

Schriftenreihe **AGRAR-TAX** **105**

Bewertung eines Standortes und einer Baulastfläche für Windenergieanlagen

Dr. Hans-Werner Uherek

Dipl.-Ing. Bärbel Kinne

1. Auflage 2004

HLBS

VERLAG GMBH

Sachverständigen-Gutachten

**Bewertung eines Standortes
und einer Baulastfläche
für Windenergieanlagen**

Dr. Hans-Werner Uherek
Dipl.-Ing. Bärbel Kinne

1. Auflage 2004

HLBS VERLAG GMBH

ISBN 3-89187-390-5

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

HLBS Verlag GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin

Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

eMail: HLBS.Verlag@t-online.de · Internet: <http://www.hlbs.de>

9 - 2004

Vorwort

In der Reihe „Beispiele der agraren Taxation“ werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben.

Sankt Augustin, im August 2004

Der Herausgeber

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 VORGANG, ANLASS UND AUFTRAG	9
2 FESTLEGUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDES	10
2.1 Räumliche Einordnung	10
2.2 Standortspezifische Einordnung	16
3 STANDORTBESCHREIBUNG AUS SICHT DER WINDENERGIEPRODUKTION	19
3.1 Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt	19
3.2 Windenergieproduktion am Standort	22
3.3 Berechnung der Vergütungszeiträume	23
4 BEWERTUNG DER WEA-STANDORTFLÄCHE UND DER BAULASTFLÄCHEN	24
4.1 Grundsätzliches	24
4.2 Vergleichswertverfahren	25
4.2.1 Nutzungsentgelte von WEA-Standorten einschließlich der Baulasten	25
4.2.2 Einmalzahlung/Kauf von WEA Standorten	26
4.2.3 Entgelte/Einmalzahlung für Baulastflächen	28
4.3 Ertragswertüberlegungen	30
4.3.1 Methode	30
4.3.2 Berechnungen	36
4.4 Zusammenfassung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens	40
4.5 Entgeltregelung und Entgeltanpassung	42
4.6 Einmalige Zahlung	44
5 ERGEBNIS	46
6 LITERATURVERZEICHNIS	49

Gutachten

zum Entgelt für einen Windenergieanlagen-Standort auf dem Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df und einer Baulast (Abstandsfläche) auf dem Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df, Landkreis XI

1 VORGANG, ANLASS UND AUFTRAG

In ihrer Eigenschaft als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, mit besonderer Spezialisierung auf die Bewertung von Grundstücken, wurden die Unterzeichneten durch die M GmbH (Herrn Bl), abgestimmt mit dem Grundstückseigentümer, verantwortlich Frau K., beauftragt, das Entgelt für einen Windenergieanlagen (WEA)-Standort auf dem Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df und für eine Baulast (Abstandsfläche) auf dem Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df zu ermitteln.

Die Windenergieanlagen werden von der M GmbH geplant und von der O GmbH errichtet.

Den Unterzeichneten wurden Informationen zu den geplanten Vorhaben und Windenergieanlagen durch den Auftraggeber übergeben.

Beim zuständigen Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft G (Herr Ku und Bürgermeister Herr Ge) wurden am 03.03.2004 Informationen über die Planungsabsichten im Bewertungsgebiet eingeholt.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung (03.03.2004) festgelegt.

Wenn im Gutachten z.T. nur von den Flurstücken 56 und 66 gesprochen wird, ist dies stets in Verbindung mit der Flur 5, Gemarkung Df zu sehen.

2 FESTLEGUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDES

2.1 Räumliche Einordnung

Die im Rahmen dieses Auftrages betrachteten Flurstücke 56 und 66, Flur 5, Gemarkung Df, gehören zur Gemeinde Df und der Verwaltungsgemeinschaft G. Die zu betrachtenden Flurstücke liegen am westlichen Rand des Gemeindegebietes und im nordwestlichen Bereich des Landkreises Xf.

Die zutreffende Verwaltungsgemeinschaft „G“ umfasst die Gemeinden D, Df, E, F, G und Oe. In der Gemeinde Df leben ca. 700 Einwohner. Die Gemeinde Df umfasst ein Gebiet von ca. 11 km² und liegt im Mittel auf einer Höhe von 69 m ü. NN.

