

So profitieren Sie von neuen Anlagen

Repowering Seit Einführung des Stromeinspeisegesetzes und dessen Nachfolger, dem Erneuerbaren Energien Gesetz, sind deutschlandweit tausende von Windenergieanlagen aufgestellt worden. Die erste Anlagengeneration ist nun in die Jahre gekommen. Sie durch neue zu ersetzen (Repowering), ist daher immer häufiger ein Thema zwischen den Beteiligten. Was dabei rechtlich und finanziell auf Flächeneigentümer zukommen kann und was sie tun können, um ihre Interessen gut zu vertreten, erklärt Rechtsanwalt Volker Henties.



von den Standorten. Einzelne erhalten dagegen wesentlich mehr Geld.

Wer von einem bestehenden Windpark deswegen erheblich profitiert, weil eine Anlage auf seinem Grundstück steht, dem kann es beim Repowern passieren, dass die neuen Anlagen woanders stehen und er weniger Geld für die Nutzung seiner Fläche erhält als vorher. Dass so etwas geschehen kann, müssen sich die Betroffenen unbedingt klar machen, bevor sie mit Betreibern über ein Repowering sprechen. Hinzu kommen noch andere Themen, wie etwa die Anpassung der Rückbausicherheit, Laufzeitverlängerung und dergleichen.

Negativeffekte bedenken

Die Initiative zum Repowering ergreift meistens der Betreiber des Windparks. Er geht auf den jeweiligen Flächeneigentümer zu und erklärt sein Anliegen. Denn da er eine neue Großinvestition plant, benötigt er oft eine Vertragsverlängerung, damit sich seine Investition lohnt. In ganz vielen Fällen ist dies auf den ersten Blick der einzige Schwachpunkt, den der Betreiber in der Verhandlung hat. Um zu überzeugen, argumentiert er stets, dass vertraglich alles so bleiben kann wie bisher, stellt für den Fall der Umsetzung ein attraktives Nutzungsentgelt in Aussicht und erklärt, was die Betroffenen an Geld verschenken, wenn sie nicht zustimmen. Viele Eigentümer lassen sich davon blenden und verschwenden keinen Gedanken an die nicht genannten Negativeffekte.

Steht nach dem Repowering jedoch keine Windenergieanlage mehr auf dem eigenen Grundstück, gibt es ein böses Erwachen. Im ungünstigsten Fall sieht das Ergebnis dann so aus, dass der Vertrag immer noch den alten für den Landeigentümer ungünstigen Inhalt hat, der Vertrag nur länger läuft

Repowering bedeutet nicht zwingend auch eine höhere Pacht.

Betreiber von Windenergieanlagen versprechen sich vom Repowern, mit den neuen Anlagen mehr Geld verdienen zu können als mit den alten, also eine verbesserte Wirtschaftlichkeit. Zugunsten der Landeigentümer sollte die bessere Wirtschaftlichkeit auf der Seite des Betreibers auch zu einer höheren Pacht führen.

Nicht immer mehr Pacht

Ob das tatsächlich der Fall ist, hängt wesentlich von zwei Bedingungen ab: Erstens müsste bereits im bestehenden Vertrag über die Altanlagen eine Regelung enthalten sein, die eine ertragsabhängige, also variable Pachtkomponente enthält und nicht nur ein pauschales Nutzungsentgelt. Zwei-

tens stellt sich die Frage, ob der Altvertrag weitere Zustimmungserfordernisse oder Anpassungsklauseln für den Fall des Repowerings enthält. Dann profitiert der Eigentümer des Grundstücks unter Umständen nicht nur vom Mehrertrag wegen der größeren Anlage, sondern im günstigsten Fall auch von sinkenden Kosten, die der technische Fortschritt bei größeren Anlagen ermöglicht. Darüber muss er aber verhandeln.

Doch aufgepasst: Repowering heißt nicht zwingend höhere Pacht. Im Gegenteil, es können auch negative Effekte für einzelne Landeigentümer entstehen. Denn durch Repowering entsteht ein ganz anderer Windpark, bedingt durch größere Anlagen mit

größeren Abständen. Da sich das Windfeld selbst aber insgesamt nicht vergrößert, wird zwangsläufig die Anzahl der Anlagen kleiner, was zu einer stärkeren Ertragskonzentration an den einzelnen Standorten führt. Haben Flächeneigentümer und Betreiber beispielsweise vereinbart, dass 30 Prozent der Pachterträge über die Standorte verteilt werden und 70 Prozent über die Fläche – so wie es früher oft gemacht wurde – dann führt das dazu, dass der Landeigentümer, der nach dem Repowering einen Anlagenstandort erhält, wesentlich mehr Geld für den Standort bekommt, als derjenige, der vor dem Repowering einen Standort innehatte. In solchen Fällen profitieren also insgesamt weniger Landeigentümer

und es vielleicht sogar weniger Geld gibt, als vorher. Umgekehrt können andere Eigentümer unverhofft zu einem Anlagenstandort kommen, und so wesentlich mehr Einnahmen erzielen als vor dem Repowering.

Einen Flächenpool bilden

Ein solches Glücksspiel – oder eben auch Pechspiel – lässt sich vermeiden. Die betroffenen Landeigentümer sind auch in dieser Situation am stärksten, wenn sie sich zu einem Flächenpool zusammenschließen und sich nicht auseinander dividieren lassen. Für diejenigen, die einen Anlagenstandort haben, der erheblich gesondert entlohnt wird, ist das ein großer Schritt. Ihnen ist es oft lieber, wenn sich nichts verändert. Die übrigen Landeigentümer müssen sich also bewegen, wenn sie die Standortinhaber überzeugen wollen, beim Repowering mitzumachen. Das lässt sich zum Beispiel mit einer Absprache erreichen, die den bisherigen Standortinhabern bei der Pachtverteilung garantiert, dass sich ihre finanzielle Situation nicht durch das Repowern verschlechtert.

Idealerweise sollte diese Grundregel für jeden Beteiligten gelten: Alle Landeigentümer, die vom Windfeld betroffen sind, vereinbaren daher schriftlich, dass jeder bei einer Ergebnisverteilung nach dem Repowern mindestens das bekommt, was er davor erhalten hat. Für eventuelle Mehrerlöse müssen die Beteiligten außerdem einen passenden Verteilungsschlüssel finden. Auf diese Weise entsteht ein neuer Flächenpool, der sich intern entsprechend organisieren muss (siehe Teil 2 der Serie in LAND & Forst 29/13, Seite 88).

Hinsichtlich der zukünftigen Anlagenstandorte gilt es folgendes zu bedenken: Oft ist es sinnvoll, die Anlagen an den Rand des bisherigen Windfeldes zu bauen, damit sie sich untereinander möglichst wenig verschatten. Da neue Anlagen beim Repowering meist höher sind als die alten, brau-

LAND & Forst-Serie

Windenergie
Recht



Eigene Flächen für Windenergie zu vermarkten, ist attraktiv. Landeigentümer handeln jedoch häufig vorschnell und übersehen dabei die Risiken. Die Serie greift daher aktuelle Rechtsprobleme auf und gibt Tipps fürs professionelle Auftreten gegenüber Projektleitern.

Thema	Ausgabe
Vertragsgrundlagen	28
Flächenpool	29
Repowering	30
Flurbereinigung	31
Windvorranggebiete	32

chen sie größere Abstandsflächen. Sollen sie nun an die Grenze des ursprünglichen Windfeldes gebaut werden, sind außerhalb dieses Windfeldes zusätzliche Abstandsflächen notwendig. Natürlich müssen dann auch die Flächeneigentümer, die diese

Abstandsflächen bereitstellen sollen, irgendwie entlohnt werden. Das muss ebenfalls bedacht und von den Beteiligten geregelt werden.

