



Herzlich Willkommen bei der Bürgerinitiative Gegenwind Wendelstein – Schwanstetten

Beitrag „Welche Risiken tragen Verpächter und Betreibergesellschaft?“
aus Vortrag für Verpächter/Grundstückseigentümer in WK402 vom 4.5.2026



Disclaimer / Haftungsausschluss

Dieser Vortrag dient ausschließlich der allgemeinen Information für Verpächter von Grundstücken im Zusammenhang mit Windenergieanlagen. Er stellt keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und ersetzt keine individuelle Prüfung des Einzelfalls.

Die Inhalte wurden nach bestem Wissen erstellt, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Insbesondere können sich durch Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassung Abweichungen ergeben.

Eine Beratung im Sinne des Steuerberatungsgesetz oder eine Rechtsberatung erfolgt nicht. Für konkrete Fragestellungen wird ausdrücklich empfohlen, einen qualifizierten Steuerberater oder Rechtsanwalt zu konsultieren.



**Lärm, tote Vögel und gekippte Ökosysteme
Die Hürden beim Windkraftausbau**

Windenergie, Kosten, Erlöse

Windenergie in roten Zahlen: Erlöse aus Windkraft fallen 2026 - Landwirte voll getroffen



© stock.adobe.com/m-art Konter relativ stabilen Zuschlagsw kontinuierlich bis auf 6,06 Wirtschaftlichkeit der Wind 2026 sind Zuschlagswerte von 5,5 ct/kWh und weniger zu bere...

Abo Energy Großer Windpark-Projektierer stürzt tief in die roten Zahlen

Zahlreiche Kleinanleger haben der Firma durch den Erwerb von Anleihen viel Geld anvertraut. Nun sind die Kurse eingebrochen – aus mehreren Gründen.

VON MARTIN MÜLLER

NÜRNBERG – Schon die Windkraft-Ausschreibung der Bundesnetzagentur im November 2025 war ein Debakel für Franken und Bayern. Nur 26 Anlagen im Freistaat waren erfolgreich, die meisten der 415 Zuschläge gingen nach Norddeutschland.

Ohne diesen Zuschlag können Windräder in Deutschland jedoch nicht wirtschaftlich gebaut werden. Nur mit diesem gibt es 20 Jahre lang eine garantierte EEG-Förderung und damit Investitionssicherheit für die Projektierer.

Die Folge: In Bayern gab es Ende 2025 insgesamt 264 genehmigte, aber nicht gebaute Anlagen sowie zusätzlich 812 Anträge auf Genehmigungen. Doch fast nichts davon lässt sich derzeit verwirklichen.

Und es wird noch schlimmer, wie nach der jüngsten Veröffentlichung der Ergebnisse der Februar-Ausschreibung der Bundesnetzagentur klar wird. 44 bayerische Gebote für 84 Anlagen mit knapp 541 Megawatt (MW) Leistung waren abgegeben worden. Nur ein einziges bayerisches Gebot mit fünf Windrädern und insgesamt 31 MW Leistung war erfolgreich. Die fünf Anlagen entstehen bei Wörth am Main im unterfränkischen Landkreis Miltenberg, direkt an der Grenze zu Hessen.

Gebot muss niedrig sein



Schwere Zeiten für die Windkraft in Bayern: Weniger wegen Unfällen wie hier bei einer...

Mittwoch, 8. April 2026

9

Flaute bei Bayerns Windkraft

Energiewende | Fast alle bei der Bundesnetzagentur eingereichten Wind-Projekte sind gescheitert – bis auf eines in Unterfranken. Ist eine Sonderausschreibung nötig?

Sonderausschreibung für Bayern und Baden-Württemberg. „Das ist dringend notwendig, weil wir die Anlagen jetzt brauchen, um die Ziele des Netzentwicklungsplans zu erreichen“, sagt Wust. Er wünscht sich eine Ausschreibung über sechs Gigawatt nur für Süddeutschland bis Ende 2027 und weitere vier Gigawatt im Jahr 2028. „Das ist eigentlich alternativlos. Sonst müssen wir im Süden viel Strom mit Gas erzeugen“, so Wust.

