

DAS WINDRAD AUF MEINEM GRUNDSTÜCK

Antworten auf Ihre Fragen zu Planung, Bau
und Betrieb von Windenergie-Anlagen



Wir sind Ihr verlässlicher Partner

Bei der Planung eines Windenergie-Projekts treffen wir mit Ihnen gemeinsam Entscheidungen, die Auswirkungen auf eine Zeit von mehr als 20 Jahren haben. juwi legt großen Wert auf eine stabile und vertrauensvolle Partnerschaft mit Ihnen als Grundstückseigentümer. Die häufigsten Fragen haben wir in dieser Broschüre für Sie beantwortet.

Rund um den Vertrag

Warum sind die Verträge so ausführlich?

In der Regel werden Windenergie-Projekte mit Hilfe von Krediten, also durch Banken, finanziert, und die verlangen Sicherheiten für das Geld, das sie der Betreibergesellschaft geben. Dazu müssen Dinge wie die „beschränkte persönliche Dienstbarkeit“, die Übertragung auf andere Gesellschaften und das „Sicherungsinteresse der Bank“ genau im Vertrag geregelt werden. So sichern wir den beiderseitigen Nutzen und vermeiden für alle Beteiligten aufwendige Nachverhandlungen.

Warum wird im Vertrag nicht der Windrad-Typ festgelegt?

Die Entwicklung in der Anlagentechnologie ist rasant, und die Planungen für einen Windpark dauern mehrere Jahre. Wenn juwi konkrete Anlagen in den Verträgen nennen würde, müsste der Vertrag jedes Mal geändert und neu unterschrieben werden, sobald Anlagen mit technischen Verbesserungen auf den Markt kommen und wir die Planung anpassen.

Wem gehört das Windrad?

Betrieben werden die Windkraft-Anlagen von eigenen Betreibergesellschaften. Diese befinden sich meist in Besitz von regionalen Energieversorgern, Versicherungen oder Anlagefonds. Auch Bürger oder Kommunen können sich an Windparks beteiligen, etwa über die Gründung einer Energiegenossenschaft.

Wer ist mein Ansprechpartner?

Bis zur Übertragung der Anlage an eine Betreibergesellschaft wenden Sie sich bitte an Ihren bisherigen Ansprechpartner von juwi. Im Anschluss nennt Ihnen die Betreibergesellschaft eine Kontaktperson. Dies ist in der Regel ebenfalls ein juwi-Mitarbeiter, da die meisten Betreibergesellschaften juwi auch mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragen.

Wer zahlt die Pacht, wenn das Projekt in die Betriebsphase kommt?

Die Flächeneigentümer erhalten das Nutzungsentgelt, also die vereinbarte Pacht, von der Betreibergesellschaft des Windparks. Sollte diese zahlungsunfähig werden, könnte es zum Zahlungsverzug bei den Pachten kommen. In diesem Fall hat der Pächter nach sechs Monaten Zahlungsverzug das Recht, den Vertrag zu kündigen. Die Bank, die das Projekt finanziert hat, wird in den Vertrag einspringen und das Nutzungsentgelt zahlen, um eine solche Kündigung zu vermeiden. Denn bei einer Kündigung müsste die Anlage abgebaut werden, und die Bank würde ihre Kredite nicht zurückbekommen. Das will die Bank natürlich vermeiden.

Warum muss ich auf das Verpächterpfandrecht verzichten?

Das Verpächterpfandrecht ist ein gesetzliches Pfandrecht und geht allen sonstigen Pfandrechten vor. Wenn ein Windenergie-Projekt mit einer Bank finanziert wird, verlangt die Bank Sicherheiten für ihre Kredite. Deshalb sichert sie sich das Pfandrecht an den Windenergie-Anlagen. Würde der Verpächter nicht auf sein Pfandrecht verzichten, wäre die Sicherheit der Bank nachrangig und nichts mehr wert. Die Bank könnte im Notfall die Anlagen nicht übernehmen und für die Zahlungsverpflichtungen eintreten. Für den Verpächter sichert dieser Verzicht die Pachtzahlungen ab.

Bis zu welchem Wert sind die Anlagen versichert?

Bei der Versicherung für die Windräder handelt es sich unter anderem um eine sogenannte Betriebshaftpflicht-Versicherung. Diese Form der Versicherung unterscheidet sich wesentlich von den Versicherungen, die Privatleute für ihr Auto oder als private Haftpflicht abschließen. Eine „unbegrenzte Deckung“ ist hier beispielsweise nicht üblich. Die Deckungssumme wird individuell an das mögliche Risiko angepasst.

➔ Aus der Idee wird Wirklichkeit



Idee: juwi findet gemeinsam mit der Kommune oder dem Grundstückseigentümer einen Standort mit guten Windbedingungen.



Pachtvertrag: Der Grundstückseigentümer gestattet juwi den Bau der Anlage und/oder die Nutzung der Wegeflächen.



Genehmigungsanträge: juwi stellt Genehmigungsanträge, lässt Gutachten erstellen (z.B. in Bezug auf Flora und Fauna) und plant die Ausgleichsflächen.



Eintrag Baulast: Die Baulasten für die Übernahme von baurechtlichen Abstandsflächen werden im Baulastenregister der zuständigen Genehmigungsbehörde – nicht im Grundbuch – eingetragen, der Grundstückseigentümer leistet die Unterschrift.



Genehmigungen: Die zuständige Behörde genehmigt das Projekt.



Gebotsrunde: juwi meldet das Projekt an. Bei Zuschlag kann mit der Umsetzung begonnen werden.



