



Qualitas  
energy

Informationen für Landeigentümer  
von Repowering - Projekten



Qualitas  
energy

## Gemeinsam führen wir die Energiewende zum Erfolg.

Die Qualitas Energy Gruppe entwickelt seit mehr als 15 Jahren erfolgreich Projekte im Erneuerbare-Energien-Sektor. Dabei hat das Unternehmen seit der Gründung im Jahr 2006 bereits über 12 Mrd. Euro investiert.

Die Qualitas Energy Deutschland GmbH mit Sitz in Berlin ist Teil der Qualitas Energy Gruppe. Sie fokussiert sich auf den Erwerb und Ersatz bestehender Windenergieanlagen und überzeugt insbesondere durch Erfahrung, partnerschaftliche Zusammenarbeit und eine lösungsorientierte und pragmatische Herangehensweise in Entwicklung und Betrieb von Windparks.

Windenergieanlagen leisten einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Energieversorgung. Wir sind davon überzeugt, dass Klimaschutz einen sensiblen Umgang mit unserer Natur und Landschaft benötigt. Deshalb setzt sich Qualitas Energy konsequent für eine Reduzierung des Flächenverbrauchs ein und treibt die Erneuerung von Windenergieanlagen auf bereits etablierten Flächen voran (sog. Repowering).

Dazu bieten wir den heutigen Eigentümern der Windenergieanlagen an, ihre Anlagen zu erwerben. So bündeln wir einzelne Anlagen und ermöglichen ein ganzheitliches und wirtschaftliches Repowering.

Vor Ort binden wir alle Akteure aktiv in unsere Planung ein und bieten vielseitige Beteiligungskonzepte an. Bei der Ausgestaltung der Nutzungsverträge stehen attraktive Konditionen sowie deren faire Verteilung besonders im Fokus.

Im gesamten Prozess greifen wir gerne auf regionale Partner zurück und unterstützen damit die Wertschöpfung vor Ort.

**Dabei bleiben wir stets der einzige Ansprechpartner an Ihrer Seite.**

# POWERING CHANGE

Unter „Repowering“ wird der Ersatz vorhandener, technisch veralteter, leistungs- und ertragsschwacher Windenergieanlagen durch moderne, leistungsfähigere und damit effizientere Anlagen verstanden. Seit den Anfängen der Windenergie hat sich die Technik rasant entwickelt. Im Zuge dessen wurden deutliche Verbesserungen im Hinblick auf die Schallemissionen sowie die Zuverlässigkeit im Rahmen des Betriebes der Anlagen erreicht.










**Neue Windenergieanlagen überzeugen die Anwohner in unseren Projekten unter anderem durch:**

- ▶ Eine deutliche Verbesserung der Vertragskonditionen
- ▶ Geringere Immissionen aufgrund einer oftmals reduzierten Anlagenanzahl und größeren Abständen zur Wohnbebauung
- ▶ Eine höhere Laufruhe der Rotoren
- ▶ Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorgaben zur bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung
- ▶ Eine höhere Energieausbeute durch deutlich leistungsstärkere Anlagen
- ▶ Einen größeren Beitrag zum Klimaschutz

Bei den für das Repowering vorgesehenen neuen Anlagen handelt es sich um Windenergieanlagen mit moderner Anlagentechnologie, die nach heutigem Genehmigungsstandard errichtet werden. Gleichzeitig kann auf selber Fläche ein Vielfaches des bisherigen Ertrages erwirtschaftet werden.

