errichtete und in Betrieb genommene WEA.
- Die restlichen 28.000 € p.a. werden für die Inanspruchnahme baurechtlich jeweils erforderlichen Abstandsflächen gezahlt.

#### Folgende Entgeltregelungen sind im Vertrag aufgeführt:

Insofern das Grundstück nicht anteilig in Anspruch genommen wird, so wird das Nutzungsentgelt nur anteilig bezogen auf die Teilfläche gezahlt.

Für den Fall, dass keine WEA auf dem Grundstück errichtet wird, werden jährlich 0,30 € je m<sup>2</sup> für Wege und Stellflächen gezahlt und 3 €/ lfd. m Kabeltrasse.

Das jährliche Nutzungsentgelt unterliegt der Entwicklung der Mindestpreisvergütung je kWh nach EEG, welches im gleichen prozentualen Verhältnis angepasst wird.

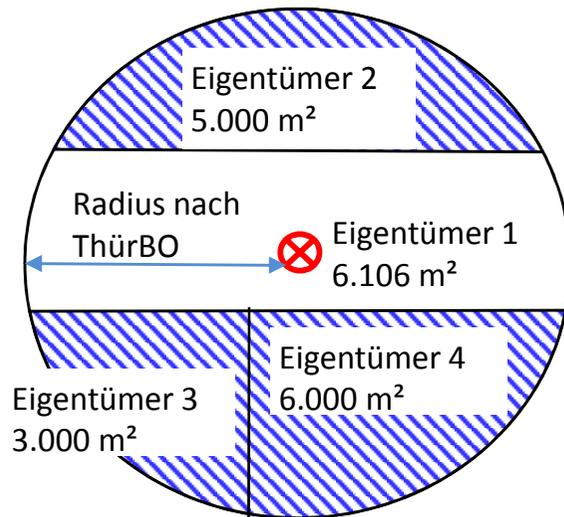
Die Einspeisevergütung beträgt aktuell 8,9 Ct/ kWh.



# 1. Nutzungsverträge

## 1.3 Nutzungsentgelt

**Beispiel: Bester Fall, WEA wird auf dem Grundstück errichtet und in Betrieb genommen.**



Genehmigt und errichtet wird eine 3 MW Anlage mit einer Gesamthöhe von 200m in 01/2017.

Der Abstand beträgt nach §6 Abs. 5 ThürBO  $0,4H = 80$  m.  
Abstandsfläche = 20.106 m<sup>2</sup>

### Vergütung des Eigentümers 1:

1. WEA Standort = **12.000 €**
2. Flächenentgelt beträgt  $6.106/20.106 \times 28.000\text{€} = \mathbf{8.503 \text{ €}}$
3. Eine zusätzliche Vergütung für Leitungen, Wege und Stellflächen fällt nicht an, da WEA auf dem Grundstück gebaut wird.

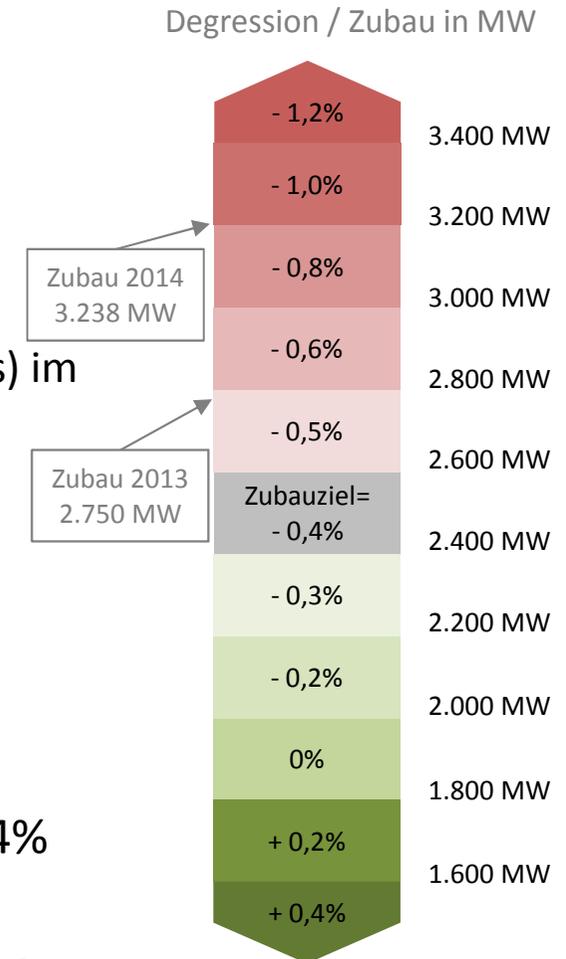
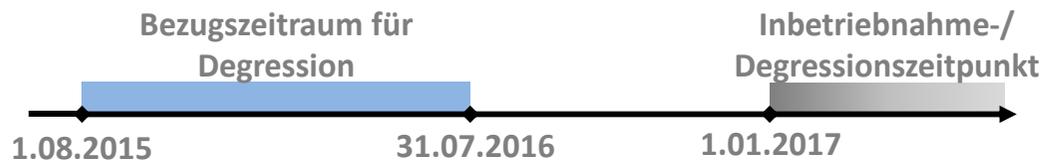
Gesamtvergütung = **20.503 € p.a. (vorläufig!)**