Katrin Held, die Geschäftsführerin von Naturenergie Zeillinger aus Markt Erlbach, war mit ihrem Unternehmen in der November-Ausschreibung noch mit 16 Anlagen im Steigerwald erfolgreich. Für die nächste Ausschreibung im Mai hätte sie eigentlich wieder Projekte. „Es wird aber nicht möglich sein, mit unter 5,5 Cent pro Kilowattstunde in die Ausschreibung zu gehen. Die Situation hat sich so sehr verschärft, wie ich es in der Kürze der Zeit nicht erwartet hätte“, verdeutlicht sie.

„Anlagen aus Bayern werden bei bundeseiten Ausschreibungen das haben, da sie im Schnitt weniger Strom erzeugen. Wirtschaftlicher Nutzen ist, da sie dort stehen, wo gebraucht wird und Ab selten sein werden – Anlagen in Nord- Strom einen weil Engpässe gehen



Effekt auf Nahrungsketten und Ökosysteme



Windkraft aus technischer und wirtschaftlicher Sicht

Die Grundfrage für einen Verpächter ist doch:

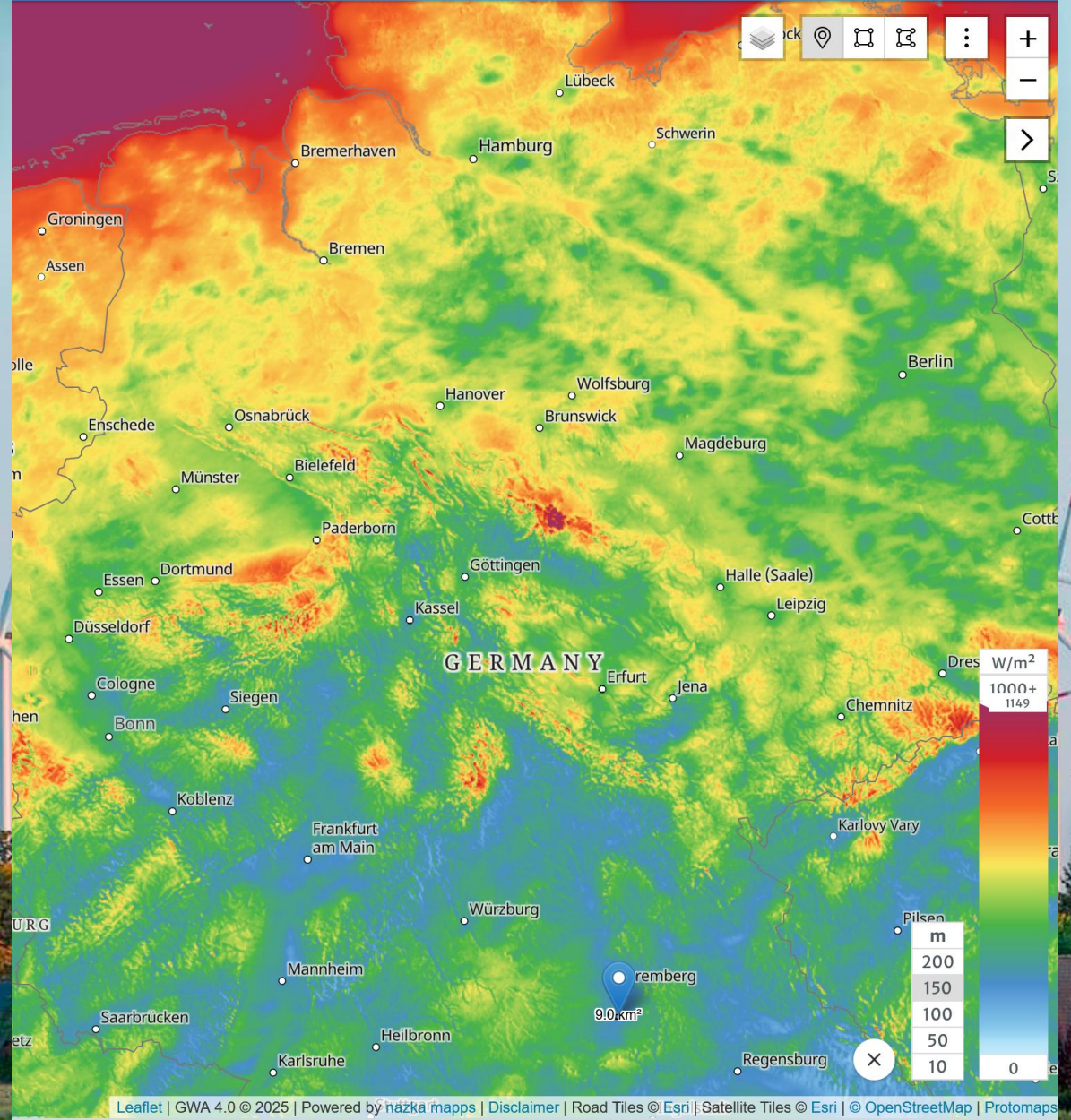
Bringt eine Windkraftanlage im Schwachwindgebiet WK402 sichere und nachhaltige Rendite?