Die Realisierung eines Repowering-Projektes ist genehmigungsbedürftig. Dabei werden alle Einwirkungen auf die Umwelt und die Umgebung in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sorgfältig geprüft. So werden unter anderem Schall- und Schattenauswirkungen sowie die Belange des Natur- und Artenschutzes betrachtet. Außerdem werden unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Während der Projektrealisierung setzen wir uns dafür ein, die vorhandene Infrastruktur wie Zufahrtswege, Kabel- sowie Netzanschlüsse weiter zu nutzen und gewährleisten somit eine nachhaltige Projektentwicklung.



| Phase                                                                                                                  | Dauer                  | Details                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erwerb von Bestandsanlagen</b><br> | <b>6 bis 12 Monate</b> | Windenergieanlagen, die die Hälfte ihrer Lebensdauer erreicht haben werden auf Basis einer genauen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung zu einem fairen Preis erworben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Planungskonzept</b><br>            | <b>ca. 3 Monate</b>    | Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und nach Auswahl der regionalen Partner wird ein detailliertes Planungskonzept erarbeitet. Parallel wird der neue Nutzungsvertrag entworfen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Informationsveranstaltung</b><br>  | <b>ca. 3 Monate</b>    | Im Rahmen einer Informationsveranstaltung stellt Qualitas Energy gemeinsam mit den regionalen Partnern das Konzept für den Park sowie den Nutzungsvertrag vor. Währenddessen sind Experten vor Ort, die sich gerne Zeit nehmen, alle Ihre Fragen ausführlich zu beantworten. Von den ersten Vorbereitungen bis zur Durchführung der Veranstaltung vergehen in der Regel 3 Monate.                                                                                                               |
| <b>Planungsphase</b><br>             | <b>ca. 12 Monate</b>   | Mit Beginn der Planungsphase schließen wir Nutzungsverträge mit den Eigentümern der entsprechenden Grundstücke. Des Weiteren werden unterschiedliche Gutachten in Auftrag gegeben, welche unter anderem die Auswirkungen auf die Umwelt untersuchen. Im Sinne einer transparenten Projektentwicklung gehen wir mit den Gemeinden, Behörden und Anwohnern in Abstimmung zu Themen wie Naturschutz, Landschaftsbild, Denkmalschutz, Schall- und Schattenauswirkungen sowie technischer Auslegung. |
| <b>Genehmigungsverfahren</b><br>    | <b>ca. 12 Monate</b>   | In einem Genehmigungsverfahren werden den zuständigen Fachbehörden alle Genehmigungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Dabei streben wir stets ein Verfahren mit öffentlicher Beteiligung an.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ausschreibung</b><br>            | <b>3 bis 6 Monate</b>  | Nach dem Erhalt einer Genehmigung wird im anschließenden Ausschreibungsverfahren gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ein Gebot bei der Bundesnetzagentur eingereicht. Mit Bezuschlagung steht die Vergütung fest und die Frist für die Errichtung der Windenergieanlagen beginnt.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Bauphase</b><br>                 | <b>6 bis 12 Monate</b> | Zunächst starten wir mit der Ertüchtigung der Infrastruktur. Anschließend erfolgen in Abhängigkeit der neuen Standorte der optimal aufeinander abgestimmte Rückbau sowie die Neuerrichtung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Betriebsphase</b><br>            | <b>20 bis 30 Jahre</b> | Während der Betriebsphase arbeiten wir mit kompetenten Partnern der technischen und kaufmännischen Betriebsführung zusammen und achten sorgfältig auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rückbau</b><br>                  | <b>3 bis 6 Monate</b>  | Nach Ablauf der Betriebsphase wird die Windenergieanlage vollständig zurückgebaut und der ursprüngliche Zustand der Fläche wiederhergestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Ihre Fragen zum Rückbau

## **Wann wird eine Windenergieanlage zurückgebaut?**

Im Durchschnitt wurden Windenergieanlagen mit einer Lebensdauer von 20 Jahren ausgelegt. Je nach technischem Zustand der Anlage kann sich diese Zeit aber auch verlängern. Anlagen neuester Technologie werden häufig mit einer Lebensdauer von 25 Jahren ausgelegt.