Notartermin: Der Eigentümer bewilligt erstrangige Einträge ins Grundbuch: Sicherung von Nutzungsrechten, Vormerkung für die Bank, Betreibergesellschaft – das ist auch schon vor der Genehmigung möglich.



Baubeginn: Die Vermessungs-, Wege- und Fundamentierungsarbeiten werden ausgeführt.



Betreibergesellschaft: Das Projekt wird auf eine Betreibergesellschaft übertragen (auch vor Baubeginn möglich). Der Eigentümer wird informiert und gestattet die Übertragung mit seiner Unterschrift.



Inbetriebnahme & Pachtzahlung: Die Anlage geht ans Netz. Die Betreibergesellschaft zahlt die vereinbarte Pacht vertragsgemäß an den Eigentümer.

➔ Neu: Das Ausschreibungsmodell für Windenergie-Projekte

Seit dem 1. Januar 2017 gilt für Windenergie-Projekte in Deutschland das Ausschreibungsmodell. Die Bundesnetzagentur schreibt mehrmals pro Jahr eine Zubaumenge für Windenergie an Land aus. Jeder Projekteigentümer kann sich bewerben, wenn er eine gültige Genehmigung hat. Je niedriger das Gebot, desto höher die Zuschlagswahrscheinlichkeit. Deshalb spielen die Kosten eine wichtige Rolle. Wichtig für Flächeneigentümer: Durch das Ausschreibungsverfahren verlängert sich die Phase

zwischen dem Abschluss eines Pachtvertrags und dem Bau der Anlagen – sofern das Projekt überhaupt einen Zuschlag erhält. Es gilt allerdings auch: War man in einer Ausschreibungsrunde nicht erfolgreich, so kann man sich in einer späteren Runde erneut mit dem Projekt bewerben. So oder so: Hier ist eine Kombination aus Durchhaltevermögen, Marktkenntnis und langjähriger Projekterfahrung gefragt. Umso wichtiger ist es für Sie, auf den richtigen Partner zu setzen.

Wer betritt wann mein Grundstück?

Vor und während der Bauarbeiten wird Ihr Grundstück betreten, etwa für Messarbeiten, Gutachtertätigkeiten und natürlich für den Bau der Anlage. Im Vertrag sind die Betretungsrechte detailliert aufgeführt.

Auf welches Ausmaß müssen Wege verbreitert werden?

Die Zufahrtswege werden auf mindestens vier Meter verbreitert, damit Baustellen- und Kranfahrzeuge das Windrad erreichen können. Sollten durch den Bau der Anlagen oder durch die Anlieferung der Komponenten Schäden entstehen, kommt juwi selbstverständlich für die Beseitigung auf. juwi dokumentiert bei jedem Projekt den Zustand der Wege vor Beginn der Arbeiten.

Wie tief werden die Kabel verlegt?

Die Kabel werden in unterschiedliche Tiefen verlegt, am Wegesrand müssen sie nicht so tief verlegt werden wie im Acker selbst. Auf landwirtschaftlichen Flächen werden die Kabel in der Regel so tief ins Erdreich verlegt, dass das Land uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden kann, mindestens in 1,20 Meter Tiefe.

Was passiert am Ende der Betriebsphase der Anlagen?

Alle Anlagen werden komplett entfernt, der Untergrund wird in den

ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Das gilt auch für die Kranstellfläche. Das Fundament für eine Windenergie-Anlage reicht bis zu drei Meter tief in den Untergrund und wird beim Rückbau vollständig entfernt. Sind für die Gründung weitergehende Baugrundverbesserungsmaßnahmen nötig, verbleiben diese unterhalb der Fundamentunterkante im Boden. Damit die Finanzierung des Rückbaus gewährleistet ist, verpflichtet sich juwi im Gestattungsvertrag, für die Rückbaukosten eine Bankbürgschaft zu stellen. Die Genehmigungsbehörde verlangt regelmäßig eine Bankbürgschaft für diese Kosten. Es ist daher ausgeschlossen, dass der Abbau der Anlage an den Kosten scheitert.

Was geschieht mit dem Erdreich?

Der Bodenaushub wird so behandelt und gelagert, dass die Erde fruchtbar bleibt. Das ist im Baugesetzbuch eindeutig geregelt. Für juwi ist es selbstverständlich, alle gesetzlichen Regeln einzuhalten. Was mit überschüssigem Boden passiert, wird im Einvernehmen mit dem Eigentümer entschieden. Er kann ihn behalten oder ihn ordnungsgemäß von juwi entsorgen lassen.

Was geschieht bei Flurschäden?

Alle bei den Bauarbeiten entstehenden Flurschäden werden nach den Sätzen der örtlichen Landwirtschaftskammern beglichen.



Ausbau der Wege auf mind. vier Meter Breite.



Einpflegen der Kabel in rund 1,20 Meter Tiefe.



Anlieferung der Rotorblätter auf befestigtem Weg.

Die juwi-Gruppe

juwi ist mit mehr als 20 Jahren Erfahrung einer der Pioniere im Bereich erneuerbare Energien. Seit 1996 haben wir an 150 Standorten rund 950 Windenergieanlagen mit einer Gesamtleistung von mehr als 2.000 Megawatt errichtet. juwi hat seinen Firmensitz in Wörrstadt und ist in vielen Bundesländern vertreten. Seit Ende 2014 ist die Mannheimer MVV Energie AG Partner und Mehrheitseigentümer der juwi-Gruppe, die weltweit rund 1.000 Mitarbeiter beschäftigt.



Disclaimer: Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Allerdings übernehmen wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Diese Informationen ergänzen nicht den Gestattungsvertrag; rechtlich bindend sind ausschließlich die im Gestattungsvertrag getroffenen schriftlichen Vereinbarungen.