Wir möchten Impulse für kritische Fragen geben:

- ➔ Bringen Windräder im WK402 für einen **ausreichenden Energie-Ertrag**?
- ➔ Wie erfolgt die Vergütung und Förderung und ist dies in **Zukunft sicher**?
- ➔ Welche **vertraglichen und steuerlichen Risiken** sind zu bedenken?
- ➔ Ist das **Verhältnis Ertrag zu Risiko** vernünftig und nachhaltig

Wir werfen Fragen auf, entscheiden müssen Sie!

Ohne **Wind** - keine **Kraft**



Wir sind für den Einsatz Erneuerbarer Energien, aber mit Sinn und Verstand

<https://gegenwind-wk402.de/>



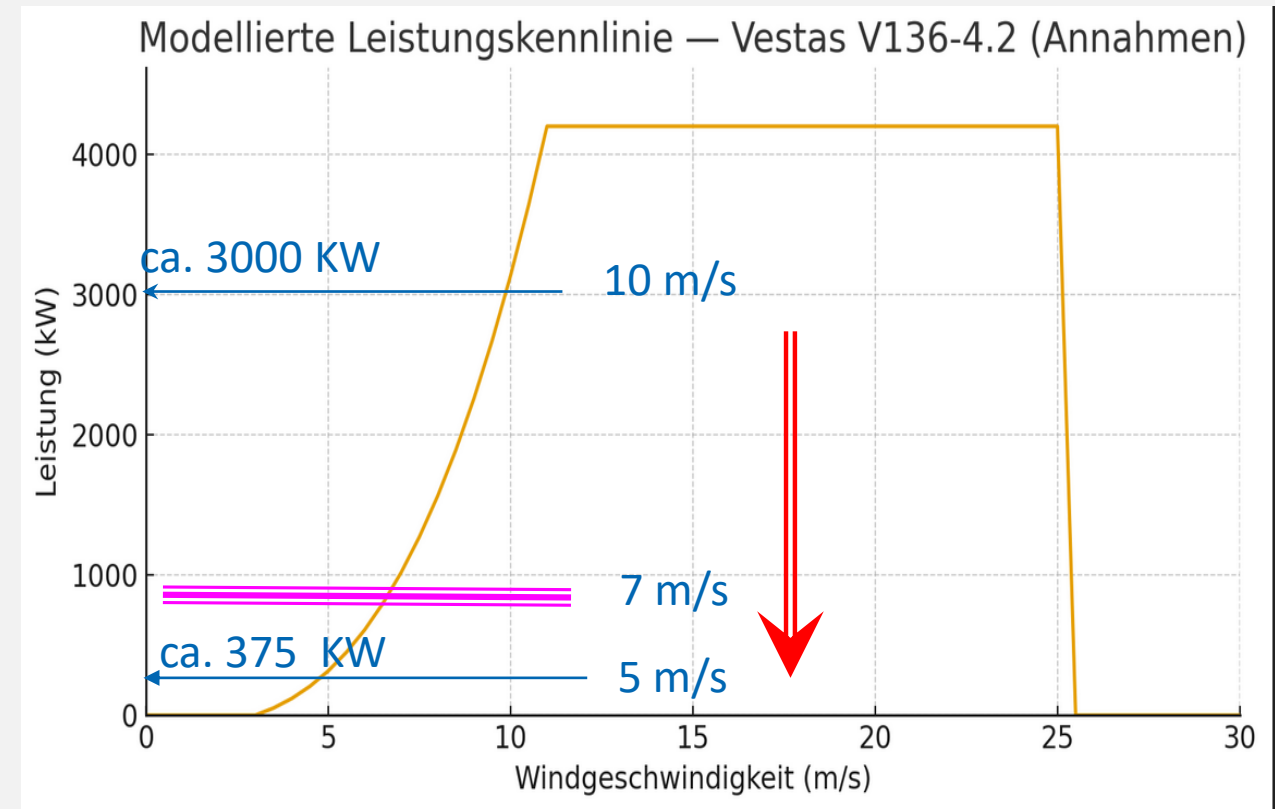
Das sagt die Physik zu der Windkraft im WK402 Wendelstein / Schwanstetten