## **Wie stellt Qualitas Energy sicher, dass der Rückbau ordnungsgemäß vollzogen wird?**

Vor der Bau- und Betriebsphase durchläuft das Projekt ein umfangreiches Genehmigungsverfahren. In diesem Zuge verpflichtet sich Qualitas Energy gemäß Baugesetzbuch dazu, die Windenergieanlage nach Außerbetriebnahme vollständig zurückzubauen. Für diesen fachgerechten Rückbau und die Entsorgung werden bei Genehmigungserhalt Rücklagen gebildet sowie zusätzlich vor Inbetriebnahme der neuen Windenergieanlage eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt.

## **Wie wird eine Windenergieanlage zurückgebaut?**

Zunächst werden die Rotorblätter von der Nabe getrennt. Anschließend werden Gondel und Turm mit Hilfe eines Krans Stück für Stück demontiert. Die Rotorblätter werden vor Ort zerkleinert und für den Abtransport vorbereitet. Während dieses Vorgangs wird der Ackerboden mit einem Flies bedeckt, sodass selbst kleine Partikel nicht in den Boden eindringen können. Wir setzen uns stets dafür ein, dass die übrigen Bestandteile der Windenergieanlage wie der Stahlrohrturm sowie sämtliche elektronische Komponenten einer Wiederverwertung zugeführt werden. Mitunter werden gebrauchte Anlagen auch an Standorten in anderen Ländern neu errichtet und finden dort eine zweite Verwendung.

## **Können Fundamente, Kranstellflächen, vorhandene Zuwegungen und Kabel für den neuen Park wiederverwendet werden?**

Gemäß Anforderungen der Prüfbehörden und Hersteller ist es unzulässig, bestehende Fundamente für eine neue Windenergieanlage noch einmal zu verwenden. Die Fundamente werden deshalb entfernt, vor Ort zerkleinert, abtransportiert und die Hohlräume verfüllt, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung wieder möglich wird. Schaltanlagen, Übergabestationen und Kabel werden in den meisten Fällen ebenfalls dem technischen Fortschritt der neuen Generation an Windenergieanlagen nicht gerecht und entsprechend zurückgebaut. Vorhandene Zuwegungen und Kranstellflächen werden in die Neuplanung bestmöglich integriert und ggf. ertüchtigt.

## **Welche Zeitspanne liegt zwischen Rückbau und Neubau?**

Bei einem Repoweringvorhaben werden Rückbau und Neubau in einem engen Zeitfenster geplant. Es ist uns ein Anliegen, die Bauphase so schnell wie möglich abzuschließen und gleichzeitig so lange wie möglich vom wirtschaftlichen Ertrag der Altanlage zu profitieren.

## **In welchem Zustand wird die Fläche nach dem Rückbau versetzt?**

Als Betreiber der Altanlagen verpflichten wir uns, nach Betriebsende der Anlagen den ursprünglichen Zustand der Flächen wiederherzustellen. Somit wird ausgeschlossen, dass Bauruinen oder eine zerstörte Landschaft zurückbleiben. Bei Tiefbauarbeiten wird der Mutterboden gemäß Vorgaben des Baugesetzbuchs vor Vernichtung und Vergeudung geschützt und nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer und Bewirtschafter wieder auf dem Acker verteilt.

# Ihre Fragen zum **Neubau**

## **Wie breit werden die benötigten Zuwegungen zum und im Windpark?**

Bisherige Infrastruktur wird in die Neuplanung integriert: Wo bereits Wege angelegt sind, sollten diese bestmöglich genutzt werden. Damit die Baustellenfahrzeuge die Windenergieanlage auch tatsächlich erreichen können, werden die bestehenden Zufahrtswege auf 4 – 5 m verbreitert oder neue Wege angelegt. Zurückgebaut werden alle Flächen und Wege, die nicht mehr oder nur temporär genutzt werden. Dies alles geschieht in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und dem landwirtschaftlichen Pächter.

