

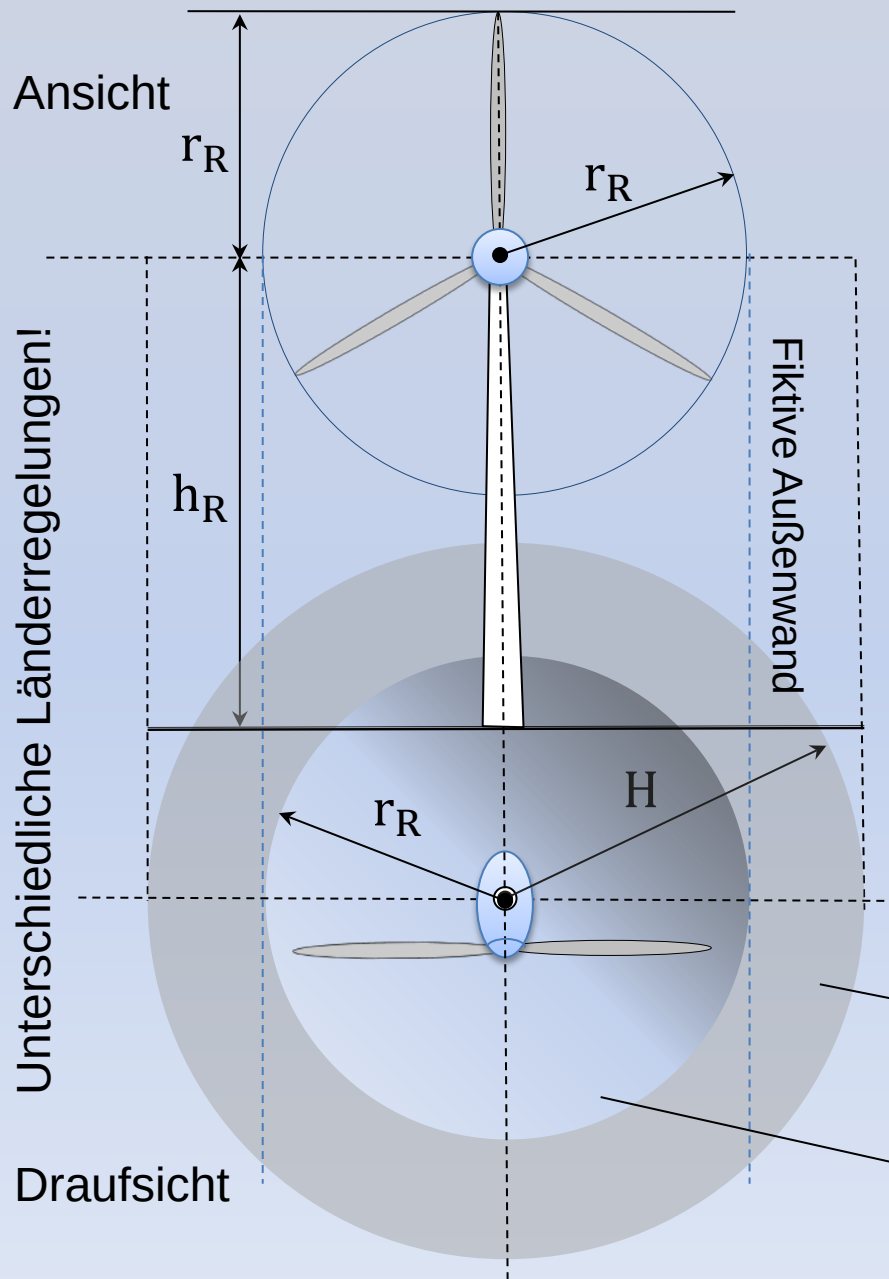
Windenergie – Bodenmarkt und Wertermittlungsaufgaben

Bonner Symposium zum „Ausbau der Windkraft – sozialgerecht, umweltverträglich und effizient“ im Universitätsklub Bonn, 25. Juli 2013

1. Begriffliches und Definitionen
2. Bodenmarkt für künftiges und genutztes Windenergieland
3. Ermittlung und Verteilung des Nutzungsentgelts
4. Wertermittlungsaufgaben
5. Resümee und Ausblick

Begriffliches und Definitionen

- Bauordnungsrechtliche Maße und Flächen
- Technische Abstandsfläche (Freihaltefläche)
- Umlagefläche
- Umlagefläche eines Einzelstandorts
- Eigentumszuordnung einer Windenergieanlage



Bauordnungsrechtliche Maße und Flächen

„Windenergieanlagen sind bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen.“

h_r ... Höhe der Rotorachse
 r_R ... Rotorradius
 H ... Tiefe der Abstandfläche
 $H = \frac{1}{2} \times (h_R + r_R)^*$