Halbe Windgeschwindigkeit heißt: $\frac{1}{8}$ der Leistung

Das ist eine physikalische Eigenschaft
und durch konstruktive Verbesserungen
nicht zu ändern!

Der Bayerische Windatlas prognostiziert
ca. 5,3 m/s am geplanten Standort

D.h., dass **nur 43%** der Energie-
Erzeugung gegenüber dem Richtwert
von 7m/s erzielt wird



Reale Leistung einer Anlage der Fa. Vestas



Welche Risiken tragen Verpächter und Betreibergesellschaft?



Eigentümer vs. Investor – Interessenkonflikt

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

- Sicherheit & planbare Einnahmen
 - **Werterhalt** des Grundstücks
- ⇒ **Kontrolle & Mitbestimmung**

RISIKEN:

- 25 - 30 Jahre Bindung
- Grundbuchbelastungen
- Unsichere Einnahmen / steuerliche Risiken
- Haftung & Rückbau
- Einschränkung der Nutzung
- Belastung durch Schadstoffe
- Politische Entwicklung / Förderung



INVESTOR / PROJEKTIERER

- Rendite & Wirtschaftlichkeit
 - **Kapitalerhalt** - Kein Risiko
- ⇒ **Vollständige Kontrolle, hohe Flexibilität**



STRATEGIEN:

- Lange Vertragslaufzeiten
- Einseitige Rechte, z.B. Verkauf
- Grundstücke sichern ohne Bauverpflichtung
- Anpassung der Pacht
- Vertragsübertragungen an beliebige Interessenten

KONFLIKT: Eigentümer will Sicherheit – Investor braucht Flexibilität → **Risiko beim Eigentümer**

Die Gemeinden sind in diesem Zusammenhang = Investoren



Die Verpflichtung ist langfristig

- ➔ Diese Verträge gehen automatisch auf Hofnachfolger und Erben über
- ➔ Nachfolger übernehmen damit Entscheidungen, die sie selbst nie getroffen haben

» 25 Jahre Betrieb

» Plus Planungsphase

» Plus Verlängerungsoptionen

» Dienstbarkeiten

» Leitungsrechte

» Wege- und Baurechte

» Vormerkungen



?

Wertverlust der Fläche

Probleme bei der Rentabilität

Schwieriger Verkauf / Beleihung

Probleme bei Nachfolge

Einnahmen über die Gesamtlaufzeit sind nicht sicher zu prognostizieren
Einnahmen hängen vom Wind und der politischen Entwicklung ab

**Landwirtschaftliche Betriebe müssen sich anpassen können –
Langfristige Bindungen verhindern genau diese Flexibilität**



Bedeutung für die Fläche

Landwirtschaft wird dauerhaft beeinträchtigt

» Fundamente, Wege, Kabeltrassen

» Kranstellflächen

» Flächenverlust + Einschränkungen

= Bewirtschaftung wird komplizierter

Bodenschäden & Risiken

» Langfristige Schäden möglich

» Bodenverdichtung durch Schwerlastverkehr

» mögliche Schadstoffeinträge

= Ertragsverluste über Jahre oder für immer möglich

Rückbau ist teuer

Nach etwa 20 - 25 Jahren müssen Windkraftanlagen zu den dann gültigen Preisen und Vorschriften zurückgebaut werden.

Der Rückbau der Fundamente geschieht nur teilweise

Die Entsorgung der Rotorflächen ist aktuell völlig ungeklärt

Wenn Bürgschaft oder Sicherheiten nicht ausreichen oder der Betreiber insolvent ist, gilt:

Der Eigentümer ist die letzte haftende Instanz!



Typische Vertragsgestaltung durch Investoren

Laufzeitregelung

- » Die Vertragslaufzeit beträgt 25 Jahre und beginnt mit Vertragsunterzeichnung.
- » Verlängerungen bzw. spätere Projektphasen können diese Zeit faktisch weiter verlängern.