## **Was geschieht, wenn nicht willentlich Schäden während der Bauphase entstehen?**

Wir achten während der Bauphase sorgsam darauf, dass alle Arbeiten ohne einen Schaden an Straßen, gartenbaulich genutzten Flächen, Feldern oder Feldfrüchten durchgeführt werden. Sollten unsere Arbeiten dennoch einen Schaden verursachen, werden wir diesen entstandenen Schaden ersetzen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Mit dem landwirtschaftlichen Pächter und Bewirtschafter schließen wir stets einen gesonderten Vertrag, in dem wir die Entschädigung für den Ertragsausfall vereinbaren.

## **An welche Firmen vergeben wir die Aufträge, die vor und während der Bauphase für uns tätig werden?**

Qualitas Energy setzt es sich zum Ziel, mit dem Projektvorhaben Wertschöpfung vor Ort zu generieren. Deshalb streben wir eine Zusammenarbeit mit zuverlässigen Firmen vor Ort an und vergeben bereits während der frühen Planungsphase Aufträge an regionale Unternehmen. Bitte treten Sie an uns heran, wenn Sie mit Ihrer Firma einen Mehrwert während der Planungs-, Bau- oder Betriebsphase generieren können – Wir sind offen für neue Kooperationen!

## **In welche Tiefe werden die für den Netzanschluss benötigten Kabel verlegt?**

In Absprache mit dem landwirtschaftlichen Pächter und Bewirtschafter stellen wir sicher, dass die für den Netzanschluss notwendigen Kabel in einer Tiefe verlegt werden, in der sie selbst durch den tiefsten Pflug nicht beschädigt werden. Die hierfür benötigte Tiefe wird durch den aktuellen Stand der Technik sowie von gesetzlichen Vorgaben bestimmt.

## **Wer ist mein Ansprechpartner während der gesamten Planungs- und Bauphase?**

Qualitas Energy arbeitet stets mit regionalen Partnern in der Projektentwicklung zusammen. Nach einer ersten Planungsphase werden wir eine Informationsveranstaltung durchführen. Bei dieser Gelegenheit stellt sich Ihnen der projektverantwortliche Mitarbeiter von Qualitas Energy vor. Dieser bleibt für die gesamte Projektentwicklung und Bauphase Ihr Ansprechpartner.

Als Grundstückseigentümer sind Sie ein wichtiger Partner in unserem Repoweringvorhaben, da Sie uns die hierfür benötigten Flurstücke für die Errichtung und den Betrieb der neuen Windenergieanlage zur Verfügung stellen.