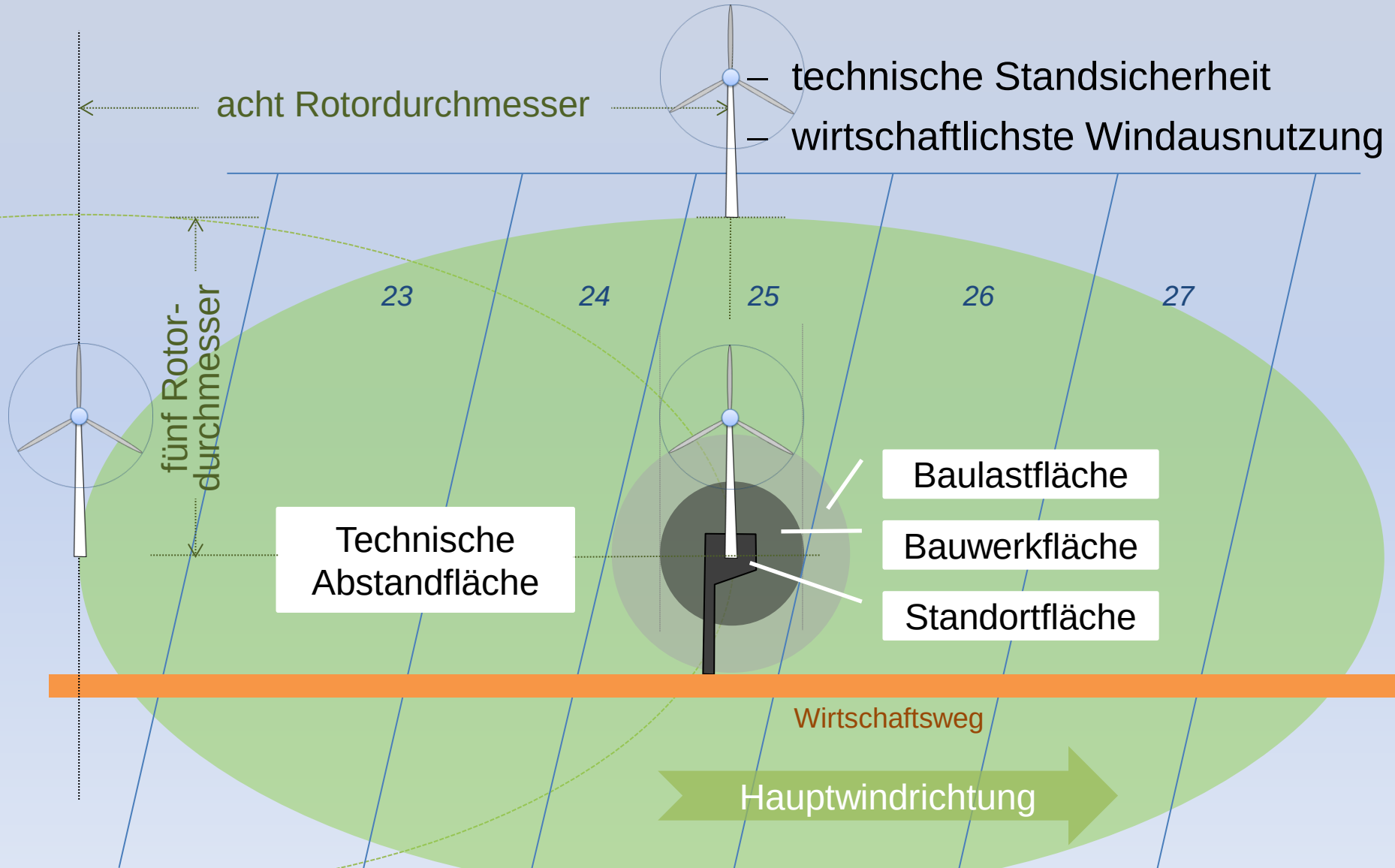
*Gemäß § 6 X 3 BauO NRW

Abstandfläche

enthält

Bauwerkfläche

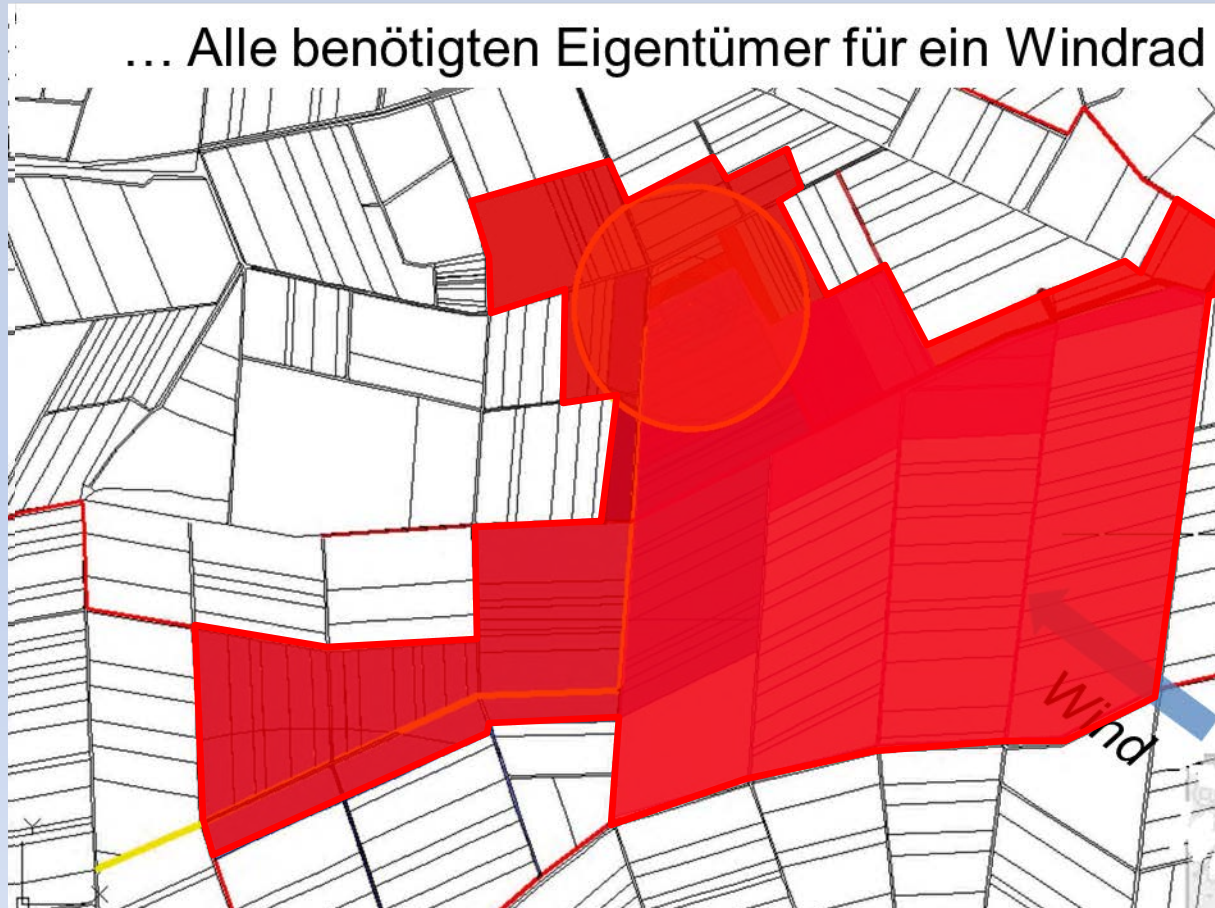
Technische Abstandfläche



Umlagefläche

- Die Vereinnahmung des Nutzungsentgelts allein durch den Standorteigentümer ist kaum noch durchsetzbar.
- Das Nutzungsentgelt wird heutzutage auf die umliegenden Eigentümer und Pächter mit verteilt – flächenmäßig so weit, wie das baurechtliche und technische „Betroffensein“ reicht (Umlagefläche).
- Umlageflächen werden sowohl für Einzelstandorte wie auch für Windparks angegeben.
- Die Verteilung ist indes Vereinbarungssache!

Umlagefläche einer Windenergieanlage

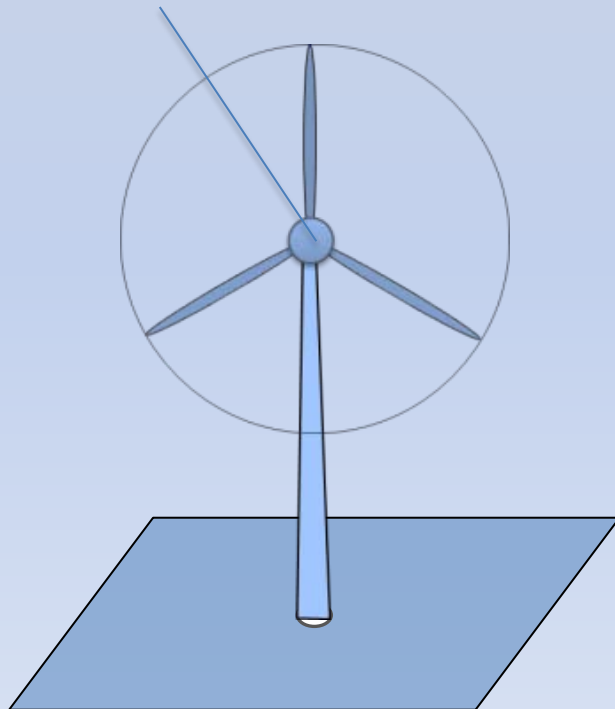


Aus: Gantzhorn, Gunnar: Friedrich-Wilhelm Raiffeisen Windpark eG Streu & Saale,
Vortragspräsentation, Stuttgart 2012

Eigentumszuordnung der Windenergieanlage

Grundeigentum

Wesentlicher Bestandteil
des Grundstücks

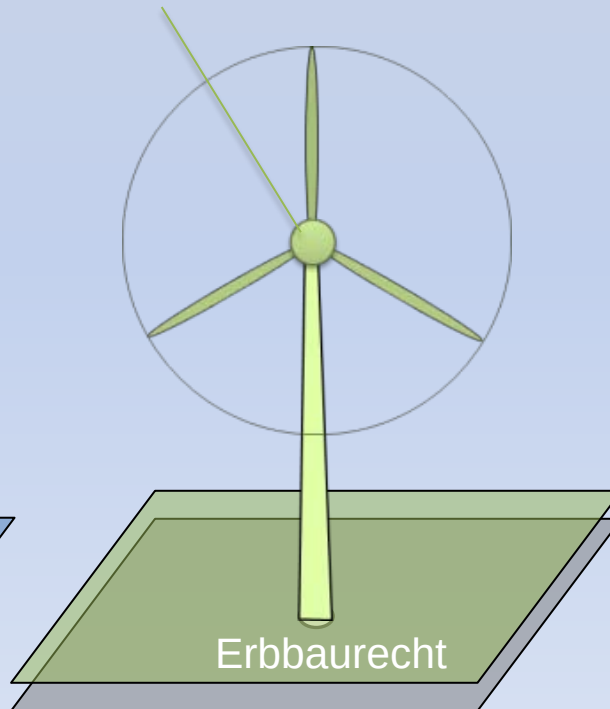


Grundstück

mitunter

Erbbaurecht

Wesentlicher Bestandteil
des Erbbaurechts



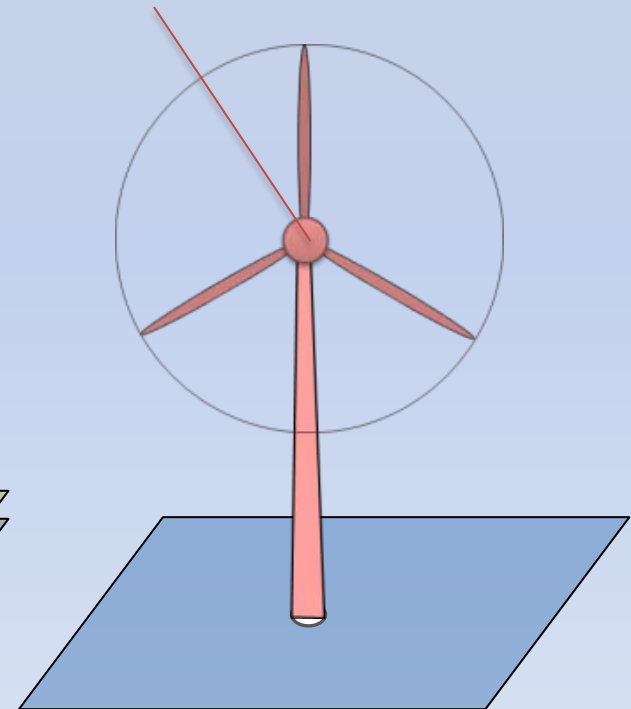
Erbbaurecht

Grundstück

kaum

Fremdeigentum

Scheinbestandteil des
Grundstücks

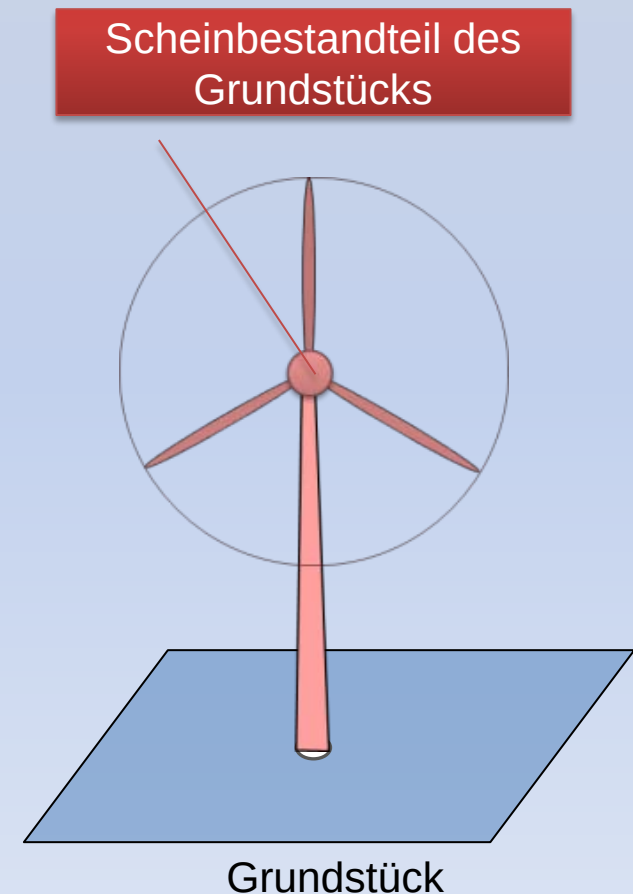


Grundstück

regelmäßig

Errichtung einer Windkraftanlage in Ausübung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts (Regelfall)

