



**Besprechung Gestattungsvertrag
Vorranggebiet Gemeinden Neufahrn i. NB, Hohenthann,
Ergoldsbach, Weihmichl und Stadt Rottenburg a. d. Laaber**

26.05.2025

Katrin Prechtl

Rechtsanwältin, Salary Partner

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, München

Vorbemerkung:

- Allg. Angaben und Feststellungen zu den Beteiligten.
- Erläuterungen zum Plangebiet.
- Umsetzung eines Bürgerwindparks.

§ 1 Vertragsgegenstand

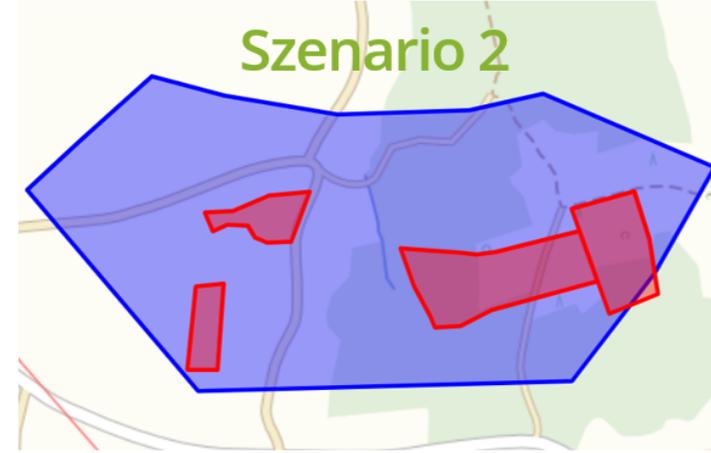
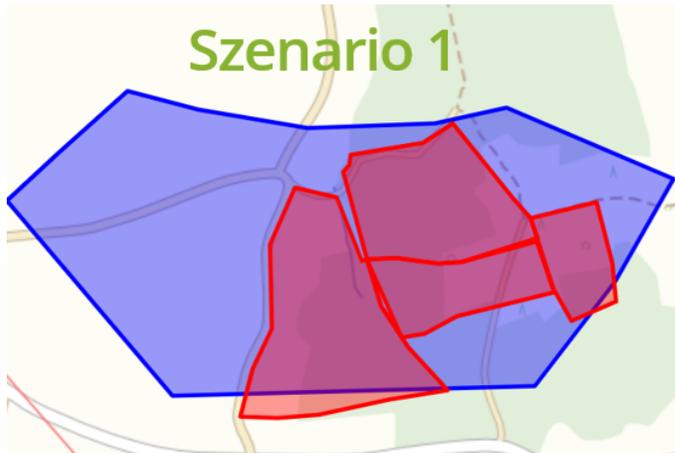
- Grundbesitz des Eigentümers (Angabe Flurnummer, etc.).
- Erklärung zum Umgang mit bestehenden Pachtverhältnissen, Rechten Dritter (z.B. Kabelrechte), Gewähr und Haftung.
- Einholung Grundbuchauszug.

§ 2 Nutzungsrechte

- **Verschiedene Nutzungskategorien:**
 - Standort für WEA
 - Kranstell- und Montageflächen
 - dauerhafter Wegebau
 - vorübergehender Wegebau
 - Übergabestation/Umspannwerk
 - Rotorflächen
 - Freihalteflächen (betr. Bebauung)
 - Kabeltrassen
- **Ob und wie der Grundbesitz in Anspruch genommen wird, steht bei Abschluss des Gestattungsvertrages noch nicht fest!**
- **Umfangreiche Untersuchungen, technische Voraussetzungen oder Verfügbarkeit von Flächen spielen eine wichtige Rolle!**

§ 2 Nutzungsrechte

Standortplanung: wo?