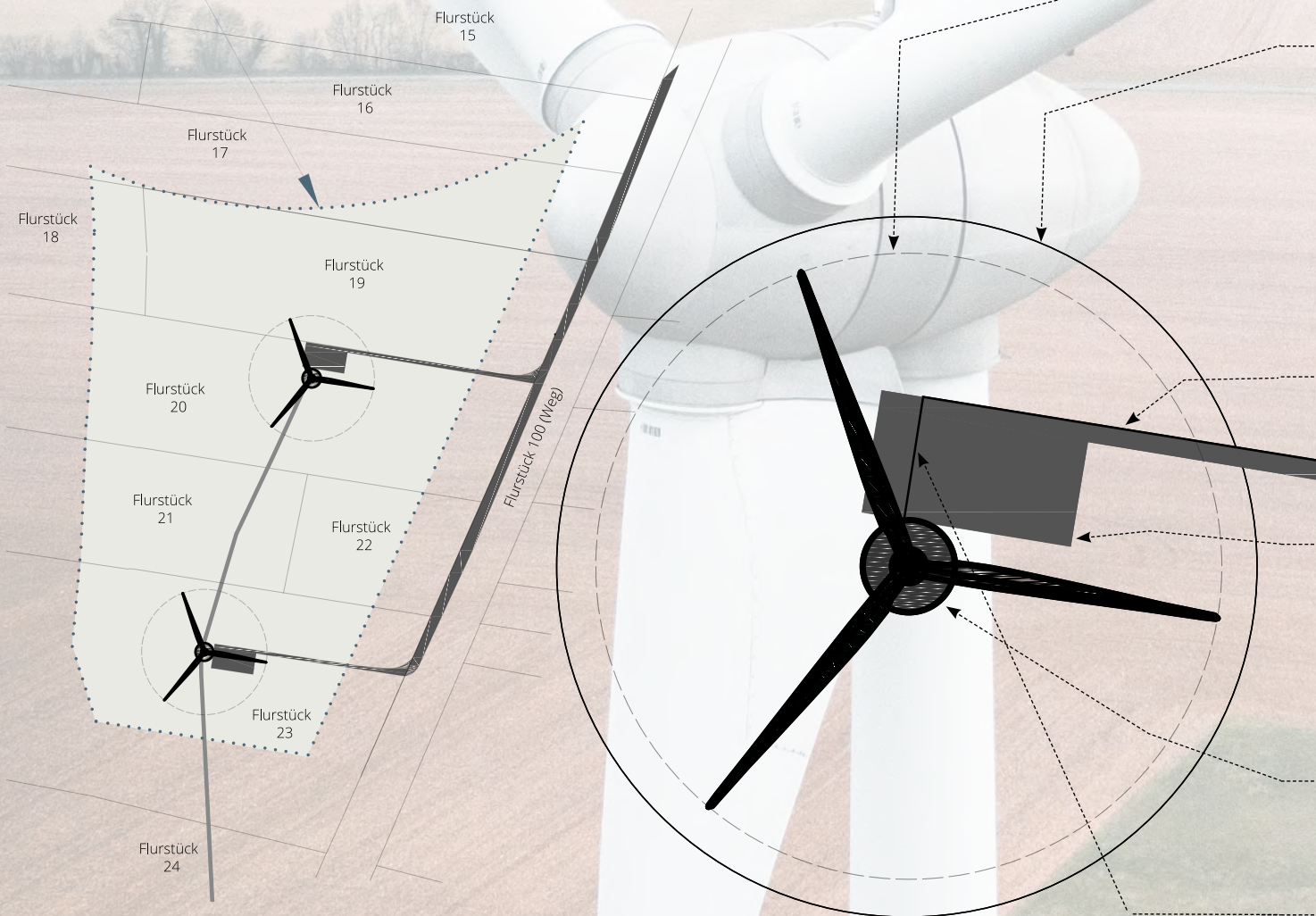
Für unser Vorhaben benötigen wir üblicherweise nur einen Teil Ihres Flurstücks. Hierfür schließen wir mit Ihnen als Eigentümer einen Nutzungsvertrag ab, um Ihr Flurstück entsprechend beplanen zu dürfen. Wie in der Abbildung dargestellt, ist eine Nutzung z. B. als Standortfläche, Abstandsfläche, Kranstell- und Montagefläche oder als Zuwegung möglich.

Grundlage des Nutzungsvertrages ist die Poolfläche. Innerhalb dieser Poolfläche werden wir möglichst effizient Windenergieanlagen planen. Durch eine höhere Anzahl von Windenergieanlagen in der Poolfläche profitieren Sie als Eigentümer.

Bei dem von uns üblicherweise verwendeten Nutzungsvertrag handelt es sich um einen sogenannten „Poolflächenvertrag“. Dieser basiert auf unserem Wunsch und der Idee, dass alle Grundstückseigentümer in der Poolfläche an dem neuen Windpark beteiligt werden sollen, unabhängig davon, ob Ihr Grundstück unmittelbar von der Planung betroffen ist.

## Erläuterungen zur Planung

Windeignungsgebiet / „Poolfläche“ definiert durch gegebene Abstände (z.B. Siedlung, Wald)



Da allein wegen technisch notwendiger Abstände zwischen den Windenergieanlagen grundsätzlich niemals alle Grundstücke beplant werden können, stellen wir auf diese Weise sicher, dass trotzdem sämtliche Grundstückseigentümer von einer attraktiven Vergütung profitieren.