Gesamtvergütung wurde an die EEG Förderung,  
Vergütung des Betreibers abhängig gemacht!

# 1. Nutzungsverträge

## 1.2 Nutzungsentgelt / EEG Vergütung des Betreibers

- Die Vergütung des Anlagenbetreibers richtet sich nach dem EEG 2014
- Ab 2016 richtet sich die EEG Einspeisevergütungsätze danach, ob das **Zubauziel von 2.400 -2.600 MW (netto) pro Jahr eingehalten oder über- bzw. unterschritten wird** (§ 29 abs. 1 EEG 2014).
- Die Fördersätze (2014: 8,91 ct/kWh) werden ab 2016 jeweils quartalsweise reduziert** (§ 29 abs. 2 EEG 2014) .  
 Für die Degressionsermittlung ist die Zubaumenge (unter Abzug des Repowerings) im Bezugszeitraum vom 17. bis einschließlich des 6. Kalendermonats vor dem Degressionszeitpunkt maßgeblich (§ 29 Abs. 6 EEG 2014).  
 Beispiel Inbetriebnahme WEA 01.01.2017



- Bei Einhaltung des Zubauziels werden die Fördersätze im Quartal um 0,4% reduziert.
- Übersteigt die tatsächliche Zubaumenge das Zubauziel, kann die quartalsweise Degression bis zu 1,2% betragen.**
- Umgekehrt können die Fördersätze bis zu 0,4% steigen, wenn das Zubauziel deutlich unterschritten wird.

# 1. Nutzungsverträge

## 1.2 Nutzungsentgelt / EEG Vergütung des Betreibers

- EEG Vergütung in 2016 je Quartal nach Zubau-Zahlen aus 2014

Degression 1,0 %:

Quartal	2015	I. 2016	II. 2016	III. 2016	IV. 2016
Anfangsvergütung/ Einspeisetarif	8,90 Ct/kW	8,81 Ct/kW	8,72 Ct/kW	8,64 Ct/kW	8,55 Ct/kW
Änderung		-1%	-2%	-3%	-4%

- **Ab 2017 soll der Vergütungssatz durch Ausschreibungen ermittelt** werden
  - Fixe Marktprämie (Zahlung von X Cent/kWh)
  - Gleitende Marktprämie (Ausschreibung Förderhöhe nach EEG)
  - Fixe Kapazitätsprämie (Ausschreibung der Zahlung auf Anlagenleistung in kW)
- Nach 5 Jahren läuft die Anfangsvergütung aus und es wird die Grundvergütung gezahlt. Die Grundvergütung beträgt 45% der Anfangsvergütung (2014: 4,9 Ct/kWh)

Bei schlechten Windverhältnissen verlängert sich der Förderzeitraum mit der Anfangsvergütung.

Nach dem Windatlas für Thüringen ist im HeideLand eine gute Windleistung ab 120 m Höhe vorhanden, so dass danach nicht davon auszugehen ist, dass die Anfangsvergütung länger gezahlt werden wird. (Quelle: Präferenzraumstudie Thüringen 2015)