Risiken

- » Rücktrittsrechte bei Verzögerung eingeschränkt
- » Beginn der Zahlungen ungewiß
- » Grundstück ist über Jahrzehnte gebunden.
- » Verkauf oder andere Nutzung wird stark eingeschränkt.
- » Erben übernehmen die Verpflichtungen.
- » Sehr langfristige wirtschaftliche Bindung mit kaum Einflussmöglichkeiten des Eigentümers.

Grundbucheintrag und Dienstbarkeiten

- » Dienstbarkeit
Betreiber darf bauen, nutzen, Leitungen verlegen
- » Rechte für Banken
Grundstück dient als Sicherheit für Fremdfinanzierung
- » Vormerkungen im Grundbuch
Sichern alle künftigen Ansprüche des Betreibers
- » Übertragbarkeit
Rechte gehen an beliebige Investoren über

Besonders kritisch: Neue Eintragungen ohne echte Kontrolle des Besitzers

Einmal eingetragen = kaum wieder löschar



Typische Vertragsgestaltung durch Investoren

Einseitige Rechte des Betreibers

- » Untersuchungen
- » Planung + Bau
- » Zuwegung und Kabeltrassen
- » Betrieb
- » **Kündigung und Verkauf**
 - Eigentümer hat keinen Einfluss auf konkrete Anlagenstandorte.
 - Das Projekt kann gegen seinen Willen an Kapitalgesellschaften jeder Art verkauft werden
 - Kündigungsrecht liegt überwiegend beim Betreiber
 - Bindung ohne Einnahmen

Haftungsbeschränkung des Betreibers

- » Haftung bei leichter Fahrlässigkeit eingeschränkt
- » Schadenersatz begrenzt auf bestimmte Fälle
- » Verweis auf Versicherung, deren Konditionen nicht bekannt sind

Risiken

- » Nicht versicherte Schäden = Problem des Eigentümers
- » Schäden an Boden, Drainagen oder landwirtschaftlicher Infrastruktur werden nur pauschal ersetzt, Langzeitschäden könnten schwer durchsetzbar sein.
- » **Insbes. die Haftung bei Schadstoffeintrag ist kritisch**
 - schwer messbar
 - schwer beweisbar
 - oft nicht vollständig ersetzbar



Steuerliche Risiken

Pachten sind i.d.R. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
In Einzelfällen kann Gewerbesteuerpflicht entstehen!

Die Finanzverwaltung prüft:

- » Langfristige Windpacht (20–30 Jahre)
- » Ist die Fläche noch landwirtschaftlich nutzbar?
- » Wird sie dauerhaft einem fremden gewerblichen Zweck überlassen?
- » Ist die landwirtschaftliche Funktion untergeordnet?

Bei

- » Fundamentflächen
- » Kranstellflächen
- » Zuwegungen

kann eine Teilflächen-Entnahme vorliegen.

Quelle:

BMF-Schreiben vom 1.12.2006, BStBl I 2006, 778 H 4.2 „Entnahme“ EStH

Aufdeckung stiller Reserven

geringes Risiko

- Klassische Verpachtung
- Keine baulichen Eingriffe
- Fläche bleibt landwirtschaftlich

mittleres Risiko

- Teilnutzung (Wege, Kabel)
- Lange Vertragsdauer
- Einzelfallprüfung nötig

hohes Risiko

- Windrad + Fundament
- Dauerhafte Nutzungsänderung
- Aufdeckung stiller Reserven wahrscheinlich



Steuerliche Risiken: Erbschaftsteuer

Grundstücke, auf denen Windkraftanlagen betrieben werden, gehören laut Erlass vom 6.3.2024 zum voll steuerpflichtigen Grundvermögen. Das bedeutet, dass künftig die Nutzungsentgelte über die Laufzeit kapitalisiert als Grundbesitzwert festgelegt werden. Das heißt, der Barwert aller Zahlungen bis zum Vertragsende zuzüglich des abgezinsten Bodenwertes ist der zu versteuernde Grundbesitzwert.

Es ist dringend ratsam, die steuerlichen Konsequenzen für denkbare Veränderungen im Betrieb, die zur Aufdeckung stiller Reserven führen können wie Übergabe, Aufgabe und den Erbfall durch eine Beratung zu klären!