Die Vergütung wird je nach Größe des Flurstücks innerhalb der Poolfläche aufgeteilt. Darüber hinaus erhalten die Eigentümer, deren Flurstücke z. B. durch Standort, Baulast oder Zuwegung beansprucht werden, eine zusätzliche Vergütung.

Die prozentuale Pachtverteilung in der Poolfläche kann flexibel und in Absprache mit allen Eigentümern bestimmt werden. Dabei überlassen wir Ihnen gerne die Möglichkeit eigenverantwortlich eine Verteilung zu finden. Selbstverständlich stehen wir Ihnen dabei unterstützend zur Seite.

#### **Rotorfläche**

Bezeichnung der Fläche, die von der Länge des Rotorblattes überstrichen wird.

#### **Baurechtliche Abstandsfläche**

Ähnlich wie bei Gebäuden besteht auch um Windenergieanlagen eine Abstandsfläche. Diese erstreckt sich über die Rotorfläche hinaus und wird hinsichtlich ihrer Größe durch das bundeslandspezifische Bauordnungsrecht bestimmt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gibt der Grundstückseigentümer eine öffentlich-rechtliche Zustimmung, die sogenannte Baulast, gegenüber der Behörde ab. Darin erklärt er die Duldung der Abstandsfläche auf seinem Grundstück. Ebenfalls über die Eintragung von Baulasten möchte die Baubehörde das Einverständnis für Wegeflächen sowie naturschutzfachliche Ausgleichsflächen sicherstellen. Sämtliche Baulasten belasten jedoch nicht das Grundbuch, sondern sind lediglich im Baulastenverzeichnis des zuständigen Bauamts vermerkt.

#### **Zuwegung**

Dabei handelt es sich um geschotterte Wege, über die die einzelnen Windenergieanlagen erreicht werden. Die Zuwegung bemisst in der Regel eine Breite von ca. 4 m. Dadurch wird auch die Anfahrt der Schwerlasttransporte gewährleistet.

#### **Kranstell- und Montageflächen**

Kranstell- und Montageflächen werden neben dem zukünftigen Standort der Windenergieanlage geplant. Die Kranstellfläche wird so ausgelegt, dass der Kran vollständig Platz findet. Bei den Montageflächen handelt es sich um temporäre Flächen, welche meist neben der Kranstellfläche liegen und zur Ablage der Rotorblätter oder anderer Komponenten dienen. Nach Abschluss der Bauphase werden alle Flächen, die nur temporär benötigt wurden, in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt.

#### **Fundament**

Das Fundament bildet die Basis der Windenergieanlage. Ein Baugrundgutachten legt die Beschaffenheit des Fundamentes fest.

#### **Kabeltrasse**

Innerhalb des Windparks werden die Anlagen untereinander verkabelt und mit einer Übergabestation an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Kabelverlegung orientiert sich an der vorhandenen Wegestruktur.

# Ihre Fragen zum **Nutzungsvertrag**

Als Grundstückseigentümer profitieren Sie unmittelbar am wirtschaftlichen Erfolg des Windparkprojektes. Der Nutzungsvertrag bildet die Grundlage für die Nutzung Ihres Grundstücks für die Windenergie. Gerne erklären wir Ihnen nachfolgend unser Vergütungsmodell und gehen detailliert darauf ein, welche Flächen benötigt werden.

## Auf welchen Flächen werden Windenergieanlagen errichtet?

Der Windkraftausbau wird in Deutschland vorrangig über Raumordnungs- und Bauleitpläne geregelt. In der Praxis ist das Verhältnis zueinander von wesentlicher Bedeutung, da auf beiden Planungsebenen Entscheidungen zur planungsrechtlichen Absicherung der Windenergienutzung getroffen werden. Anhand von Abstands- und Ausschlusskriterien werden Gebiete ermittelt, auf denen die Entwicklung von Windparks erfolgen kann.

Bezeichnungen wie Windeignungsgebiete oder Windpotenzialflächen sind üblich. Sofern in der Vergangenheit die Abstände zu Wohnbebauungen, Straßen, Wäldern, Denkmälern und anderen Schutzgebieten angepasst wurden, ist der neue Flächenzuschnitt maßgeblich für die Planung des Repoweringprojektes. Bereits bestehende Windenergieanlagen stehen oftmals in Gebieten die Planungsrecht für ein Repowering bieten.

## Was ist ein Poolvertrag?

Qualitas Energy schließt in einem Großteil ihrer Projekte mit den Grundstückseigentümern sogenannte Poolverträge ab. Die Poolfläche deckt sich üblicherweise mit der Fläche des Windvorranggebietes. Das Ziel ist es, möglichst mit allen Grundstückseigentümern innerhalb der Poolfläche einen Nutzungsvertrag zu schließen.

Häufig entstanden in der Vergangenheit Situationen, bei denen Eigentümer, auf deren Grundstück das Fundament der Windenergieanlage stand, vorrangig am wirtschaftlichen Erfolg der Windenergieanlage beteiligt wurden. Die Grundstücke von Eigentümern, welche nicht unmittelbar für die Planung in Anspruch genommen wurden, waren in der Regel nicht am Erfolg beteiligt. Der Poolvertrag hingegen gewährleistet eine Beteiligung aller Grundstückseigentümer im Plangebiet.

## Nach welchem Verteilungsschlüssel werden die Nutzungsentgelte gezahlt?

Die Erträge der Windenergieanlagen werden anteilig je nach Flächengröße und Nutzung auf alle Eigentümer ausgeschüttet. Wir schließen damit niemanden aus und sorgen für eine faire Verteilung der Entgelte. Die Verteilung der Pacht wird während der Projektentwicklung in Ab-

stimmung mit den Grundstückseigentümern festgelegt. Beispielsweise können 80% für Flächen, anteilig je nach Größe des Grundstückes, an alle Grundstückseigentümer gezahlt werden. Ein Anteil von 20% könnte zusätzlich an die Grundstückseigentümer gezahlt werden, auf deren Grundstücken eine tatsächliche Nutzung stattfinden würde, sei es durch Fundament und Infrastruktur oder die Duldung einer Baulast.

Am Ende profitieren von diesem Vertragsmodell beide Parteien: Der Planer kann die ihm zur Verfügung stehende Poolfläche optimal ausnutzen und auf Restriktionen reagieren. Sie als Eigentümer profitieren davon, dass jeder an der Wertschöpfung beteiligt wird, unabhängig davon, auf welchen Flächen letztendlich die Windenergieanlagen stehen.

## Darf ich meine Flächen weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachten?

Selbstverständlich. Da lediglich ein geringer Teil der Fläche für die Windenergieerzeugung benötigt wird, steht es Ihnen frei die nicht genutzte Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu verpachten.

## Wieso sind die Nutzungsverträge so umfangreich?

Nutzungsverträge werden stets in einer Form aufgesetzt, die den Anforderungen des AGB-Rechts entsprechen und die Interessen der Grundstückseigentümer, des Betreibers und der finanzierenden Bank berücksichtigen. Deshalb sind die Verträge verständlich und ausgewogen. Letztlich kommen die umfangreichen Regelungen somit allen Beteiligten zugute.

## Wer wird Eigentümer der neuen Windkraftanlage?

Die von Qualitas Energy und seinen Partnern geplanten Windenergieanlagen befinden sich im Eigentum von Betreibergesellschaften (sog. Windparkgesellschaften). Die Qualitas Energy Deutschland GmbH ist stets an den Betreibergesellschaften beteiligt.