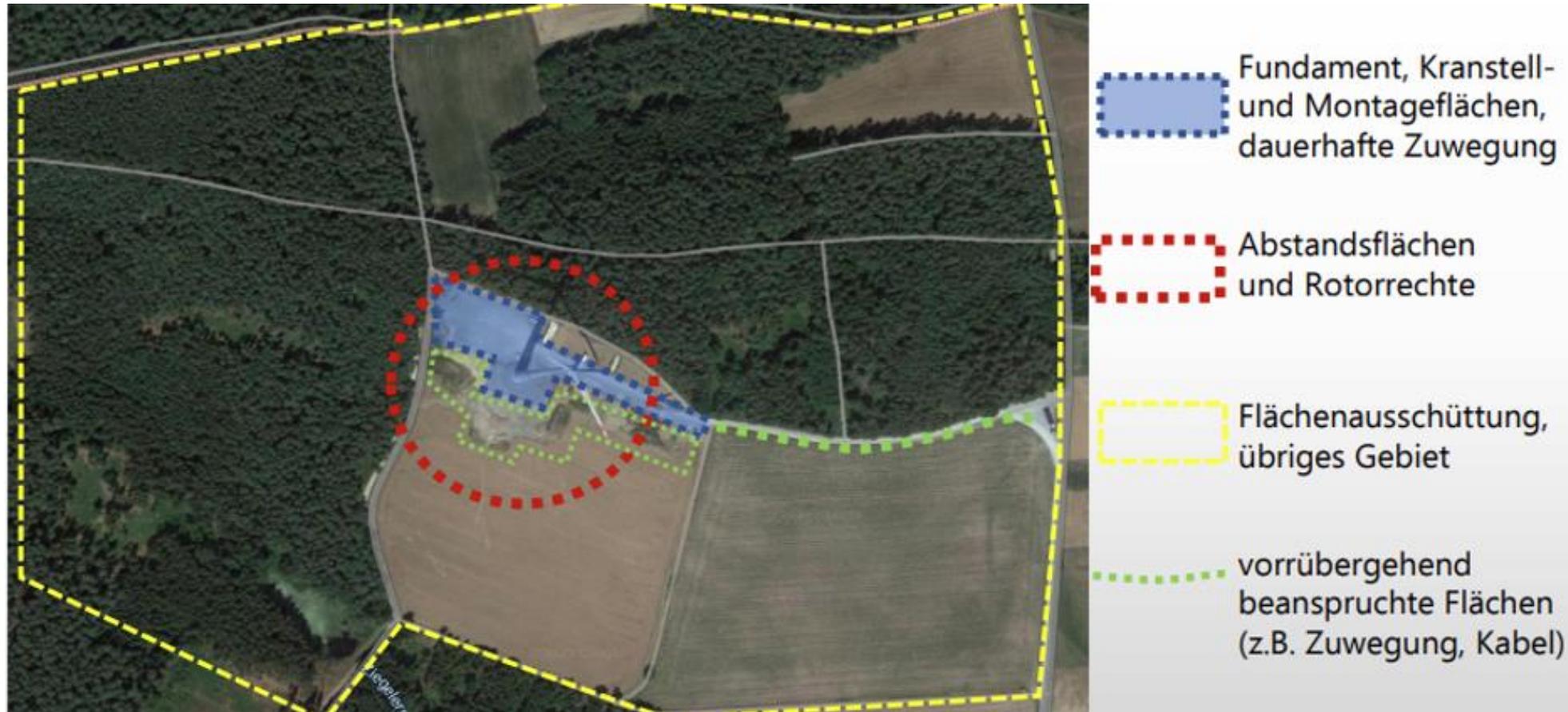


Welche und wie viele Standorte geplant werden, hängt davon ab, **welche und wie viele Eigentümer** am Pooling teilnehmen!



Zum momentanen Zeitpunkt ist noch keine Standortplanung sinnvoll.

Beispiel Flächenverbrauch



§ 2 Nutzungsrechte

- Grundbesitz kann auch dann in Anspruch genommen werden, wenn keine WEA auf der Fläche errichtet wird (z.B. Wegebau), Betretungs- und Befahrungsrecht.
- **Flächen, die nicht für Windnutzung benötigt werden, stehen für land- oder forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Verfügung!**
- Ausgebaute Zuwegung kann von Jedermann genutzt werden (sofern keine Beeinträchtigung des Vorhabens), kein Wegeunterhalt durch Eigentümer!
- Berechtigung zu Rodungsmaßnahmen, anfallendes **Nutzholz steht Eigentümer** zu. Rodungsbereiche, die nur vorübergehend genutzt werden, werden von Betreiberin auf eigene Kosten aufgeforstet.