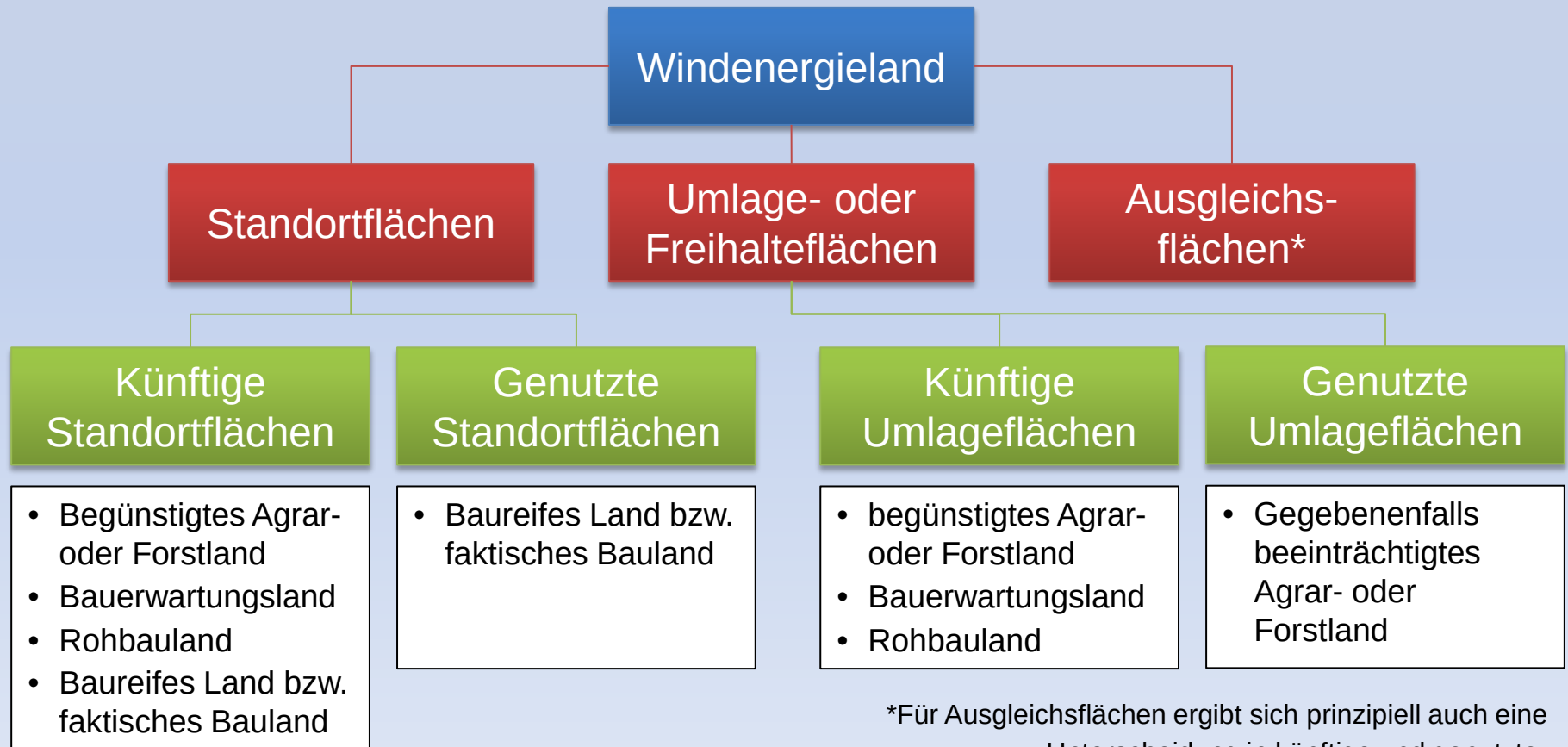
- Das Nutzungsrecht (Pacht) ermöglicht die Nutzung der notwendigen Flächen (Standort, Zuwegung, Stromableitung) gegen Entgelt.
- Die entsprechende Nutzung wird häufig durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten dinglich abgesichert.
- Das Bauwerk wird als bewegliche Sache behandelt; es ist insofern sonderrechtsfähig und kann zur Sicherheit übereignet werden.



Bodenmarkt für Windenergieland

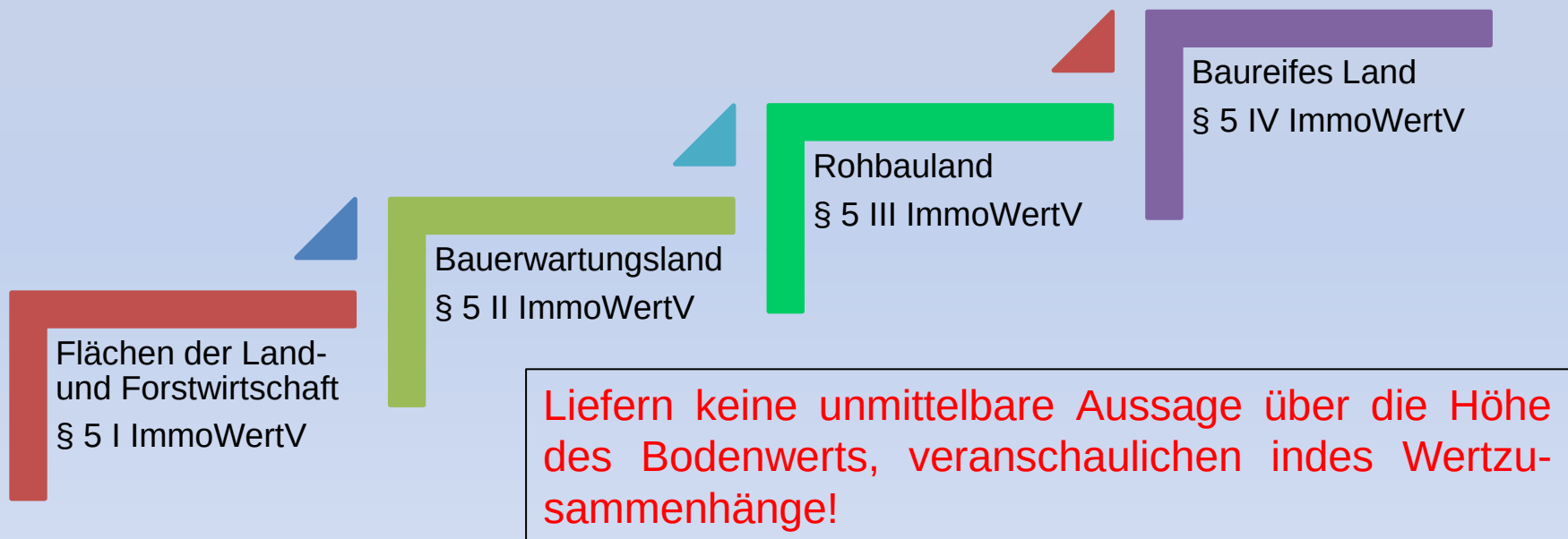
- Systematisierung des Windenergielandes
- Entwicklungszustände gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Systematisierung der qualitativen Bodenwertentwicklung
- Relative Wertigkeiten von Windenergieland
- Ergebnisse einer telefonischen Umfrage – ernüchternd!

Systematisierung des Windenergielandes



*Für Ausgleichsflächen ergibt sich prinzipiell auch eine Unterscheidung in künftige und genutzte.

Entwicklungszustände gemäß ImmoWertV



Zur weiteren Verdeutlichung der Entwicklungszustände werden eigens stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen angegeben (§ 4 III ImmoWertV).

Gebietskulissen gemäß § 4 III ImmoWertV



1. Flächen, für die eine anderweitige Nutzung absehbar ist.



2. Flächen, die aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können.



3. Von städtebaulichen Mißständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffene Flächen.



4. Einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegende Flächen.



5. Flächen, die für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind.



6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen.

Zustände des Agrar- bzw. Forstlandes

Beeinträchtigt Agrarland

- Nur eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich.
- z. B. Biotop, ins Werk gesetzte Ausgleichsflächen.



Reines Agrarland

- Dient in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken.
- Zumeist in ortsferner Lage.

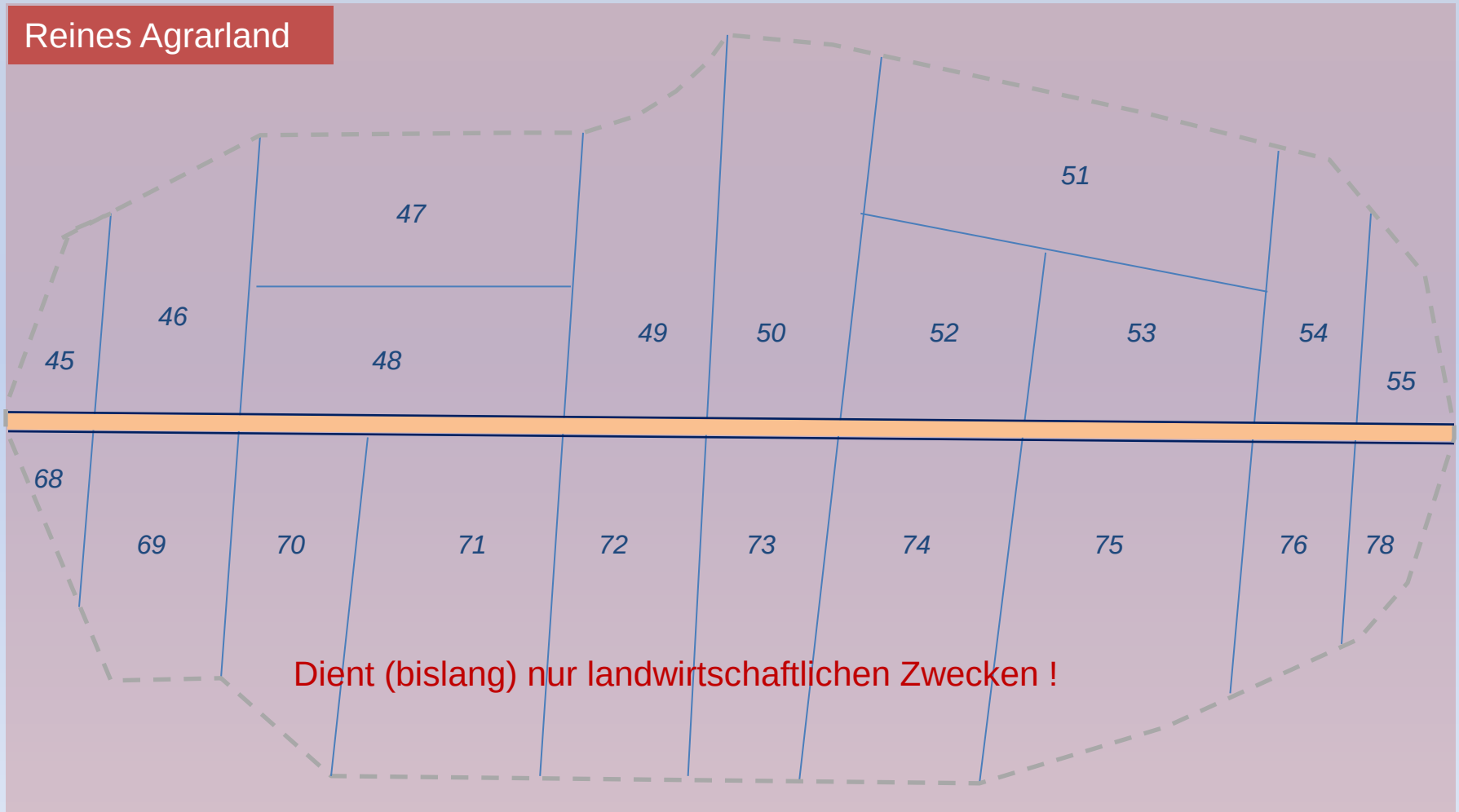


Begünstigtes Agrarland

- Eignet sich auch für außeragrarisches – nicht bauliches – Zwecke.
- Häufig in Ortsrandlage (Ausstrahlungsbereich).

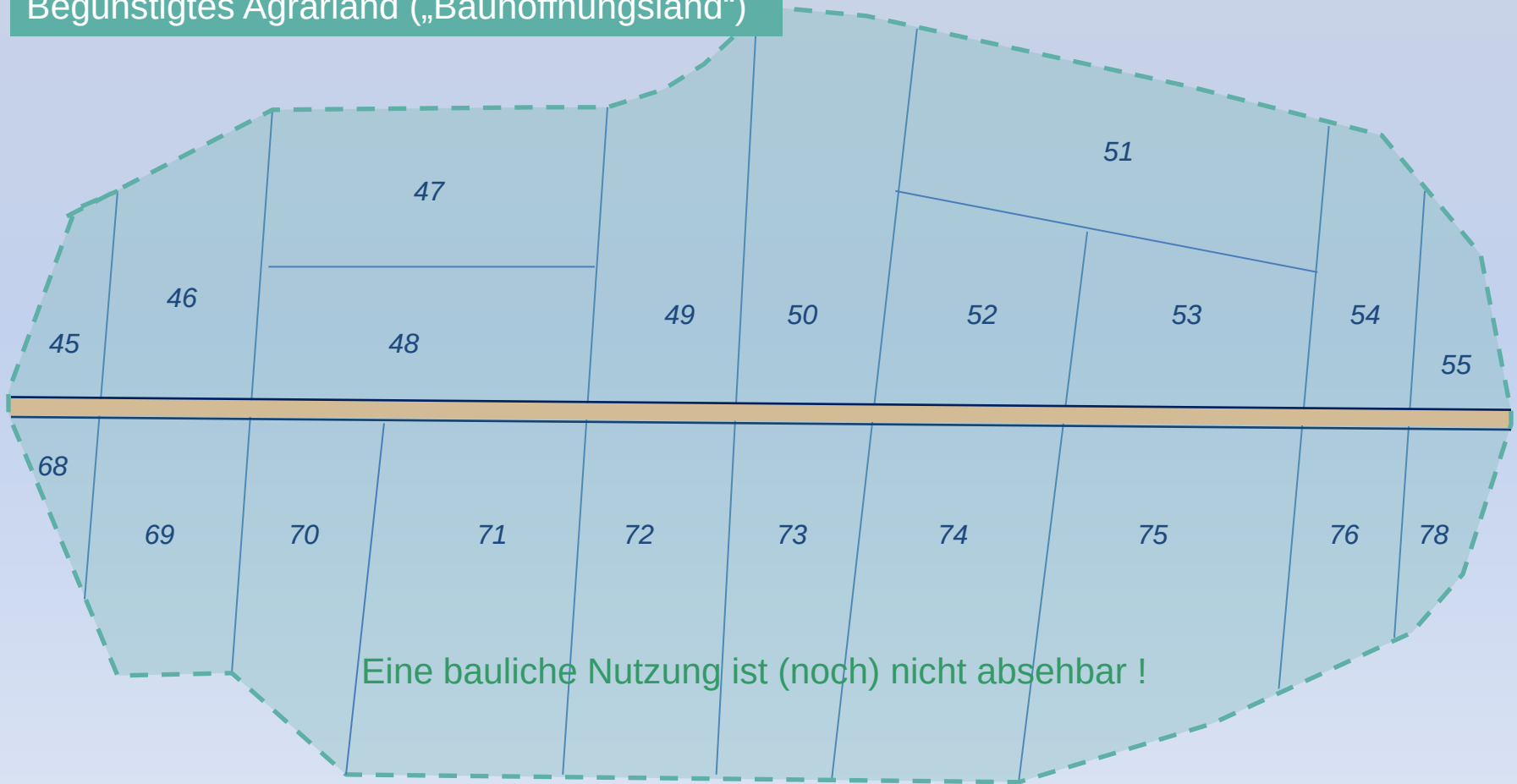


(Ortsferner) Außenbereich (§ 35 BauGB)



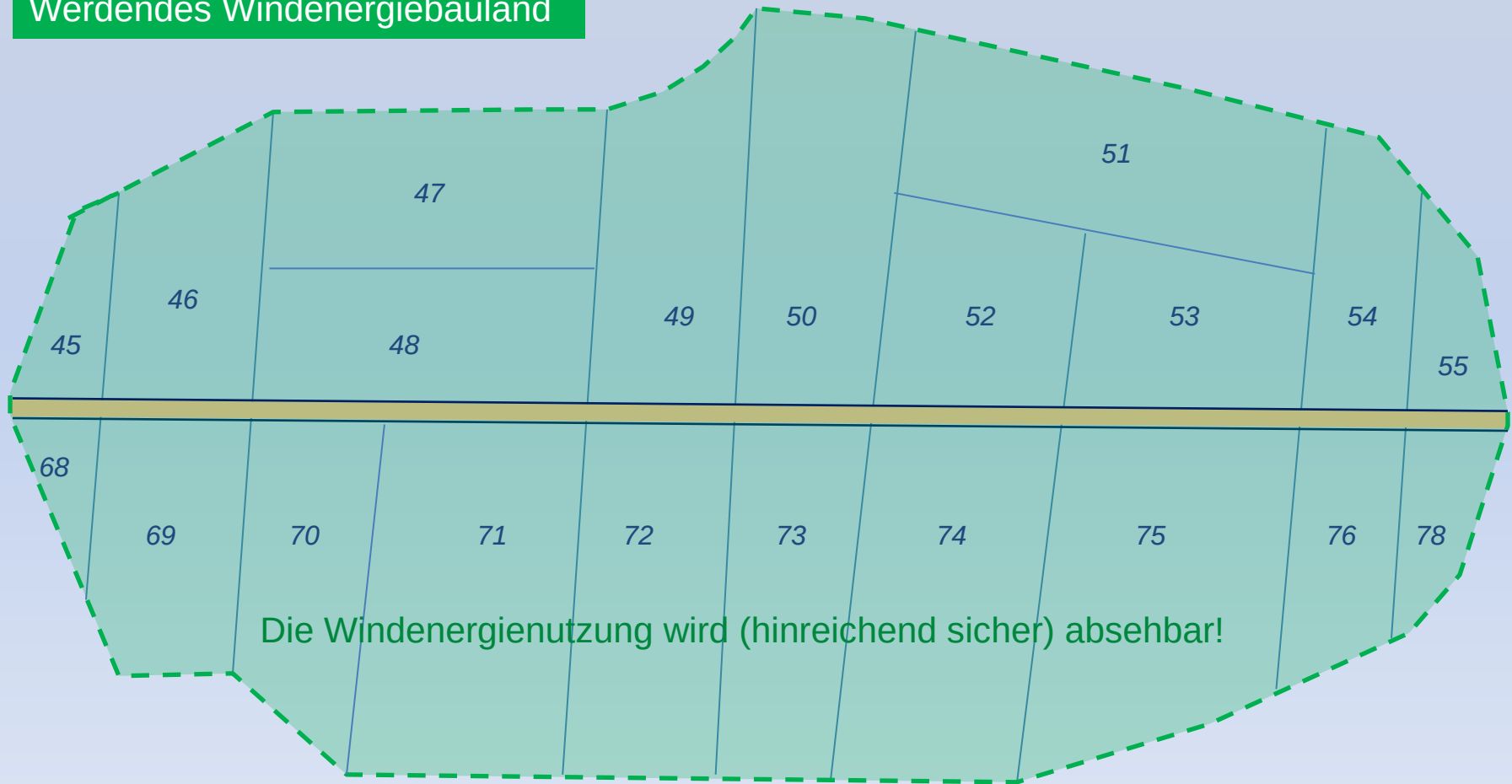
Vorranggebiet (§ 8 VII Nr. 1ROG)

Begünstigtes Agrarland („Bauhoffnungsland“)

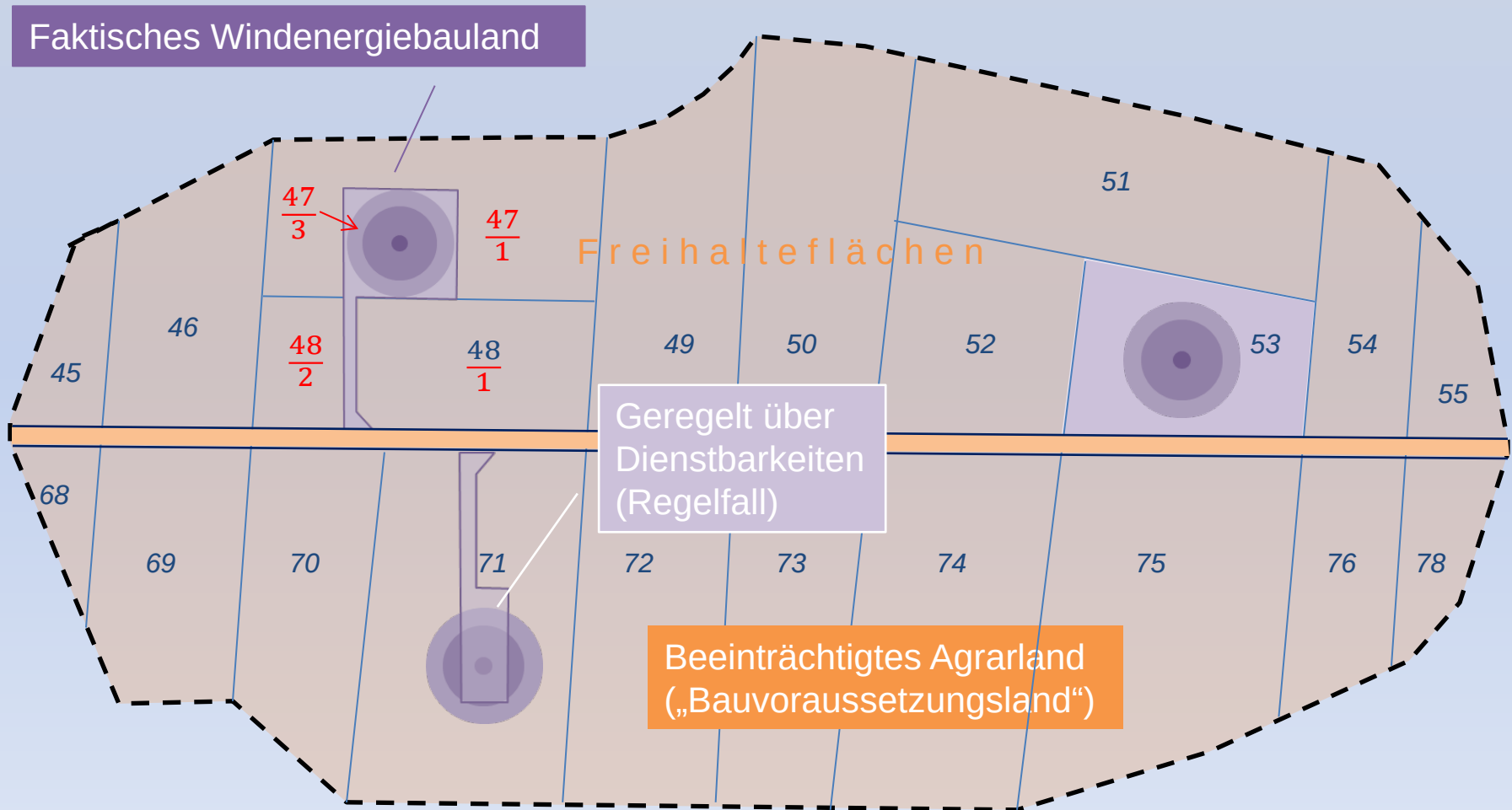


Flächennutzungsplan (Ausschlußplanung nach § 35 III 3 BauGB)

Werdendes Windenergiebauland

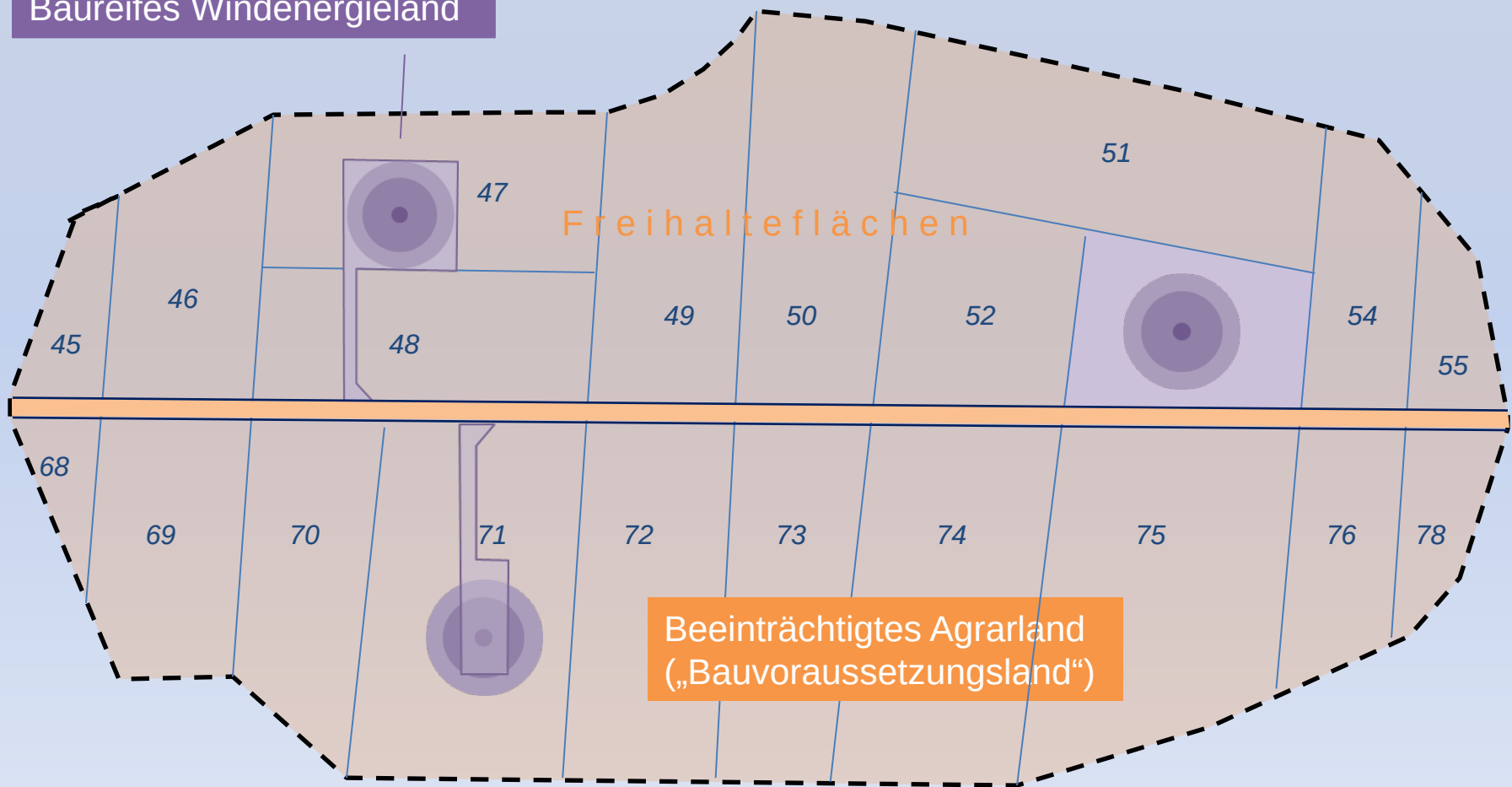


Privilegierte Bebauung im Außenbereich (Konzentrationszone nach § 35 III 3 BauGB)

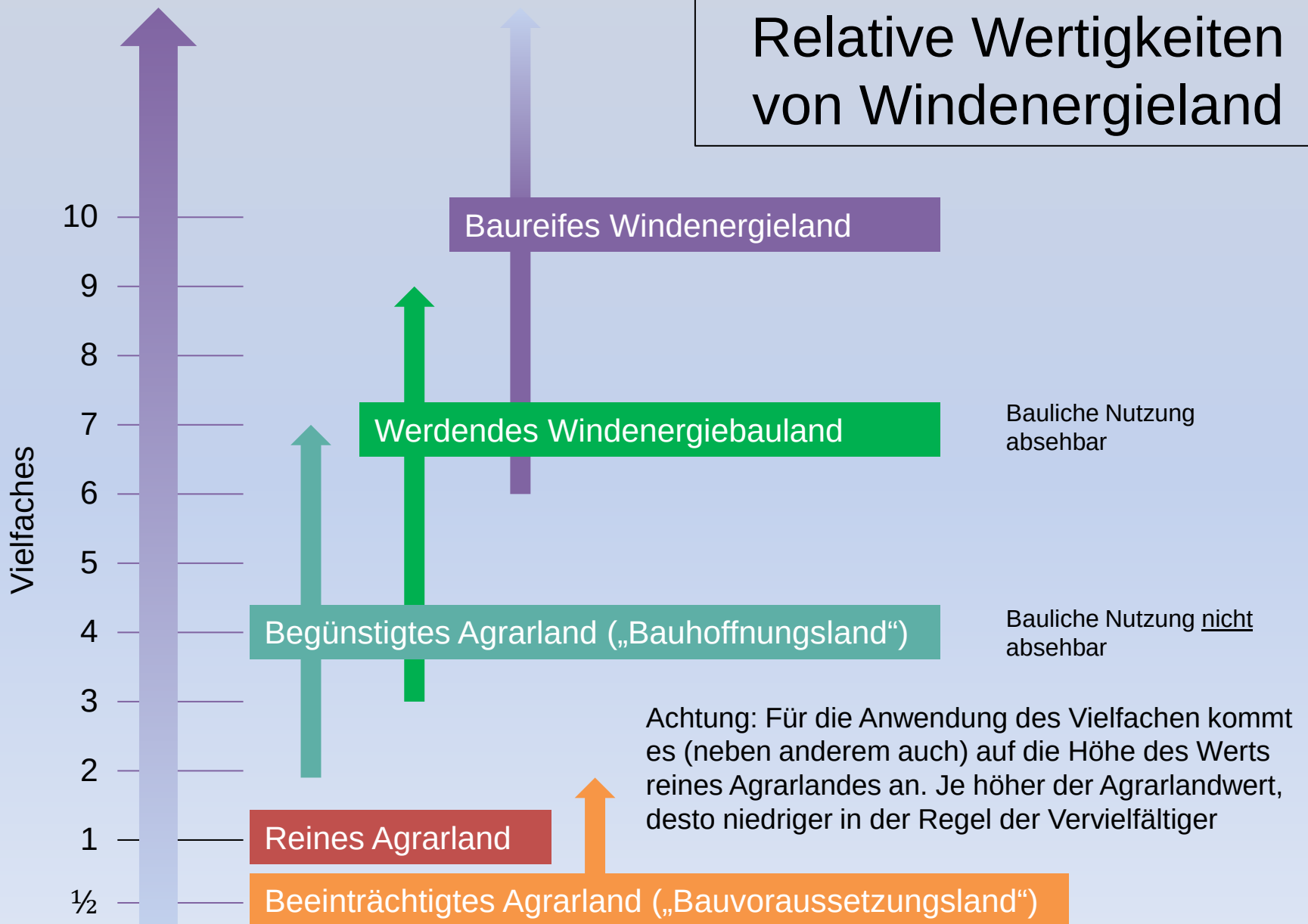


Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 I, II, III BauGB; Sondergebiet Windpark)

Baureifes Windenergieland



Relative Wertigkeiten von Windenergieland



Ergebnisse einer telefonischen Umfrage ernüchternd

- Standortpreise für künftige WEA: große Spannen vom 1,5 bis 8-fachen des reinen Agrarlandes (Auswertung und Abgrenzung schwierig).
- Differenzierte Angaben vom OGA Brandenburg, allerdings ohne Bereinigung von Ausreißern:
 - Standortfläche 5,33 €/m² (6-fache des Agrarlandpreises),
 - Wegefläche 4,70 €/m² (5-fache),
 - Abstandfläche 1,10 €/m² (1,2-fache).
- So gut wie keine Zuordnung zu den Entwicklungszuständen der ImmoWertV, keine Verwendung des Begriffes „Bauland“ etc.
- Keine Preisangaben für genutzte WEA-Grundstücke.
- Keine Angaben zu erforderlichen Daten für die Wertermittlung, wie Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, durchschnittliche Pachten etc.

Ermittlung und Verteilung des Nutzungsentgelts

- Vergütungen für Windstrom gemäß Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) 2012
- Nutzungsentgelt und Ablösebeitrag für einen Einzelstandort
- Verteilung des Nutzungsentgelts
 - Einzelstandortverteilungsmodell
 - Windparkflächenverteilungsmodell

Vergütungen für Windstrom (ct/kwh) gemäß EEG 2012

Jahr der Inbetriebnahme	Anfangsvergütung (für x Betriebsmonate)*	Systemdienstleistungsbonus	Mögliche Anfangsvergütung	Eventueller Repoweringbonus	Grundvergütung (ab dem x-1sten Betriebsmonat)
2012	8,93**	0,48	9,41	0,50	4,87**
2013	8,80	0,48	9,28	0,49	4,80
2014	8,66	0,48	9,14	0,49	4,72
2015	8,53		8,53	0,48	4,65

* Die Frist beträgt fünf Jahre. Sie verlängert sich um 2 Monate je 0,75 Prozent des Referenzertrags, um den der Ertrag der Anlage 150 % des Referenzertrages unterschreitet.

** Die Vergütungen verringern sich jährlich zum 1. Januar um 1,5 %.

Windenergieanlage als Einzelstandort

- Inbetriebnahme 2013,
- Nennleistung 2.000 kW,
- Guter Binnenstandort (100% Standortqualität),
- Jährliche Laufzeit durchschnittlich: 2.200 Stunden,
- Zeitraum der erhöhten Anfangsvergütung: 16 Jahre,
- $60 \text{ M.} + \frac{150-100}{0,75} \times 2 \text{ M.} = 60 \text{ M.} + 133 \text{ M.} = 193 \text{ M.} \approx 16 \text{ J.}$
- Vereinbarter Umsatzpachtanteil (Marktgröße):
 - Für die ersten 12 Jahre 5 %,
 - Für die weiteren Jahre 8 %.



Jährliches Nutzungsentgelt

Betriebsjahre	Betriebsdauer	Jährlicher Ertrag	Gesetzliche Einspeisevergütung	Jährliche Einspeisevergütung
			Vereinbarte Umsatzpacht	Jährliches Nutzungsentgelt
01 bis 12	12 Jahre	4.400.000 kWh	8,80 ct/kWh	387.200 €
			5 %	19.360 €
13 bis 16	4 Jahre	4.400.000 kWh	8,80 ct/kWh	387.200 €
			8 %	30.976 €
17 bis 25	9 Jahre	4.400.000 kWh	4,80 ct/kWh	211.200 €
			8 %	16.896 €

In Anlehnung an: Troff, Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen, 2012

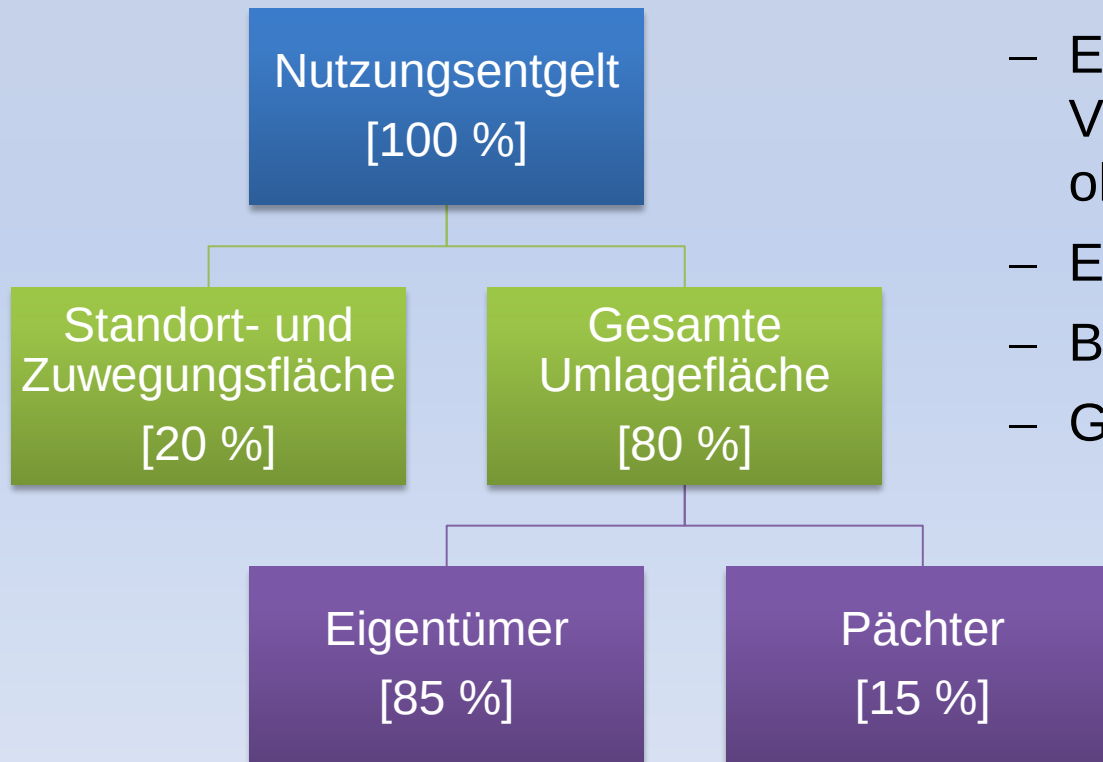
Einmaliger Ablösebetrag

Betriebs- jahre	Betriebs- dauer	Jährliches Nutzungs- entgelt	Barwert- faktor*	Abzin- sungs- jahre	Diskon- tierungs- faktor*	Ablöse- betrag
01 bis 12	12 Jahre	19.360 €	7,5361	0	-	145.898 €
13 bis 16	4 Jahre	30.976 €	3,3121	12	0,3971	40.742 €
17 bis 25	9 Jahre	16.896 €	6,2469	16	0,2919	30.808 €
Einmaliger Ablösebetrag						217.449 €

* Zinssatz für Kapitalisierung und Diskontierung: 8 % (Marktgröße)

In Anlehnung an: Troff, Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen, 2012

Verteilung des Nutzungsentgelts – Vereinbarungssache!



- Eigentümerbezogene Verteilungsmodelle mit oder ohne Pächterbeteiligung
- Einbezug der Gemeinde
- Bürgerwindparks
- Genossenschaften

Einzelstandortverteilungsmodell [1]