Abbildung 1 zeigt die großräumige Einordnung des Bewertungsgebietes. Die betroffenen Flurstücke liegen nördlich der Verbindungsstraße Df - P.

In Abbildung 2 (Seite 12) sind die betroffenen Flurstücke mit den hier zu betrachtenden Standorten der Windenergieanlagen und den Baulasten in einer topographischen Karte 1 : 10.000 dargestellt.

Abbildung 1: Großräumige Einordnung des Bewertungsgebietes

(auf Grund der Anonymisierung wurde hier die Kennzeichnung des betroffenen Gebietes (Pfeil) nicht dargestellt)

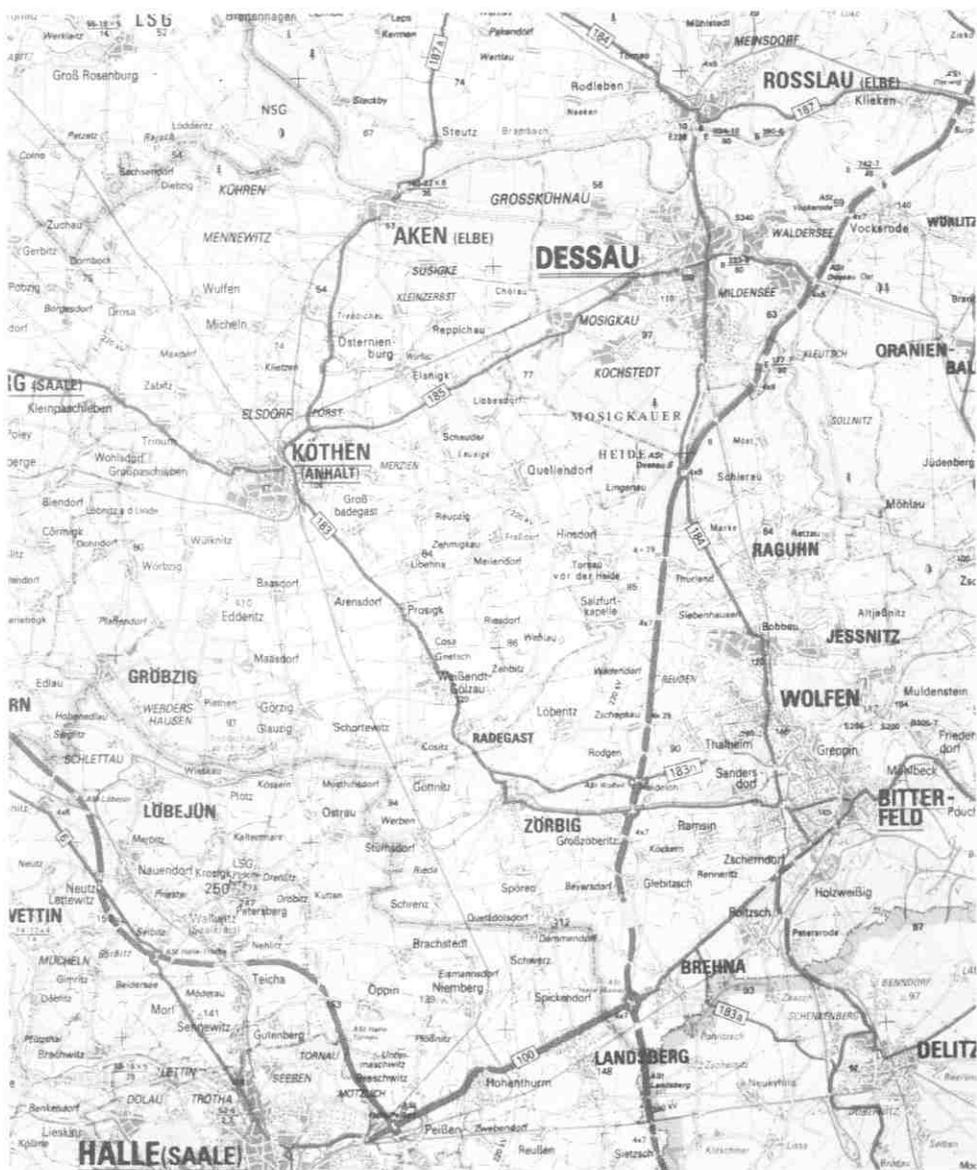
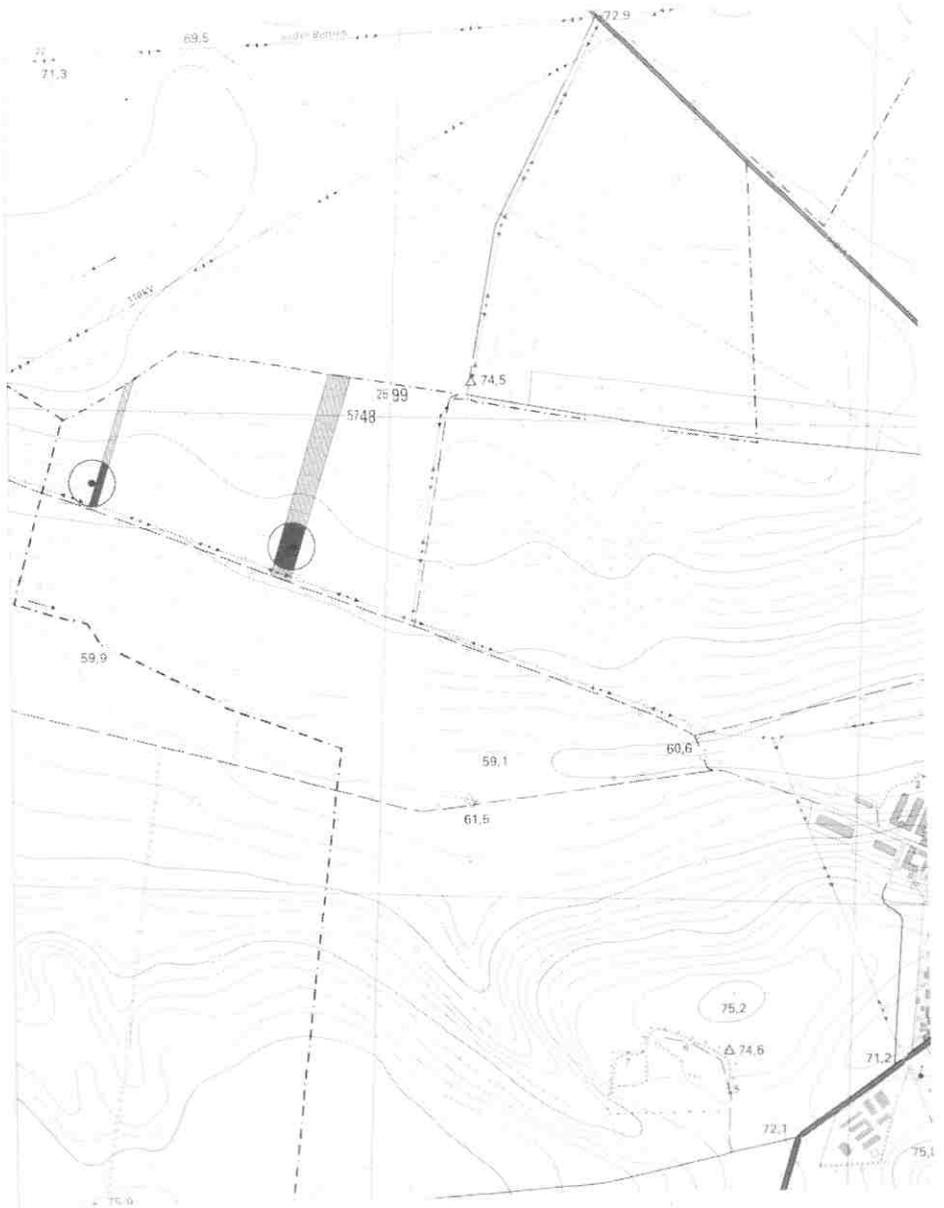


Abbildung 2: Kleinräumige Darstellung der betroffenen Flurstücke (gelb, Schraffur) mit den geplanten Windenergieanlagen und den Abstandsflächen (rot) in einer topographischen Karte 1 : 10.000



Das Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt hat am 30.01.1996 ein Regionales Entwicklungsprogramm für die Regierungsbezirke des Landes beschlossen. Am 21.03.2000 wurde dieses Raumordnungsprogramm hinsichtlich der Nutzung von Windenergie geändert. Dazu heißt es dort:

„Der Anteil der Stromerzeugung durch Nutzung der Windenergie soll im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung, des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung erhöht werden.