# 1. Nutzungsverträge

## 1.2 Nutzungsentgelt

Entgeltberechnung	Vergütung p.a.		Bemerkung
	absolut	relativ	
<b>vorläufiges Nutzungsentgelt</b>	<b>20.503 €</b>		Auf Basis EEG 2014 für das Jahr 2015
abzgl. geringere Nennleistung 3 MW der WEA	-5.126 €	-25%	Eine 4 MW WEA, die im Berechnungsbeispiel des Nutzungsvertrages enthalten war, gibt es noch gar nicht für windschwache Gebiete im Binnenland.
abzgl. Koppelung an EEG Vergütung	207 €	-1%	ab 2016 Basisdegression 0,4% je Quartal
abzgl. zusätzliche Degression durch "atmenden Deckel"	-300 €	-1%	bei Überschreitung von 2.400 – 2.600 MW Zubau pro Jahr in Deutschland (Zubau 2013 2.750 MW; 2014 3.238 MW) -> Überhang Schätzung ca. 700 MW = tatsächliche Degression 1,0%
<b>Vergütung im vsl. IBN Jahr 2017</b>	<b>15.284 €</b>	<b>75%</b>	
abzgl. zusätzliche Degression durch "atmenden Deckel" ab 2017 bzw. Ausschreibung	?	?	bei Überschreitung von 2.400 – 2.600 MW Zubau pro Jahr in Deutschland (Zubau 2013 2.750 MW, 2014 3.238 MW)
abzgl. Entfall Anfangsvergütung EEG ab dem 5 Jahr	-6.869 €	-45%	45% der EEG Anfangsvergütung (in 2015 4,9 Ct/kW, Anfangsvergütung 8,9 Ct/kW)
<b>Vergütung im Jahr 2023</b>	<b>8.415 €</b>	<b>41%</b>	

### Fazit:

Weitere Änderungen des Entgeltes sind nicht prognostizierbar !

- 1. Windenergie wird durch das EEG zukünftig geringer gefördert  
 -> größeres Insolvenzrisiko von Betreibern**
- 2. In Aussicht gestellte Nutzungsentgelte kann tatsächlich viel geringer sein,  
 wenn Koppelung an EEG-Entwicklung im Nutzungsvertrag enthalten ist.**

# 1. Nutzungsverträge

## 1.4 Rückbau

### Anlagenabbau Rückbauverpflichtung:

- Bei Beendigung des Vertrages ist der Betreiber aus einigen Verträgen verpflichtet alle vorgenommenen baulichen Maßnahmen nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu entfernen.
- Das Gesetz (§ 35 Abs. 5 BauGB) geht jedoch nicht von der (Wieder-) Herstellung einer „ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung des Grundeigentums“ aus, sondern verlangt, dass „das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen“ (sind).
  - ➔ Vollständige Beseitigung aller ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und deren Teile (auch Fundamente, Wege, Stellplätze und Leitungen).
- Die Höhe der Rückbaubürgschaft sind meist nicht definiert oder zu gering. Rückbaukosten heute bereits 100 T€ – 150 T€. Wie hoch in 30 Jahren ?

### Fazit:

Der **Eigentümer** bleibt für den **vollständigen Rückbau verantwortlich** und **haftet hierfür** ggf. mit seinem privaten Vermögen!

**Im Falle der Insolvenz des Betreibers bleibt der Eigentümer in der Verpflichtung zum Rückbau.**

Falls keine ausreichende Sicherung ggü. dem Insolvenzverwalter erfolgte, gehen die Kosten zu seinen Lasten!

### **Verträge sind ein privatrechtlicher Vertrag mit außerordentlichen Knebelcharakter !**

- Einseitiges, kurzfristiges Kündigungsrecht des Betreibers
- Betreiber kann die Rechte des Vertrages an Dritte auch bei Verweigerung durch den Eigentümer übertragen.
- Eigentümer verliert alle Rechte an seinem (vom Vertrag erfassten) Grundeigentum!
- Betreiber behält im Zweifel alle Verpflichtungen aus seinem Grundeigentum, das unternehmerische Risiken des Betreibers wird vom Eigentümer mitgetragen.
- Versprochenes Nutzungsentgelt ist nicht gesichert evtl. Kürzung nach der staatlichen Förderung.
- EEG-Vergütung sinkt in den nächsten Jahren -> Insolvenzrisiko kann zunehmen
- Grundstückseigentümer verzichten langfristig auf die Verfügungsgewalt des Grundstücks, Dienstbarkeit besteht unabhängig vom Vertrag, evtl. dauerhaft.
- Rückbaubürgschaft ist häufig zu niedrig angesetzt und ist bei einer Vertragslaufzeit von mehr als 30 Jahren nicht der Dynamik von Preisänderungen angepasst.
- Nachkommen des Eigentümers erben u.U. den Vertrag und seine Folgen.
- Es besteht kein Erbbaurecht und der Grundstückseigentümer verzichtet auf das Pfandrecht auf die Anlagen, Kabel und Nebenanlagen.