Teilweise bietet Qualitas Energy ausgewählten Partnern die Möglichkeit zum Einstieg in die Gesellschaft an. Energiegenossenschaften, Bürgern oder Kommunen bieten wir eine finanzielle Beteiligung am Windparkprojekt an.

### **Zu welchem Zeitpunkt wird die Entscheidung über den Typ der Windenergieanlage getroffen?**

Innerhalb der Phase der Projektentwicklung schreitet die Entwicklung der Windenergieanlagen stetig voran. Deshalb legen wir im Nutzungsvertrag den Anlagentyp noch nicht final fest. In der Vergangenheit haben wir die Erfahrung gemacht, dass eine frühe vertragliche Festlegung des Anlagentyps letztlich zu unnötigem Aufwand beim Grundstückseigentümer durch Unterzeichnung eines Nachtrages führt. Auf diese Weise ersparen wir Ihnen diesen Aufwand und stellen die Installation der besten verfügbaren Technik mit den optimalen Erträgen auf Ihren Flächen sicher.

Den Anlagentyp legen wir unmittelbar vor Einreichung des Genehmigungsantrages fest.

### **Was bedeutet es, dass ich als Grundstückseigentümer im Nutzungsvertrag auf das Vermieter- und Verpächterpfandrecht verzichte?**

Die rechtliche Grundlage für den Nutzungsvertrag basiert auf dem deutschen Mietrecht. Danach hat ein Vermieter, in diesem Fall Sie als Grundstückseigentümer, ein Vermieterpfandrecht.

Dieses kann geltend gemacht werden, wenn der Mieter in Zahlungsverzug ist. Windenergieanlagen werden in der Regel von Banken finanziert und dienen daher als Sicherheit für den gewährten Kredit. In ihrer Rolle als Kreditgeberin fordert die Bank jedoch, dass der Vermieter im Nutzungsvertrag auf das Vermieterpfandrecht verzich-

tet, damit es nicht zu Konflikten mit Sicherheiten der Bank kommt. Der Grundstückseigentümer kann den Nutzungsvertrag kündigen, wenn der Betreiber seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt. Im Gegensatz zu Mietverträgen über Räume hat aber auch der Grundstückseigentümer ein Interesse daran, dass das Grundstück nicht vorzeitig geräumt und die eingebrachten Sachen (insbesondere die Windenergieanlage) verwertet werden. Deshalb wird die Bank bei Zahlungsverzug in der Regel entweder selbst in den Nutzungsvertrag eintreten oder einen Dritten benennen, der in den Vertrag eintritt.

So ist der weitere Betrieb der Windenergieanlage und die weitere Zahlung des Nutzungsentgelts sichergestellt.

### **Warum muss ich als Grundstückseigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bewilligen?**

Der Nutzer sichert mit einer eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des entsprechenden Flurstücks seine Befugnisse ab, dieses Flurstück gemäß des Nutzungsvertrags nutzen zu dürfen. Dabei übernehmen wir alle anfallenden Notar- und Eintragungskosten. Nach dem Rückbau der Anlage wird die Dienstbarkeit aus dem Grundbuch gelöscht.

### **Ist die Windenergieanlage versichert?**

Selbstverständlich. Wir decken Personen-, Sach- und Umweltschäden mit zuverlässigen Versicherungsunternehmen in Höhe von 10 Millionen Euro ab.

# POWERING CHANGE

**Grundstücks- und Vertragsverwaltung**

M: +49 173 7789 687 | T: +49 30 8632 362 – 44

E: [landmanagement@qenergy.com](mailto:landmanagement@qenergy.com)

Qualitas Energy Deutschland GmbH | Unter den Linden 21 | 10117 Berlin

T: +49 30 8632 362 – 20 | E: [info.berlin@qenergy.com](mailto:info.berlin@qenergy.com) | [www.qualitasenergy.de](http://www.qualitasenergy.de)