Die hierzu erforderlichen Anlagen sind so zu planen, dass sie einerseits besonders windhöfliche Standorte möglichst optimal nutzen, andererseits aber Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholungsfunktion der Landschaft sowie mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen vermeiden. Die Anlagen sollen sich gut in das Landschaftsbild einfügen und die Eingriffe durch Erschließung (Zuwegungen) und Netzanbindung gering gehalten werden.

Zur Erreichung dieser Ziele ist eine planvolle Konzentration von Windenergieanlagen erforderlich. Geeignete Standorte zur Ausnutzung freier Kapazitäten vorhandener Umspannwerke zur Stromspeisung in das Hochspannungsnetz (110 kV) sind ebenso zu nutzen wie die Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Umspannwerke an 110 kV-Leitungen.

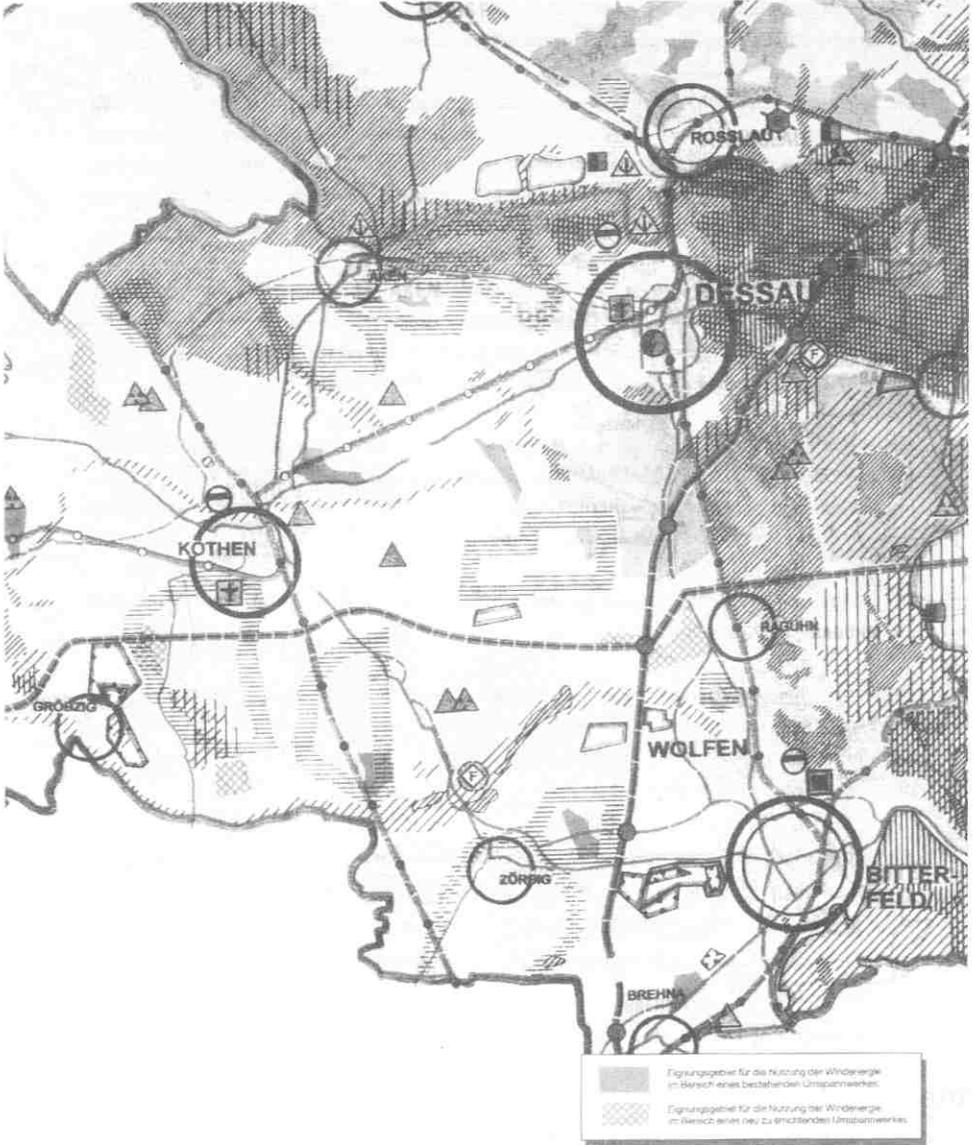
Hierfür geeignete regional bedeutsame Teilräume mit mehr als 20 Hektar sind ... als Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie ... festgelegt (Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind).

Die Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie können durch die betroffenen Gemeinden im Flächennutzungsplan konkretisiert werden.

Soweit die Stromspeisungskapazität eines vorhandenen Umspannwerkes dies zulässt und hierfür kein Eignungsgebiet größer 20 Hektar an anderer Stelle festgelegt wurde, können Gemeinden unter Beachtung der Ziele der Raumordnung eine entsprechend geeignete Fläche bis zu 20 ha ergänzend im Flächennutzungsplan darstellen.“

Ein **Eignungsgebiet** für die **Nutzung der Windenergie** im Bereich eines neu zu errichtenden Umspannwerkes ist unter anderen in den Landkreisen Uz und Xt zwischen den Orten **A, B, C, Df und E** ausgewiesen. Die zeichnerische Darstellung des Eignungsgebietes ist in Abbildung 3 gezeigt. Die zu betrachtenden Flurstücke befinden sich innerhalb dieses Eignungsgebietes

Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Entwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (auf Grund der Anonymisierung wurde hier die Kennzeichnung des betroffenen Gebietes (Pfeil) nicht dargestellt)



Nach der Prüfung der Einordnung der betroffenen Flurstücke in der Raumordnung wurde die planungsrechtliche Situation auf kommunaler Ebene untersucht.

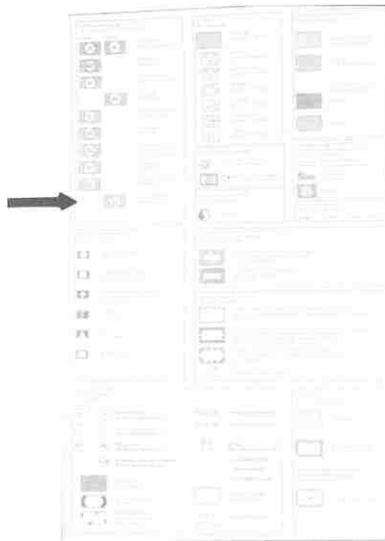
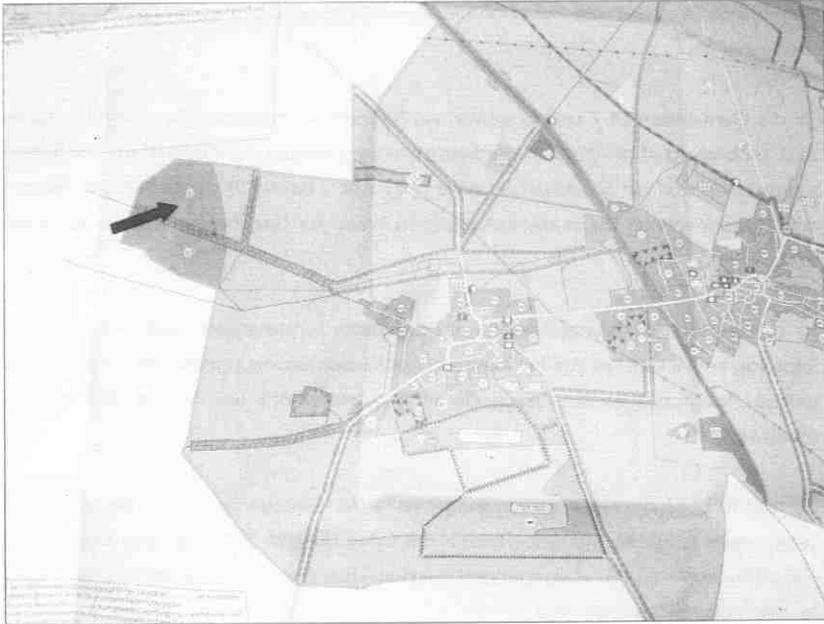
Dazu wurde Einsicht in die Planungsunterlagen zur Bauleitplanung der Gemeinde Df genommen.

Für die Gemeinden Df, F und G existiert ein Flächennutzungsplanentwurf von November 2003 (Abbildung 4). Im Bereich der hier zu betrachtenden Flurstücke ist im Flächennutzungsplanentwurf ein Sondergebiet Wind (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt. Der Flächennutzungsplanentwurf soll in der aufgezeigten Weise zur Genehmigung eingereicht werden.

Für das im Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Sondergebiet Wind wird ein Bebauungsplan entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Juli 2002 gefasst. Hauptanliegen der Gemeinde ist, die Gesamthöhe der WEA auf 100 m zu beschränken.

Da die hier geplanten WEA im Vorranggebiet für Windenergie und im Sondergebiet Wind liegen sowie ferner die Maßgaben des in der Entwicklung befindenden Bebauungsplanes einhalten, kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung der WEA planungsrechtlich abgesichert sein wird.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinden Df, F und G (Pfeil zeigt auf zu betrachtende Flurstücke)



2.2 Standortsspezifische Einordnung

Gegenstand der Bewertung ist das Entgelt für den WEA-Standort auf dem Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df und die Baulast auf dem Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df.

Die Tabelle 1 zeigt neben den Angaben zur Größe zusätzlich die Angaben zu der im Automatisierten Liegenschaftsbuch - ALB (Anlage 1) ausgewiesenen und der vorgefundenen Nutzungsart für die betroffenen Flurstücke.

Tabelle 1: Angaben zu Größe und Nutzungsart der betroffenen Flurstücke, Gemarkung Df

Flurstück Flur	Nutzung des Flurstückes laut ALB		Nutzung der Fläche vor Ort	
	Nutzungsart	m ²	Nutzungsart	m ²
56; 5	Landwirtschaft	4.983	Agrarland – Ackerland	4.983
66; 5	Landwirtschaft	20.066	Agrarland – Ackerland	20.066

Die Befragung im zuständigen Bauamt, Herr Ku und Bürgermeister Herr Ge (siehe auch Punkt 2.1) wie auch die Ortsbesichtigung ergaben keinen Hinweis auf eine, abgesehen von der vorgesehenen gewerblichen Windenergieproduktion, über dem reinen Agrarland (WertV, § 4 Abs. 1, Punkt 1) stehende Grundstücksqualität der Bewertungsflurstücke, so dass etwaige Wertminderungen durch die Verhinderung einer baulichen oder sonstigen höherwertigen Entwicklung außerhalb der Windkraftnutzung derzeit nicht festgestellt werden können.

In Anlage 2 ist ein Auszug aus der Flurkarte mit den betroffenen Flurstücken dargestellt.

Der Anlage 3 sind Fotoansichten der Bewertungsflurstücke zu entnehmen.

Im Folgenden werden die Windenergieanlage und der Standort charakterisiert, da deren Charakteristika die Entgelthöhe und die Abstandsflächen bestimmen.

Typ der Anlage (geplant).....	GE Wind Energy 1.5 s
Nennleistung.....	1.500 kW
Nabenhöhe.....	64,70 m
Rotorradius.....	35,25 m
Gesamthöhe (auch in allen nachfolgenden Nennungen gerundet).....	100 m
Gesamtfläche der Abstandsfläche aus Kreis mit H/2	7.854 m ² *

Typ	Flst.	Flur	Bewertungsgegenstand	Baulastfläche *	Lage der WEA auf Standortflst.	Insgesamt berührte Flst.**	Zuwegung auf Standortflurstück*
1.500 kW	56	5	Baulast	1.550 m ² *	zentral	5	ca. 45m
1.500 kW	66	5	Standort	4.180 m ² *	zentral	3	ca. 65m

* Größe wurde von den Unterzeichneten anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen planimetriert (Anlage 4)

**... zzgl. Standortflurstück

3 STANDORTBESCHREIBUNG AUS SICHT DER WINDENERGIEPRODUKTION

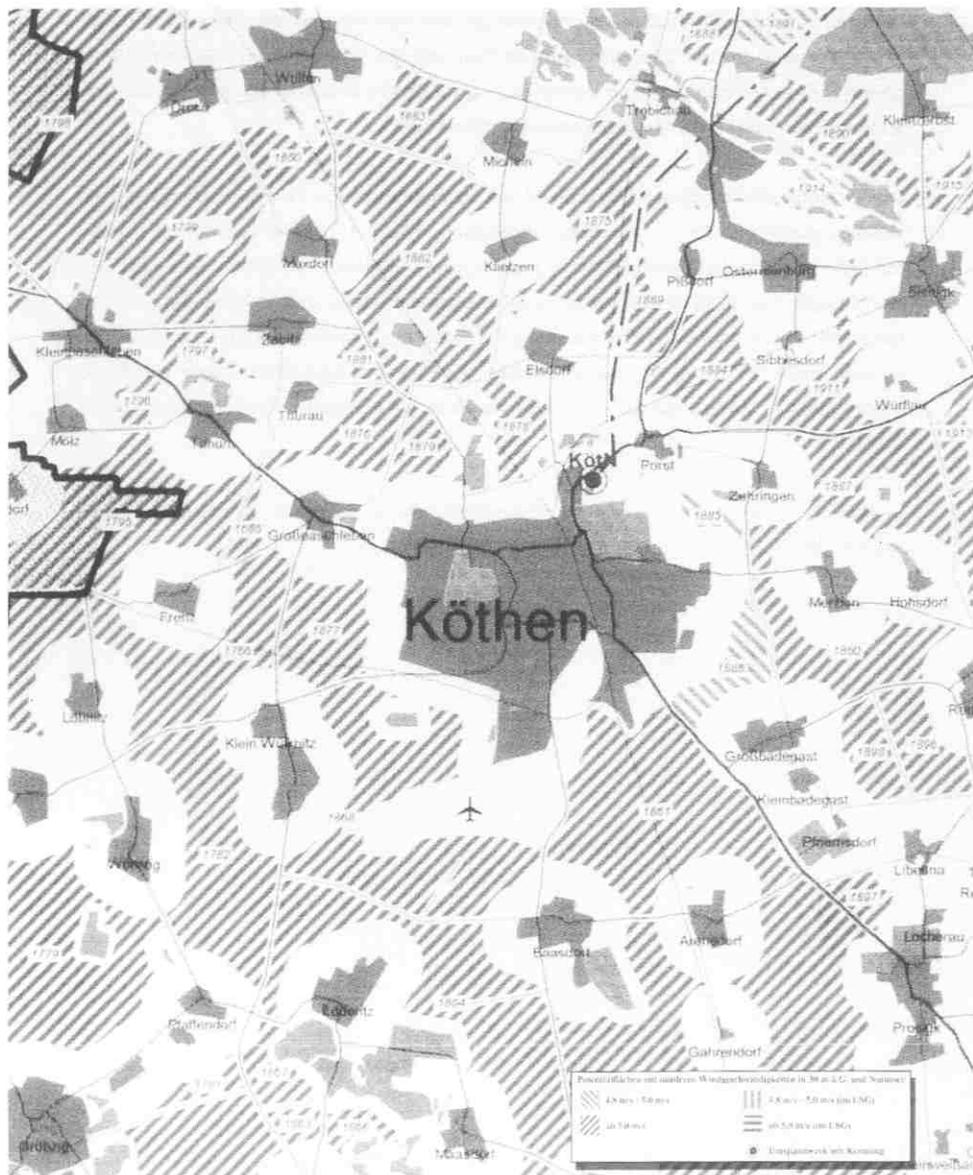
3.1 Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt

Das Ziel der Windpotentialstudie ist die Ermittlung der für die Errichtung von Windenergieanlagen in Sachsen-Anhalt nutzbaren Flächen, die Abschätzung des theoretisch möglichen Windertrages auf den nutzbaren Flächen und die Ermittlung des möglichen Energieertrages in Abhängigkeit von der zur Zeit vorhandenen Einspeisekapazität an den Umspannwerken (UW) der Energieversorgungsunternehmen.