# 1. Nutzungsverträge

## 1.6 Widerrufsrecht

- Seit 13. Juni 2014 gelten neue Regeln zum Widerrufsrecht für Verbraucher
- Was früher „Haustürgeschäft“ hieß, heißt nunmehr „Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge“ (AGV) und ist in § 312b BGB geregelt. Das ist nicht nur eine Änderung des Vokabulars, sondern für den Unternehmer eine wesentliche Verschärfung.
- Wurde ein Nutzungsvertrag außerhalb der Geschäftsräume des Betreibers abgeschlossen oder wurde unmittelbar zuvor der Grundstückseigentümer persönlich und individuell von dem Betreiber angesprochen, so besteht – abhängig von weiteren Voraussetzungen – ein besonderes Widerrufsrecht für sogenannte außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossene Verträge (AGV).
- Ein AGV liegt vor, wenn der **Vertrag außerhalb der gewöhnlichen Geschäftsräume abgeschlossen** wird. (§ 312b BGB)
- Wenn der Grundstückseigentümer Verbraucher ist, besteht ein **zweiwöchiges Widerrufsrecht**.
- Die Begrenzung auf 14 Tage **gilt aber nur, wenn der Grundstückseigentümer bei Vertragsabschluss über sein Widerrufsrecht belehrt wird**. (§312d BGB i.V.m. §356 BGB)  
Unterrichtung erfolgt nach Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder des Artikels 246b § 2 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch)
- **Geschieht das nicht, läuft das Widerrufsrecht über die 14 Tage plus ein Jahr.**  
Wir empfehlen möglichst keine schriftliche Bestätigung abzugeben, dass über das Widerrufsrecht belehrt wurde. Hierzu ist auch der Vertrag genau zu lesen.

**Nach dem BGH Urteil (III ZR 36/14) vom 12.März 2015 ist eine Enteignung von Grundstücken nicht möglich, es sei denn der Eigentümer hat dem Betreiber ein Gestattungsrecht eingeräumt oder es liegt eine öffentlich-rechtliche Genehmigung (immissionsschutzrechtliche Genehmigung) vor.**

- Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung kann nur vorliegen, wenn die Grundstücke für die WEA-Standorte inkl. Abstandsflächen und das Wegenetz durch den Betreiber gesichert wurde.
- Nach dem Grundgesetz Art. 14 GG muss eine Enteignung unumgänglich sein und es dürfen keine Alternative zur Verfügung stehen. (letzte bzw. einzige Alternative.)
- **Eine Enteignungen von Flächen für die Zuwegung und die Windenergieanlagen nebst Abstandsflächen ist nicht zulässig.**
- **Eine Enteignung nach § 45 Abs. 1 Nr. 2 EnWG für die Netzanbindung (Kabeltrassen) ist nur unter strengen Voraussetzungen möglich, wenn eine Versorgungslücke in einem Versorgungsraum gegenwärtig und in absehbarer Zeit nicht ausreichend gedeckt werden kann.** (Dies ist schwer darzulegen.)
- Soll zugunsten eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens enteignet werden, muss die Enteignungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) die Genehmigungsfähigkeit eigenverantwortlich prüfen, sofern nicht bereits eine rechtskräftige Genehmigung vorliegt.
- Für die Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung durch das Thür. Landesverwaltungsamt muss **eine an der konkreten Versorgungslage ausgerichtete Alternativprüfung erfolgen.**
- **Nur wenn trotz Abwägung zu möglichen Alternativen eine Versorgungslücke droht,** kann eine Enteignung zu den Flächen für Kabeltrassen nach § 45 abs. 1 Nr. 2 EnWG zulässig sein.

## Haben Sie weitere Fragen zu diesem Thema?

Dann wenden Sie sich an uns.

Kontakt:

Bürgerinitiative Zukunft HeideLand e.V.  
Timoburgstraße 19  
07613 HeideLand  
info@zukunft-heideLand.de

Verfasser: Kay Kister

### Haftungsausschluss:

Die in der Informationsunterlage enthaltene Inhalt gibt die Meinung der Bürgerinitiative Zukunft HeideLand e.V. wider, die dem Leser nützliche Überblickinformationen geben soll. Für inhaltliche Richtigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden. Bitte überprüfen Sie die angesprochenen Punkte mit Ihrem Rechtsbeistand und ggf. mit Ihrem Steuer- und Versicherungsberater. Diese Hinweise stellen **keine** Rechtsberatung dar. Diese Unterlage wurde mit großer Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch übernehmen wir keinerlei Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhaltes.