

Was Flächeneigentümer über Pachtverträge für Windkraft und Photovoltaik wissen sollten

Eine sachliche Information der Bürgerinitiative „Initiative Pro Wald“

Angebote zur Verpachtung von Acker- oder Waldflächen für Wind- oder Solaranlagen klingen attraktiv – oft geht es um beachtliche jährliche Beträge über viele Jahre. Für manche Eigentümer kann das eine sinnvolle Einnahmequelle sein. Entscheidend ist nur eines: dass Sie **informiert** entscheiden.

Denn diese Verträge laufen in der Regel **20 bis 25 Jahre oder länger** und verlagern erhebliche rechtliche und finanzielle Risiken auf Sie. Vieles davon steht nicht im Hochglanz-Angebot. Dieses Blatt fasst die wichtigsten Punkte zusammen, die Sie kennen sollten, **bevor** Sie unterschreiben.

1. Lange Bindung, schwerer Ausstieg

Solche Nutzungsverträge werden rechtlich wie Mietverträge behandelt und binden Sie langfristig. Geld fließt häufig erst ab Bau oder Inbetriebnahme – ein vorzeitiger Ausstieg ist meist nur möglich, wenn der Vertrag ausdrückliche Rücktritts- oder Kündigungsklauseln enthält. Der Bundesgerichtshof hat 2025 bestätigt, dass Eigentümer an solche Verträge in der Regel gebunden bleiben.

2. Wer trägt welches Risiko?

Betreiber sind meist Gesellschaften mit **geringem Haftungskapital** (oft rund 25.000 €), während die Investitionssumme eines Windparks im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich liegt. Die finanzierenden Banken sichern sich umfassend ab – etwa durch Sicherungsübereignung der Anlage, Abtretung der Stromerlöse und Eintragungen im Grundbuch –, und zwar **zugunsten der Bank, nicht des Verpächters**. Wird der Betreiber zahlungsunfähig, kann das Risiko bei Ihnen als Grundeigentümer landen.

3. Rückbau am Ende – und im Insolvenzfall

Anlagen müssen nach dem Ende ihrer Nutzung zurückgebaut werden (§ 35 Abs. 5 BauGB), und der Betreiber muss dafür eine Sicherheit hinterlegen. In der Praxis sind diese Rückbausicherheiten oft **zu niedrig angesetzt und nicht insolvenzfest**. Reicht die Sicherheit nicht und ist der Betreiber insolvent, kann die **Rückbaupflicht auf den Grundeigentümer zurückfallen** – ein erheblicher Kostenfaktor, vor allem bei den massiven Betonfundamenten.

Fragen Sie konkret: In welcher Höhe ist die Rückbausicherheit hinterlegt? Wird sie über die Laufzeit an Kostensteigerungen angepasst? Ist sie auch bei Insolvenz des Betreibers verfügbar? Umfasst der Rückbau die **vollständige** Entfernung der Fundamente?

4. Haftung gegenüber Dritten

Als Eigentümer trifft Sie eine **Verkehrssicherungspflicht** für Ihr Grundstück. Bei Schäden, die von der Anlage ausgehen und Dritte treffen (z. B. Umsturz, Rotorbruch, Eisabwurf, Öl- oder Schadstoffaustritt, Waldbrand), können Sie unter Umständen mit in die Haftung geraten. Schilder oder pauschale Zusagen des Betreibers heben diese Haftung nicht automatisch auf. Wirksamen Schutz bieten nur ein **umfassendes Pflichtenheft und eine ausreichende Haftpflichtabsicherung im Vertrag**.

5. Auch Nachbargrundstücke sind betroffen

Über sogenannte Abstandsflächen-Baulasten können benachbarte Grundstücke in die Planung einbezogen werden – häufig gegen nur geringe Vergütung. Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn, bevor Tatsachen geschaffen werden.

6. Ein aufschlussreicher Gedanke: „Warum pachten statt kaufen?“

Über 25 Jahre zahlt ein Betreiber für einen Standort schnell ein **Vielfaches des Grundstückskaufpreises** an Pacht – statt die Fläche einfach zu kaufen. Das ist kein Zufall: Wer pachtet statt kauft, behält die Einnahmen, **verlagert aber die langfristigen Risiken auf den Eigentümer**. Dass der Betreiber diesen Weg wählt, zeigt, wie hoch er diese Risiken selbst einschätzt.

7. Eine umstrittene Rechtsfrage

Es gibt eine **kontrovers diskutierte juristische Auffassung**, wonach stark überhöhte Pachten sittenwidrig und der Vertrag damit von Anfang an unwirksam sein könnten (§ 138 BGB). Diese Auffassung ist **rechtlich nicht gesichert** – die jüngere höchstrichterliche Rechtsprechung tendiert eher dazu, solche Verträge als bindend anzusehen. Wichtig zu wissen: Wäre ein Vertrag tatsächlich unwirksam, müssten **Sie als Eigentümer** unter Umständen bereits erhaltene Pacht zurückzahlen. Schon diese Unsicherheit ist ein guter Grund, einen Vertrag **vor** der Unterschrift unabhängig prüfen zu lassen.

Unser Anliegen

Wir möchten Ihnen nichts vorschreiben – wir möchten, dass Sie Ihre Entscheidung mit **allen** Informationen treffen können, auch mit den unbequemen. Eine Verpachtung kann sich lohnen. Aber sie sollte nie auf der Grundlage eines ungeprüften Vertrags und eines vermeintlich „schnellen Geldes“ geschehen.

Haben Sie Fragen oder möchten Sie sich austauschen?

Bürgerinitiative „Initiative Pro Wald“

iniprowald@posteo.de

Dieses Blatt dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechtsberatung. Für die rechtliche und wirtschaftliche Bewertung Ihres konkreten Vertrags ziehen Sie bitte qualifizierten Rechtsbeistand hinzu. Stand: Juni 2026.

Checkliste vor der Unterschrift

- **Unabhängige anwaltliche Prüfung** des gesamten Vertrags – durch eine Fachanwältin/einen Fachanwalt für Energie-, Miet- oder Pachtrecht, **nicht** durch Berater des Projektierers
 - **Mehrere Angebote** einholen und vergleichen
 - Laufzeit, **Beginn der Zahlungen**, Rücktritts- und Kündigungsrechte sowie Fristen genau prüfen
 - **Rückbausicherheit:** Höhe, Anpassung an Kostensteigerungen, Insolvenzfestigkeit, vollständiger Fundamentrückbau
 - **Haftung:** umfassendes Pflichtenheft und Haftpflichtabsicherung im Vertrag
 - **Grundbuch:** welche Dienstbarkeiten und Baulasten werden eingetragen?
 - Auch **Kran-, Montage- und Kabeltrassenflächen** vertraglich klar regeln
 - **Pool- oder Einzelvertrag?** Vor- und Nachteile abwägen
 - **Patronatserklärung oder Bürgschaft** der Investoren für die genannten Risiken verlangen
 - **Einsichtsrecht** in die Abrechnungsunterlagen sichern
-