

Merkblatt und Warnung für Landwirte, Waldbesitzer und Grundstückseigentümer

Verpachtung von Flächen für Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern



Sehr geehrte Grundstückseigentümer, sehr geehrte Landwirte, Waldbesitzer und Verpächter,

Windkraftverträge sind keine harmlosen Pachtverträge. Wer Flächen für Windenergieanlagen, Zuwegungen, Kranstellflächen, Kabeltrassen, Umspann- oder Nebenanlagen zur Verfügung stellt, bindet sich häufig für Jahrzehnte - mit Folgen für Eigentum, Grundbuch, Steuern, Erbe, Haftung und Rückbau.

Viele Eigentümer sehen zunächst nur die versprochene Pacht. Zu spät wird oft erkannt: Die Risiken können auch bei Eigentümer, Familie, Hofnachfolge oder Erbengemeinschaft hängen bleiben.

1. Wirtschaftliches Risiko: Negativpreise und unsichere Erträge

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Windparks haben sich deutlich verschärft. Negative Strompreise sind inzwischen kein seltener Ausnahmefall mehr. Für vom jeweiligen EEG-Regime erfasste Anlagen kann sich bei negativen Spotmarktpreisen nach § 51 EEG der anzulegende Wert grundsätzlich auf null verringern. Das bedeutet: In diesen Zeiten kann die Marktpremie entfallen.

Zwar sieht § 51a EEG eine spätere Verlängerung des Förderzeitraums vor. Diese spätere Kompensation ersetzt aber nicht automatisch fehlende Liquidität in den wirtschaftlich entscheidenden ersten Betriebsjahren.

Für Verpächter bedeutet das: Wenn Ertragsprognosen zu optimistisch waren, können Pachtzahlungen, Nachträge, Beteiligungszusagen oder Betreiberpflichten unter Druck geraten. Im schlimmsten Fall drohen Betreiberwechsel, Umfinanzierungen oder die Insolvenz der Projektgesellschaft.

2. Rückbau: Wer zahlt am Ende?

Nach § 35 Abs. 5 BauGB muss der Rückbau von Windenergieanlagen im Außenbereich abgesichert werden. Entscheidend ist aber nicht, ob irgendeine Sicherheit genannt wird, sondern ob sie im Ernstfall tatsächlich trägt.

In Mecklenburg-Vorpommern sollten Eigentümer insbesondere folgende Punkte schriftlich prüfen lassen:

- Ist die Rückbausicherheit hoch genug?
- Ist sie an Baupreissteigerungen angepasst?
- Ist sie insolvenzfest?
- Gilt sie auch bei Betreiberwechsel?
- Kann die Behörde im Ernstfall tatsächlich darauf zugreifen?
- Sind Fundamente, Wege, Leitungen, Kranflächen und Bodenwiederherstellung vollständig erfasst?

Eine Baulast oder Dienstbarkeit schützt den Eigentümer nicht automatisch vor Kosten. Auch eine vertragliche Zusicherung hilft wenig, wenn die Betreibergesellschaft später zahlungsunfähig ist.

3. Grundbuch, Dienstbarkeiten und Kontrollverlust

Windkraftverträge betreffen oft viel mehr als nur den Maststandort. Häufig werden zusätzlich gesichert:

- Zufahrtsrechte
- Kranstellflächen
- Lagerflächen
- Kabeltrassen
- Leitungsrechte
- Betretungs- und Duldungspflichten
- Baulasten
- Grunddienstbarkeiten im Grundbuch
- Übertragungsrechte auf andere Betreiber

Baulasten werden in Mecklenburg-Vorpommern nach § 83 LBauO M-V mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Das Grundstück kann dadurch über Jahrzehnte gebunden sein. Verkauf, Hofübergabe, Beleihung, Vererbung oder spätere eigene Nutzung können erschwert werden.

4. Steuer- und Erbrisiken

Die Pacht aus Windkraftflächen ist nicht immer nur ein einfacher Nebenverdienst. Je nach Vertragsgestaltung können steuerliche und erbrechtliche Probleme entstehen.

Mögliche Folgen sind insbesondere:

- andere steuerliche Behandlung der Einnahmen
- Probleme bei land- oder forstwirtschaftlichem Betriebsvermögen
- Auswirkungen auf Erbschaft- und Schenkungsteuer
- höhere Bewertung einzelner Flächen
- Verlust steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten
- Streit in Erbengemeinschaften
- Konflikte bei Hofnachfolge, Pflichtteil oder Ausgleichsansprüchen

Wichtig: Der Vertrag endet nicht automatisch mit dem Tod des Verpächters. Erben treten häufig in bestehende Verträge, Dienstbarkeiten und Verpflichtungen ein. Wer heute unterschreibt, kann damit Kinder und Enkel auf Jahrzehnte binden.

Merkblatt und Warnung für Landwirte, Waldbesitzer und Grundstückseigentümer

Verpachtung von Flächen für Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern

5. Boden-, Wasser- und Haftungsrisiken

Bei Bränden, Ölunfällen, Havarien, Betriebsstoffaustritten, Rückbauproblemen oder möglichen Schadstoffbelastungen können öffentlich-rechtliche Pflichten entstehen. Je nach Einzelfall können Behörden nicht nur den Betreiber, sondern auch Grundstückseigentümer in den Blick nehmen.

Das betrifft insbesondere Fragen zu:

- Bodenschäden
- Grundwasser- oder Oberflächenwassergefährdung
- kontaminiertem Boden
- Rückbaumaterialien
- Entsorgung
- Renaturierung
- standortgerechtem Bodenaustausch
- Ersatzvornahmen durch Behörden

Eine Ersatzvornahme bedeutet: Die Behörde lässt eine notwendige Maßnahme durchführen und versucht anschließend, die Kosten beim Pflichtigen einzuziehen.

6. Die größten Risiken auf einen Blick

Für Eigentümer und Verpächter bestehen insbesondere folgende Gefahren:

-
-
-
-

- Wer haftet für Boden-, Wasser-, Brand- oder Havariefolgen?
- Welche steuerlichen Folgen entstehen?
- Was bedeutet der Vertrag für Erbe, Hofnachfolge und Familie?

Unsere klare Warnung

Unterschreiben Sie keinen Windkraftvertrag nur wegen hoher Pachtversprechen.

Die Vorderseite heißt oft: sichere Einnahmen. Die Rückseite kann heißen: Steuerfalle, Grundbuchbelastung, Erbrisiko, Rückbauprobem, Haftungsrisiko und jahrzehntelanger Kontrollverlust.

Windkraftfirmen sichern sich professionell ab. Grundstückseigentümer sollten das ebenfalls tun.

Unser dringender Rat lautet daher: Lassen Sie jeden Vertrag vor der Unterschrift von einem eigenen Fachanwalt und einem eigenen Steuerberater prüfen. Verlassen Sie sich nicht auf Aussagen, Vertragsmuster oder Gutachten der Betreiberseite.

Wer leichtfertig unterschreibt, kann nicht nur die eigene Fläche, sondern auch Familie, Hofnachfolge und künftige Generationen in eine schwer lösbare Problemzone bringen.

Bitte prüfen Sie daher sorgfältig, ob Sie Ihre Flächen tatsächlich für Windenergieanlagen zur Verfügung stellen wollen.