Alte Klauseln „loswerden“

Schaffen es die Landeigentümer, sich im Zuge des Repowerings sinnvoll zu organisieren, steigen auch die Erfolgsaussichten für die Verhandlungen mit dem Betreiber. Denn dieser verliert mehr Geld als die jeweiligen Landeigentümer, wenn er das Repowering nicht realisieren kann, weil die Landeigentümer nach Ablauf des Vertrages nicht mehr mit ihm zusammen arbeiten wollen. Ein Grund mehr, in den Verhandlungen selbstbewusst aufzutreten. Flächeninhaber haben, auch wenn ihnen der Betreiber das Gegenteil darstellt, durchaus Verhandlungsmöglichkeiten. Und die sollten sie nutzen. Vor allem sollten sie darauf achten, bei einer Einigung über das Repowering diejenigen Klauseln aus den Altverträgen „loszuwerden“, die sich im Nachhinein als schlecht, unzureichend oder gar schädlich herausgestellt haben. Verhandlungen über ein Repowering können daher

auch ein Gewinn sein. Dann nämlich wenn am Ende ein insgesamt besserer Vertrag herauskommt, etwa indem die Flächeneigentümer zusätzliche Sicherheiten, gerade im Bereich der Rückbausicherheiten oder Pachtsicherheiten durchsetzen können, um ihr eigenes Risiko zu reduzieren.

Fazit ▶

Repowering birgt nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Und wie bei allen risikanten Geschäften gilt es, die Gesamtsituation vorher gedanklich zu durchdringen und eigene Interessen zu definieren. Ein Flächenpool ist zwar nicht ganz unkompliziert zu bilden, er stärkt aber die Position seiner Mitglieder bei der Verhandlung mit dem Betreiber. Haben sich die Flächeneigentümer richtig organisiert, können sie im Zuge des Repowerings wirtschaftlich viel erreichen und dabei sogar den Inhalt ihres Vertrags wesentlich verbessern. Wer hingegen mitmacht, ohne darüber vorher nachzudenken, erlebt unter Umständen eine böse Überraschung.

*Rechtsanwalt
Volker Henties, Helmstedt*

Tipps – aus dem Repowering Vorteile ziehen

- Machen Sie sich klar, dass das Repowern eines Windparks zu Ihrer Vermögensverwaltung gehört, die Sie verantworten müssen. Repowern führt wie jede wirtschaftliche Aktivität zu Chancen und Risiken.
- Immer dann, wenn der Windparkbetreiber mit dem Wunsch repowern zu wollen, an Sie herantritt, sollten Sie sich ihren Nutzungsvertrag zur Hand nehmen und klären, was die Umsetzung für ihre wirtschaftlichen Interessen bedeutet. Lassen Sie sich den derzeitigen wirtschaftlichen Status quo garantieren. Handeln Sie nicht vorschnell und lassen Sie sich von vermeintlich großen Zahlen nicht blenden. Auch beim Repowern darf es nicht dazu kommen, dass „Gier das Hirn“ frisst und man anschließend feststellt, dass man sich alles nur schön geredet und gerechnet hat.
- Prüfen Sie, ob sich Vertragsklauseln in der Vergangenheit für Sie als schwierig erwiesen haben und definieren Sie für sich, was im Vertrag geändert werden soll. Machen Sie aus dem Repoweringangebot kein Geheimnis,



Foto: landpixel/Wuhlhausen

Flächeneigentümer sollten aus dem Repowering kein Geheimnis machen, sondern miteinander darüber sprechen.

sondern sprechen Sie die übrigen Landeigentümer an und schließen Sie sich möglichst schnell zu einem neuen Flächenpool zusammen.

- Lassen Sie sich die Ertragsdaten des alten Windparks geben und holen Sie sich für die anstehenden Gespräche professionellen Rat von Fachleuten, damit alte Fehler sich nicht wiederholen.