§ 3 Eigentumslage und Vermieterpfandrecht

- Grundbesitz bleibt im Eigentum des Eigentümers.
- Alle öffentlichen Lasten trägt Eigentümer weiterhin (z.B. Grundsteuer).
- Eigentümer verzichtet auf Vermieterpfandrecht (ist aufgrund Fremdfinanzierung nötig).

§ 4 Grundbuchrechtliche Sicherung

- Nutzungsrechte müssen dinglich gesichert werden.
- Alle Kosten für die Eintragung und Löschung trägt die Betreiberin. Vertrag enthält konkrete Regelungen zur Löschung der dinglichen Sicherung.
- Sicherheit, dass dingliche Rechte nach Beendigung des Vertrages wieder gelöscht werden müssen.

§ 5 Pflichten des Eigentümers

- Bauliche Einschränkungen (höher als 15 Meter).
- Einschränkungen bei weiteren Dienstbarkeiten etc.

§ 6 Pflichten der Betreiberin

- Informations- und Sorgfaltspflicht.
- Einhaltung technischer Vorschriften und Richtlinien.
- Flur- und Kulturschäden, die im Zusammenhang mit der WEA entstehen, sind zu ersetzen; Verpflichtung zu einem flächenschonenden Umgang; Wiedereinbringung von Mutterboden; kein Vermischen von Ober- und Unterboden.

§ 7 Verkehrssicherungspflicht

- Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch Betreiberin im Rahmen ihrer Tätigkeit → Betreiberin haftet für alles in Bezug auf die WEA.

§ 8 Vergütung

- Zahlung des Nutzungsentgeltes startet mit Inbetriebnahme der ersten WEA.
- Ab Baubeginn werden Einbußen (z.B. bei Ertrag oder Wegfall von Subventionszahlungen) gegen Nachweis entschädigt.
- Vergütung ausgestaltet als prozentuale Beteiligung am Einspeiseerlös, abgesichert durch ein Mindestentgelt.
- Verteilung nach der konkreten Art der Nutzung des Grundstückes.

§ 8 Vergütung

- Nutzungsentgelt = prozentualer Anteil an Nettoerlösen aus Stromverkauf
 - abzgl. der Kosten für Direktvermarktung
 - abzgl. eventueller Erlösabschöpfungen aus dem Strompreisbremsegesetz
 - zzgl. Ersatzzahlungen

VORTEIL:

- Kein fixierter oder gestaffelter Pachtbetrag!
- **Nettoerlöse passen sich der Strompreisentwicklung an, steigende Erlöse führen zu steigendem Nutzungsentgelt.**

Inhalt Gestattungsvertrag



§ 8 Vergütung

Prozentualer Anteil am Stromerlös und Mindestbetrag

Betriebsjahr	Anteil am Stromerlös	Mindestbetrag je WEA
Jahr der Inbetriebnahme und Betriebsjahr 1 bis 10	7,0 %	50.000,00 €
Betriebsjahr 11 bis 20	8,0 %	55.000,00 €
ab Betriebsjahr 21	9,0 %	60.000,00 €

Verteilung:

Dauerhaft überbaute Fläche zu Rotorfläche: **20:2**

Rotorfläche zu Flächenausschüttung: **2:1**

+ Einmalzahlungen für Kabelverlegung und Wegeausbau.

Beispiel Flächenverbrauch



 Fundament, Kranstell-
und Montageflächen,
dauerhafte Zuwegung

 Abstandsflächen
und Rotorrechte

 Flächenausschüttung,
übriges Gebiet

 vorübergehend
beanspruchte Flächen
(z.B. Zuwegung, Kabel)

§ 9 Vertragslaufzeit

- 25 Jahre
- Laufzeitbeginn ist 31.12. des Jahres der Vertragsunterzeichnung
- automatische Verlängerung um jeweils 1 Jahr
- max. Vertragslaufzeit 30 Jahre