Berechnung Grundbesitzwert:

Pacht	100.000 €
Kapitalisierungsfaktor	
Restlaufzeit 20 Jahre, Zinssatz 6%	× 11,47
kapitalisiertes Nutzungsentgelt	= 1.147.000
Bodenwert (1.500m ² x 5€/m ²)	7.500 €
Abzinsungsfaktor	
Restlaufzeit 20 Jahre, Zinssatz 6%	× 0,3118
abgezinster Bodenwert	= 2.338 €
kapitalisiertes Nutzungsentgelt	1.147.000 €
abgezinster Bodenwert	+ 2.338 €
Grundbesitzwert	= 1.149.338 €

Der Grundbesitzwert wäre voll zu versteuern. Lediglich persönliche Freibeträge wären im Fall der Erbschaft oder Schenkung abziehbar.

(Beispiel Webseite JPST Steuerberatung)



Windkraftverträge sind Hochrisiko-Entscheidungen

Die kritischsten Punkte für die Entscheidung sind:

- ➔ unsichere Einnahmen durch fehlenden Wind und unabsehbare politische Entwicklungen hinsichtlich der Förderung und der Steuergesetze
- ➔ 25-jährige Bindung des Grundstücks
- ➔ Dauerhafte Grundbuchbelastungen
- ➔ eingeschränkte Haftung des Betreibers
- ➔ Betreiberwechsel ohne Einfluss des Eigentümers
- ➔ unklare Rückbauabsicherung
- ➔ Wertminderung der Fläche
- ➔ Haftung liegt in letzter Instanz beim Eigentümer

Der typische Flächensicherungsvertrag der Windindustrie:

verschafft dem Projektentwickler maximale Flexibilität, während der Eigentümer langfristige Bindungen und wirtschaftliche Risiken übernimmt.

**Vorsicht bei
Wunschträumen**





Methoden der Projektierer



Typische Strategien der Verhandelnden / Projektierer

- Es wird Zeitdruck aufgebaut! („Jetzt unterschreiben!“), z. B. durch Mitarbeiter der Verwaltung / Bürgermeister etc.
- Komplexität der Verträge wird klein geredet, z. B. lange Laufzeiten, steuerliche und erbrechtliche Komplexe.
- Emotionale Argumente, z.B. es wird Sicherheit signalisiert, wo Verträge offen oder unverbindlich bleiben.

Unsere Empfehlung: drei klare Regeln!

- Nichts unterschreiben ohne Prüfung!
- Unabhängige Beratung einholen!
- Langfristige Konsequenzen (auch für die nächste Generation) bedenken!



Realität vor Ort

- Landwirtschaft und Wald prägen das Ortsbild.
- Kaum Gebäude über 3-4 Stockwerke, Ausnahmen werden als Bausünde empfunden.
- Bau der Windräder (160m Gondelhöhe), Zufahrtswege und notwendiger Umbau des Umspannwerkes verändern die Lage radikal.
- Den Betreibern werden große Gewinne versprochen, die Lasten tragen die Bürgerschaft und die Landwirte (Industriellandschaft, Lärm, Zerstörung der Landschaft/ Umwelt).



Unsere Sicht auf die aktuelle Situation



Aus vernünftigen Gründen folgt für WK402:

- ◆ Windräder in Wendelstein/Schwanstetten sind unwirtschaftlich, da im **Schwachwindgebiet** nicht ausreichend Wind zur Verfügung steht
- ◆ Das Projekt kann nur durch starke Förderung auf Kosten der Allgemeinheit realisiert werden und ist damit politisch riskant.
- ◆ Die schädlichen Auswirkungen auf Böden und Wasser können erst in der Zukunft beantwortet werden.
- ◆ **Das Risiko trägt letztendlich der Eigentümer der Flächen,** denn er ist der einzige der Beteiligten, der in 25 - 30 Jahren noch zur Verantwortung gezogen werden kann.





Treffen Sie Ihre Entscheidung bewusst – und vor allem nicht unter Druck!

Ihre Bürgerinitiative Gegenwind Wendelstein – Schwanstetten
vertreten durch Petra Doberer, Ligusterstraße 29, 90530 Wendelstein
E-Mail: info@gegenwind-wk402.de, Internet: www.gegenwind-wk402.de