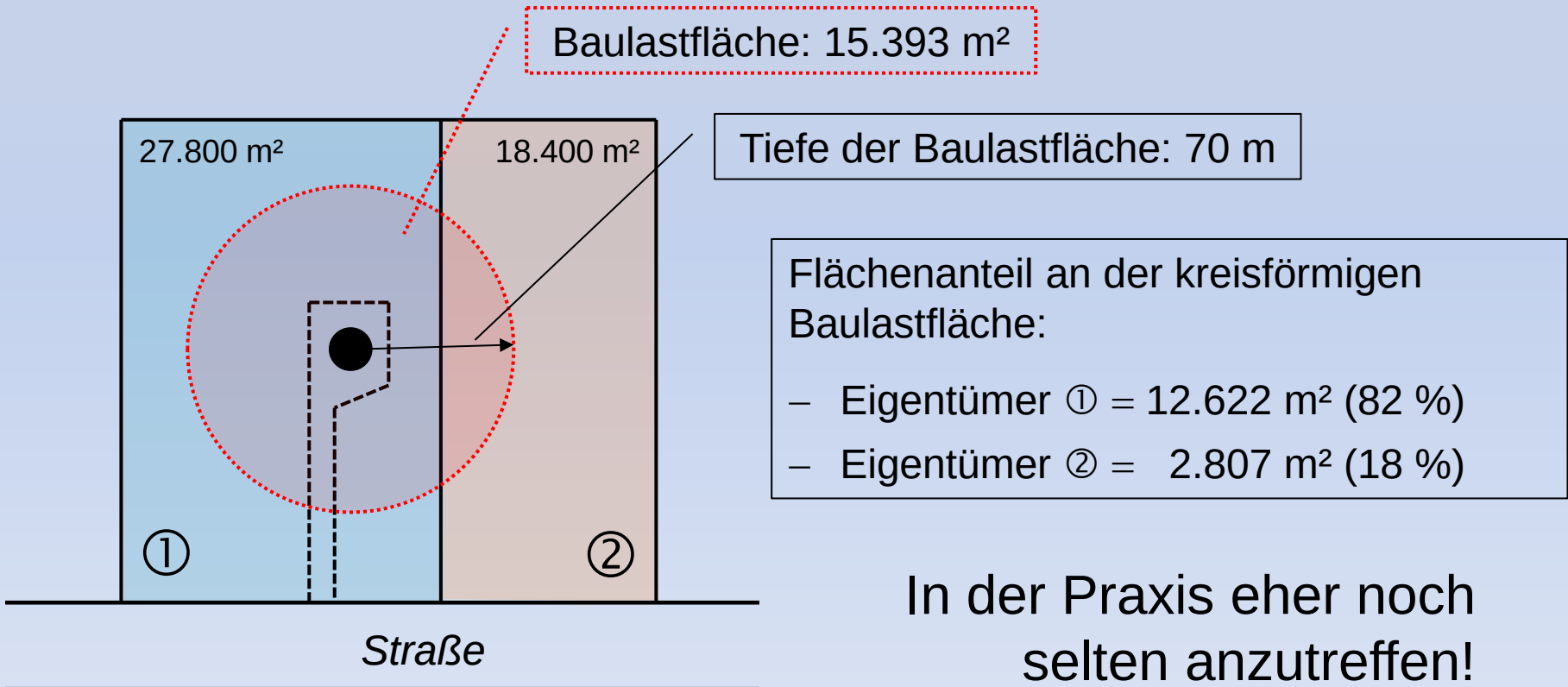
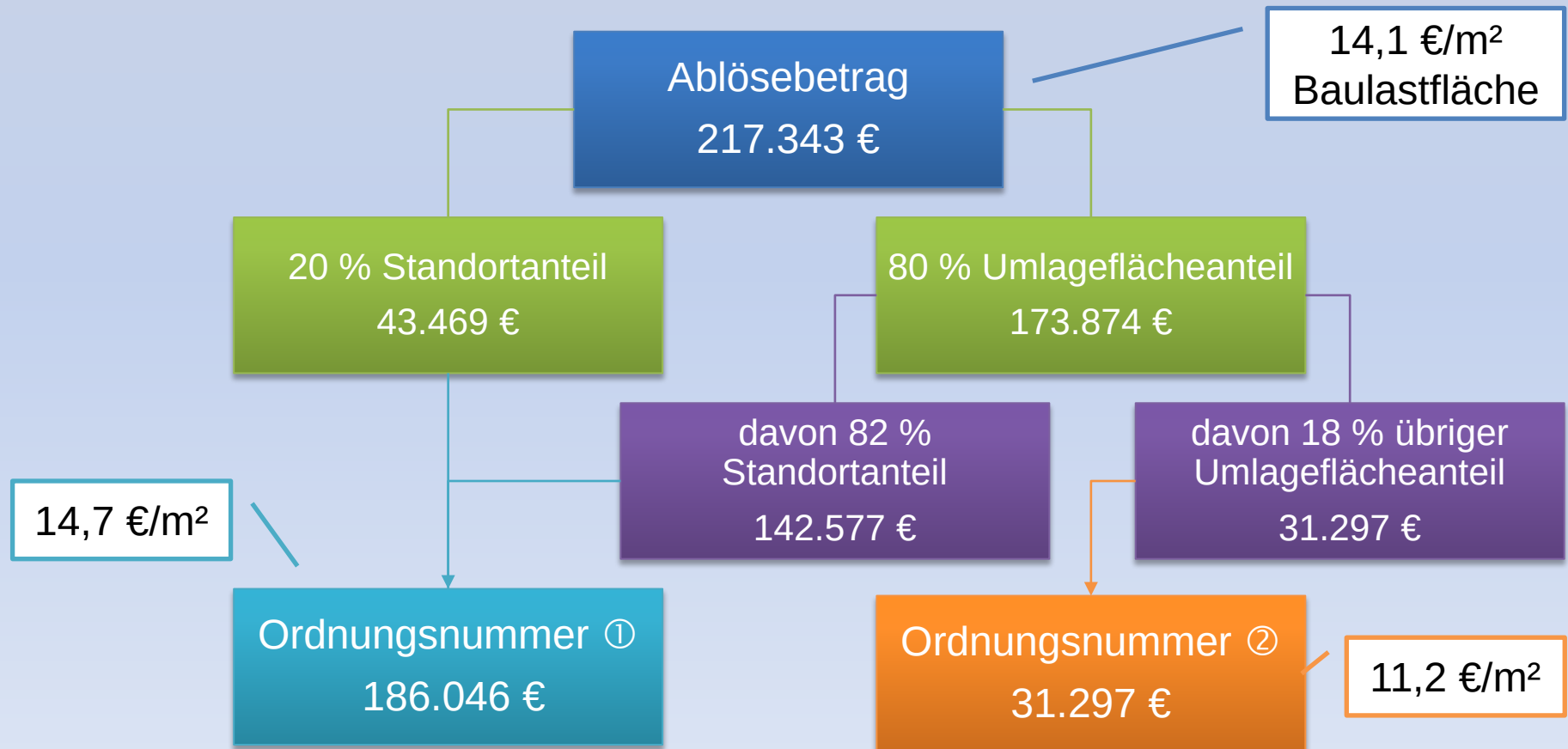


Abbildung nach Troff, Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen, 2012

Einzelstandortverteilungsmodell [2]



Windparkflächenverteilungsmodell [1]

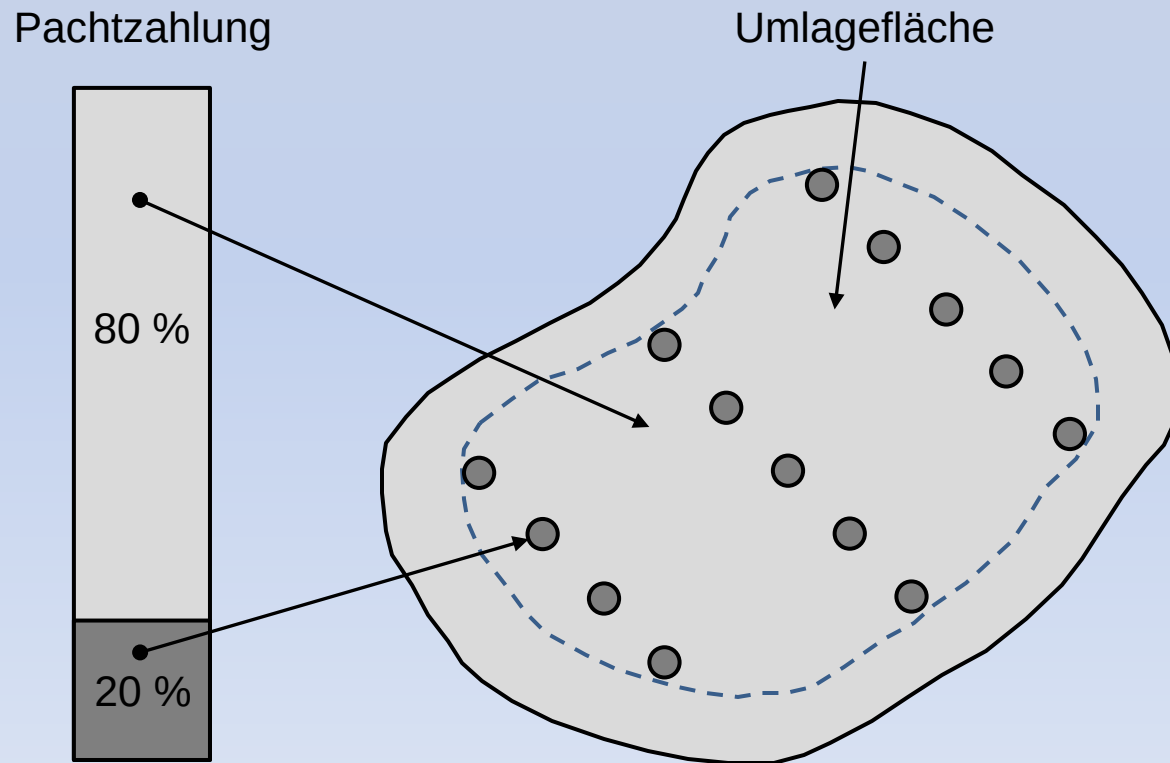
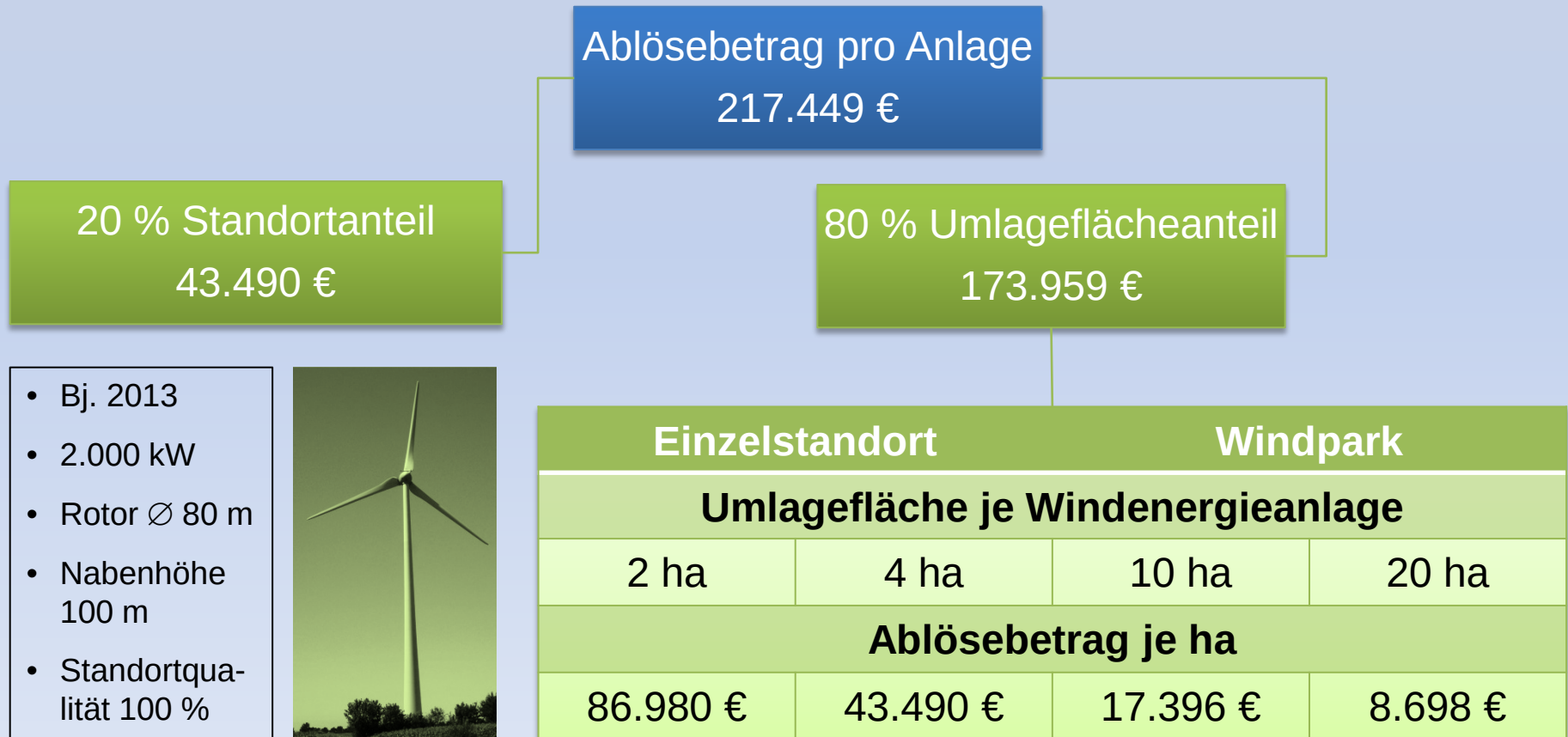


