

Risiken aus der Windkraft

Die nachfolgende Übersicht enthält eine Auflistung an potenziellen Risiken die insbesondere für den Grundstückseigentümer von Windkraftflächen entstehen. Diese Auflistung ist nicht abschließend und im Einzelfall zu prüfen.



Sicherheiten der Beteiligten

- Im Allgemeinen ist die finanzierende Bank „Erstrangiger Gläubiger“. Im Nachrang stehen die privaten Anleger und der Grundstückseigentümer. Die WEA wird i.d.R. als „Sicherheitsübereignung“ an die finanzierende Bank übertragen, die sich das Zugriffsrecht auf die Einspeisevergütung sichert.
- Der Grundstücksbesitzer ist dafür verantwortlich, dass bei einer eventuellen Bodenkontamination durch Schäden an der WEA oder nach Stilllegung der Anlage alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und muss bei finanziellen Engpässen einspringen. Daher kaufen Projektierer in der Regel keine Grundstücke, sondern pachten sie nur.

Projektierer / Verpächter / Betreiber

- Der Projektierer erstellt die WEA auf das Grundstück des Verpächters und hat dabei eine sofortige Einnahme. Diese bemisst sich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure und beträgt ca. 10 % des Investitionsvolumens, d.h. mind. 500.000 € pro WEA. Danach verkauft er die Anlage oftmals an einen Betreiber oder eine weitere Zwischengesellschaft. Dadurch ist es für ihn nicht relevant, ob die Anlage wirtschaftlich betrieben werden kann.
- Bei Vertragsabschluss ist oftmals nicht bekannt, wer eigentlich Betreiber und damit der künftige Vertragspartner sein wird. Häufig werden die Pachtverträge von Planungsbüros oder Maklern abgeschlossen, die den Vertrag später auf die meistens noch nicht einmal gegründete Betreibergesellschaft übertragen. Somit können Sie die Bonität des Betreibers bei Vertragsabschluss nicht prüfen.
- Für einen wirtschaftlichen Betrieb von WEA sind bestimmte Mindestwerte der Windgeschwindigkeiten erforderlich. Bereits kleinste Prognosefehler bei den tatsächlichen Windträgen bedeuten gravierende Einbußen bei den Erträgen, aus denen sich letztlich die Pachteinnahmen speisen.
- Das neue EEG birgt zusätzliche Risiken. Ab 2016 wird die Festlegung der Höchstgrenze der zu subventionierenden Leistung vermutlich dazu führen, dass die derzeitige Einspeisevergütung sinken wird und die Erträge somit enorm geschmälert werden. Inwieweit die heutige Einspeisevergütung über 20 Jahre garantiert wird, ist fraglich.
- Windenergieanlagen können zu einer Veränderung der wasserführenden Schichten führen. Dadurch kann es zur Gefährdung des Trinkwassers und Austrocknung des Bodens kommen. Letztendlich könnte dies zu einem notwendigen frühzeitigen Rückbau führen.
- Bei einem Brand der WEA, z.B. durch einen Blitzschlag, wird das Grundstück mit hoch toxischen Stoffen kontaminiert. Ob die Haftpflichtversicherung in diesem Fall dafür aufkommt, ist zu prüfen („Haftpflichtversicherung mit Ökoklausel inkl. Schaden am Grund-

wasser“). Der Verpächter/ Grundstückseigentümer ist gut beraten, die gültige Police regelmäßig anzufordern, denn eine Versicherung ist kündbar ohne sein Wissen, und er würde im Schadensfall zahlen müssen.

- Bei Umweltschäden tritt die Umweltbehörde immer an den Grundstückseigentümer heran und veranlasst die Beseitigung des Schadens. Der Verpächter kann sich dann vom Betreiber der WEA die Kosten erstatten lassen, sofern dessen Versicherung den Schaden abdeckt.
- Durch die Umwidmung eines bisher als land- und fortwirtschaftlich genutzten Grundstücks können steuerpflichtige Entnahmegewinne beim Grundstückseigentümer entstehen.

Rückbau

- Da die Summe für den Rückbau in wenigen Jahren oder erst nach ca. 20 Jahren zum Rückbau der Anlage erforderlich wird, ist es nicht möglich, die tatsächlich anfallenden Kosten seriös abzuschätzen.
- Die häufig von der öffentliche Verwaltung genutzte Faustformel geht davon aus, dass 1000 € / Meter bis zur Nabenhöhe ausreichen. Bei einer Nabenhöhe von 140m werden zum Beispiel 140.000 € als erforderliche Sicherheitsleistung für den Rückbau in Genehmigungsbescheiden angesetzt.
- Die tatsächlichen Kosten liegen deutlich höher. So ging die Firma ENERCON bereits im Jahr 2011 für die WEA Enercon E-101 von Rückbaukosten in Höhe von rd. 191.000 € aus. In diesem Betrag ist ein Erlös aus dem Rückbau durch Verkauf (Stahl, Schrott, Kupferkabel etc.) veranschlagt - die Bewertung dieses „Schrottwerts“ für bis zu 20 Jahre in die Zukunft ist aber riskant. Außerdem steht das Geld erst nach erfolgreichem Verkauf zur Verfügung - es wird aber zur sofortigen Bezahlung der Abrissfirmen benötigt.
- In der ENERCON-Berechnung sind die Kosten für den Rückbau der Infrastruktur nicht enthalten. Es sind also weitere ca. 20.000 € pro WEA zurückzulegen. Damit ergibt sich eine Rückbausumme für die ENERCON E-101 von ca. 211.000 €.
- Ebenfalls in dieser Berechnung keine Berücksichtigung findet die Entsorgung des Sondermülls, da die Rotorblätter aus GFK-Material so einzustufen sind. Momentan ist noch nicht geklärt, wie in ca. 20 Jahren der massiv anfallende Sondermüll der WEA entsorgt werden soll und welche Kosten dann entstehen werden.
- Diese von ENERCON prognostizierten Rückbausummen sind Nettobeträge. Damit erhöhen sich die Rückbaukosten auf ca. 251.090 € brutto.
- Die Inflation ist in dieser Rechnung bisher unberücksichtigt. Bei einer Inflationsrate von 1% p.a. würden sich die sehr optimistisch angenommenen 251.090 € (ohne Berücksichtigung des Sondermülls) auf 303.344 € in 20 Jahren erhöhen, bei einer Inflationsrate von 2% auf 365.790 € und bei 3% auf 440.287 €.
- Sollte die Anlage nach wenigen oder vielen Jahren abgebaut werden und die Kosten die zurückgelegte Summe überschreiten, haftet der Grundstückseigentümer mit seinem Privatbesitz.
- Im Hinblick auf die kostenintensive Entfernung der Stahlbetonfundamente, das komplizierte Abtragen der WKA selbst und das teure Entsorgen sollte jedem Flächeneigentümer klar sein, wie sorgfältig er vor Vertragsabschluss diese Arbeiten von unabhängigen Fachfirmen kalkulieren lassen muss.