§ 10 Rücktritt / Kündigung

- Rücktrittsrecht für den Fall, dass
 1. nicht innerhalb von 4 Jahren nach Vertragsschluss keine BImSchG-Genehmigung erreicht wird, oder dass
 2. nicht innerhalb von 4 Jahren nach Erhalt aller öffentlich-rechtlichen Genehmigungen die WEA in Betrieb genommen worden sind.
- **Entgeltloser Zustand wird für Eigentümer begrenzt und Risiko damit minimiert.**
- **Im Übrigen Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung.**

§ 11 Rückbau und Rückbausicherheit

- Rückbau muss spätestens nach 12 Monaten ab Vertragsende erfolgen (Fundament, Nebenanlagen, Anschlussleitungen, Zuwegung).
- Der ursprüngliche Zustand muss wiederhergestellt werden.
- Absicherung des Rückbaus mittels Bankbürgschaft (40.000,00 € je MW installierter Leistung; 6 MW entspricht 240.000,00 € je WEA).
- Bürgschaftsurkunde erhält der Eigentümer.
- **Erstmalig nach 10 Jahren und dann alle 5 Jahre wird ein Angebot einer Fachfirma für den Rückbau eingeholt und die Bürgschaft ggf. in der Höhe angepasst. Fachfirma wird von Standortgemeinde ausgewählt.**

Inhalt Gestattungsvertrag

Beispiel Kalkulation Rückbaukosten für WEA mit 7,2 MW (Oktober 2024)

→ 37.500,00 € je MW

Die Kalkulation der Rückbaukosten versteht sich als eine Kostenabschätzung und beinhaltet die aktuell ermittelten Kosten für die Demontage, Kranarbeiten und Transportkosten sowie alle Entsorgungskosten (GFK, Maschinenöle, Transformator bzw. Trafokompaktstation) einschließlich der Fundamententsorgung (Baustelleneinrichtung, Sprengen, stoffliche Trennung und Entsorgung der Stoffe) abzüglich der Erlöse aus dem Recycling bzw. Wiederverkauf der Stahlschrott-, Alteisen- und Kupferanteile der Gesamtanlage entsprechend der aktuellen Marktpreise.

Rückbaukosten

Kostenposition	Gesamtpreis
Demontage:	57.700,00 €
Kranarbeiten:	109.800,00 €
Transportkosten:	75.290,00 €
Fundamententsorgung:	22.920,00 €
sonst. Entsorgung (GFK-Teile, Maschinenöle, Transformator / Trafokompaktstation)	24.900,00 €
Erlöse aus Recycling / Wiederverkauf (Stahlschrott, Alteisen, Kupfer)	63.880,00 €
Rückbaukosten gesamt:	226.730,00 €
Rückbaukosten gesamt (inkl. 19% MwSt.):	269.808,70 €

Dies Dokument dient nur zur Information und stellt keine oder bildet keine Gewährleistung, Garantie, Zusicherung, Versprechen, Haftung oder eine andere Zusicherung des Zulieferers dar, sämtliches wird vom Lieferanten zurückgewiesen, ausgenommen es wurde im Rahmen einer schriftlichen Zusage des Zulieferers anderswo vereinbart.

Wir weisen Sie darauf hin, dass dies Dokument Änderungen unterliegen kann.

§ 12 Übertragung auf Dritte

- Betreiberin kann Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf Dritte übertragen; Eigentümer kann seine Zustimmung aus wichtigem Grund widerrufen.
- Informationspflicht Eigentümer, z.B. bei Verkauf.

§ 13 Eintrittsrecht und Regelungen zugunsten der finanz. Bank

- Bank kann anstelle der Betreiberin in Vertrag eintreten, sofern Betreiberin sie WEA samt Nebeneinrichtungen nicht weiter betreibt.
- wichtiges Sicherungsinstrument für finanzierende Banken; Eintrittsrecht der Bank als Sicherheit für Eigentümer.

§ 14 Abschließende Bestimmungen, salv. Klausel

Ihre Fragen an uns!



Herzlichen Dank!



Katrin Prechtl

Rechtsanwältin, Salary Partner

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Josephspitalstraße 15, 80331 München

T.: +49 (89) 242 168-34

Fax.: +49 (89) 242 168-61

E-Mail: katrin.prechtl@kapellmann.de