Abbildung nach Troff, Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen, 2012

Windparkflächenverteilungsmodell [2]



- Bj. 2013
- 2.000 kW
- Rotor Ø 80 m
- Nabenhöhe 100 m
- Standortqualität 100 %

Wertermittlungsaufgaben

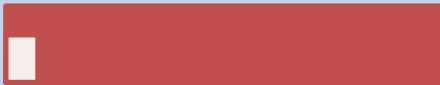
- Bodenwert, Verkehrswert, Bodenrichtwert
- Wertermittlungsanlässe
- Wertermittlungsaufgaben
- Zur Ermittlung des Bodenwerts
- Zur Ermittlung des Verkehrswerts
- Zur Wertminderung benachbarter Bebauung

Verkehrswert – Bodenwert - Bodenrichtwert



Wertermittlungsanlässe

Verkehrswert



 Ankauf/Verkauf

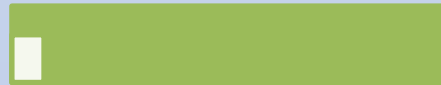
 Erbauseinander-
setzung

 Scheidung

 Zwangs-
versteigerung

 Bodenordnung

Entschädigung



 Einräumung von
Rechten

 Wertminderung

Beleihungswert



 Bonitäts-
einschätzung

 Realkredit

Steuerwert



 Betriebsaufgabe

 Vermögens-
verlagerung

 Erbschaft und
Schenkung

In Anlehnung an Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Teil 9,
Kapitel 31: Windenergieanlagen, Selbstverlag, Stand: 35. Ergänzung

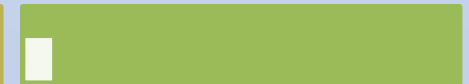
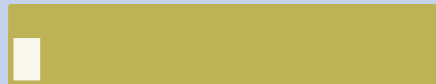
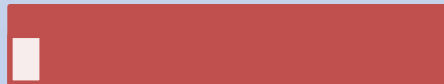
Wertermittlungsaufgaben

Bodenwert

Verkehrswert

Entschädigung

Pacht



 Künftiges
Windenergieland

 Windenergie-
bauland

 Umlageland

 Ausgleichsland

 Bodenordnungs-
werte

 Standortgrundstück

 Windenergieanlage

 Einräumung von
Rechten

 Wertminderung

 Jährliche Pacht

 Ablösebetrag

 Pachtumlagen

Zur Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen ermittelt.

Für werdendes Windenergieland liegen nur selten geeignete Vergleichspreise vor, für Windenergiebauland so gut wie keine.

Der Bodenwert ist demzufolge mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise zu ermitteln.

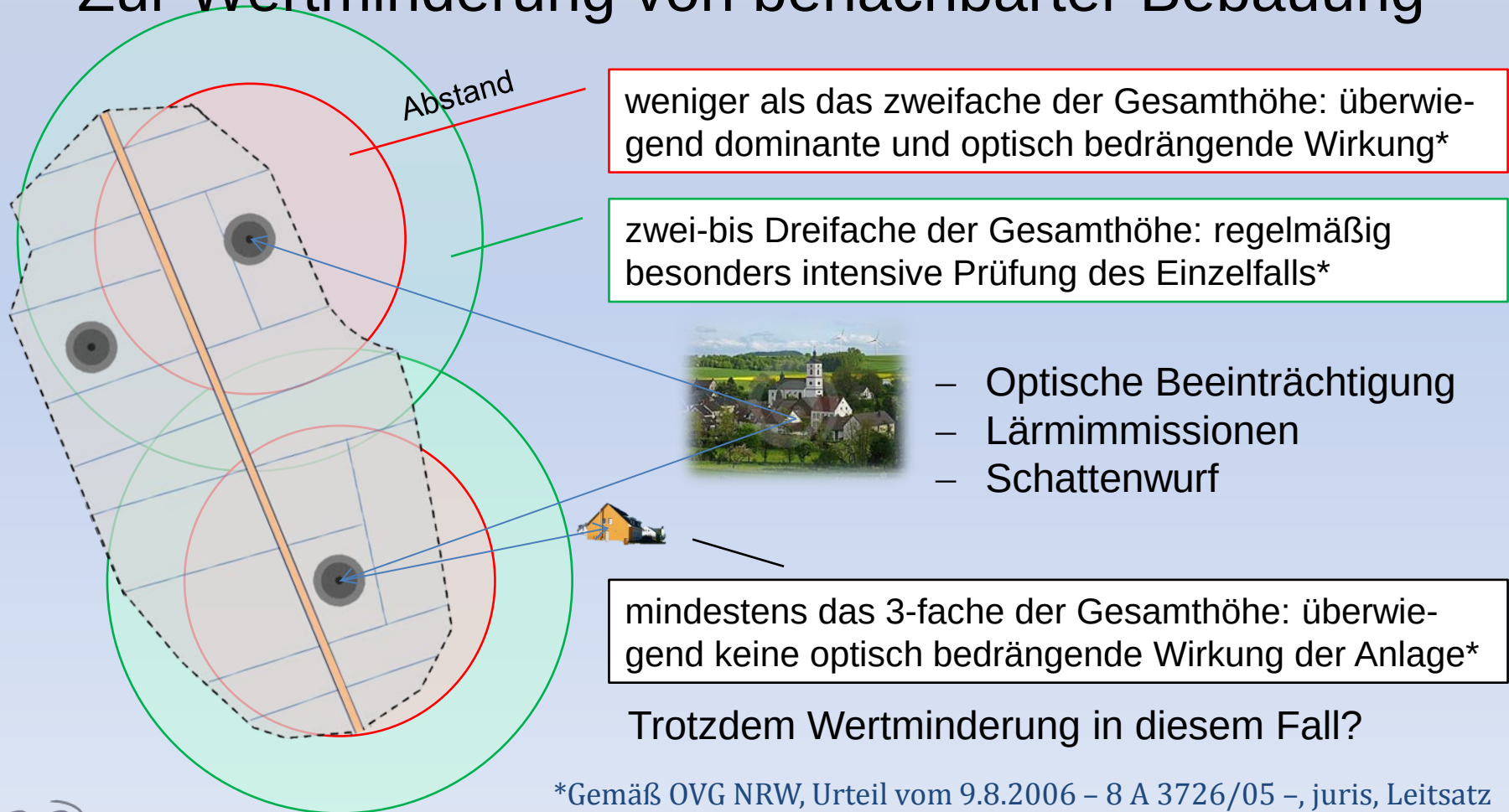
Abzuraten ist diesbezüglich eine bloße Addition des kapitalisierten Nutzungsentgelts zum Bodenwert des Agrarlandes. Die Bodenpreisbildung wird zwar diesbezüglich beeinflusst. Das Entgelt – der Ertrag – ist aber grundsätzlich dem Verkehrswert zuzuordnen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts

- Betreiber ist Eigentümer der Standortfläche:
 - Ertragswertverfahren mit Bodenwert der Nachfolgenutzung,
 - Sachwertverfahren (Stützung), ggf. mit aktuellem Bodenwert.
- Betreiber sind nicht Eigentümer der Standortfläche:
 - bei regelmäßiger Pachtzahlung: Ertragswertverfahren mit Bodenwert der Nachfolgenutzung,
 - Bei bereits getätigter Ablösung: ausschließlich Bodenwert, Ermittlung im Vergleichswertverfahren (s. o.).

Problem: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren fehlen).

Zur Wertminderung von benachbarter Bebauung



*Gemäß OVG NRW, Urteil vom 9.8.2006 – 8 A 3726/05 –, juris, Leitsatz

Resümee

- Bedeutung des Markts für Windenergieland nimmt stark zu.
- Diesbezügliche Kaufpreis- und Pachtzinsanalysen zur Beschreibung des Marktes und zur Markttransparenz fehlen. Erheblicher Bedarf.
- Einschlägige Wertermittlungsaufgaben bereiten methodisch keine Schwierigkeiten, indes fehlen fundierte Wertermittlungsgrundlagen für ihre Lösung.
- Die diesbezügliche Auswertung der Kaufpreissammlungen durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bereitet große Probleme. Zudem fehlt der Zugriff auf tatsächliche Pachten.

Literaturhinweise

■ Standardwerke

- *Gerardy, Th./Möckel, R./Troff, H./Bischoff, B.*: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt. Teil: Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen, Bearbeiter: Herbert Troff, Stand 2013, München: Olzog-Verlag.
- *Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.)*: Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar. Loseblatt. Teil 9, Kapitel 31: Wertermittlungen im Zusammenhang mit Windenergieanlagen, Bearbeiter: H. O. Sprengnetter, Sinzig: Selbstverlag.

■ Aufsätze

- *Linke, Christian*: Entwicklung der Bodenpreise von für die Errichtung von Windkraftanlagen vorgesehenen Flächen, Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 1999, 166-169.

Literaturhinweise

■ Aufsätze (Fortsetzung)

- *Ganter, Hans Gerhard*: Die Sicherungsübereignung von Windkraftanlagen als Scheinbestandteil eines fremden Grundstücks, Wertpapiermitteilungen (WM) – Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht 2002, 105-110.
- *Dippold, Rainer*: Wertbeeinflussende Umstände durch regenerative Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen, Zeitschrift Recht der Landwirtschaft (RdL) 2012, 1-2.
- *Uthoff, Birgit*: Zur Bedeutung raumordnerischer Festsetzungen für die Windenergienutzung im Flurbereinigungsverfahren, RdL, 2012, 2-6.
- *Schall, Timo*: Systematischen Überlegungen zur Verkehrswertermittlung von Windenergieanlagen, Zeitschrift Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 2013, 24-31.