Das Ergebnis der Windpotentialstudie ist die flächendeckende Ermittlung der jährlichen Windfeldparameter für das Bundesland Sachsen-Anhalt. Auf dieser Grundlage wurden mit Hilfe der Flächenpotentialstudie (naturschutzrechtlichen Gesichtspunkte und Abstandsregelungen) die für die Windenergie nutzbaren Flächen und im gesamten Bundesland theoretisch mögliche Energieertrag mit Referenzwindenergieanlagen ermittelt. Es wurden weiterhin in der Netzpotalentialstudie die Einspeisekapazitäten durch Windenergieanlagen an den vorhandenen Umspannwerken der Energieversorgungsunternehmen ermittelt.

In Abbildung 5 ist ein Auszug aus der Windpotentialstudie dargestellt. Das Gebiet, in dem die betroffenen Flurstücke zu finden sind, trägt die Nummer

Abbildung 5: Auszug aus der Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt für die Bewertungsregion (auf Grund der Anonymisierung wurde hier die Kennzeichnung des betroffenen Gebietes (Pfeil) nicht dargestellt)



Das Gebiet mit der Nummer wird weiterhin wie folgt charakterisiert:

- Entfernung der Fläche zum Umspannwerk x Faktor 1,2..... 5.238 m
- Flächengröße des Gebietes..... 228 ha
- Mittlere jährliche Windgeschwindigkeit in 30 m ü. Grund..... 5.0 m/s
- Mittlere jährliche Windleistung in 30 m ü. Grund..... 166 W/m²
- Fläche im Landschaftsschutzgebiet Nein
- Flächen-Natur-Denkmal, Flächenhaftes Natur-Denkmal auf Fläche..... Nein
- Abbaufäche, Deponie bzw. Baustelle auf Fläche..... Nein
- Anzahl der Referenz – WEA 500 kW (Geometrie, Fläche pro WEA: 6 ha) 37
- Anzahl der Referenz – WEA 500kW (+ Berücksichtigung Bebauungsgrad 40 %)..... 15
- Ertrag mit Referenz – WEA 500 kW (Geometrie, Fläche pro WEA: 6 ha) 29.907 MWh/a
- Ertrag mit Referenz – WEA 500 kW (+ Berücksichtigung Bebauungsgrad 40 %) 12.125 MWh/a
- Anzahl der Referenz – WEA 1 MW (Geometrie, Fläche pro WEA: 12 ha)..... 18
- Anzahl der Referenz – WEA 1 MW (+ Berücksichtigung Bebauungsgrad 40 %) 7
- Ertrag mit Referenz – WEA 1 MW (Geometrie, Fläche pro WEA: 12 ha)..... 37.376 MWh/a
- Ertrag mit Referenz – WEA 1 MW (+ Berücksichtigung Bebauungsgrad 40 %) 14.535 MWh/a
- Maximale Einspeiseleistung am Umspannwerk 4,75 MVA
- Maximale Einspeiseleistung am Umspannwerk (begrenzt d. Kabelquerschnitt)..... 4,57 MVA
- Maximale Anzahl am Umspannwerk anschließbarer Referenz – WEA 500 kW 5
- Maximale Anzahl am Umspannwerk anschließbarer Referenz – WEA 1 MW 3 - 4

3.2 Windenergieproduktion am Standort

Am Standort Df ist geplant, Windenergieanlagen folgenden Typs zu errichten:

Anlagentyp : GE Wind Energy 1,5 s Nennleistung: 1.500 kW
Nabenhöhe: 64,70 m
Rotorradius: 35,25 m

Die Anlagenbeschreibung des Herstellers ist in der Anlage 5 ersichtlich.

Vom Auftraggeber wurden den Unterzeichneten durchschnittliche Erträge von 27 WEA gleichen Typs am obigen Standort aus dem Jahr 2003 übermittelt. Der durchschnittliche Ertrag je WEA ergibt sich daraus mit 2.220.453 kWh/Jahr. Die hier angegebene jährliche Energieproduktion bezieht sich auf das Jahr 2003 und ist kein langjähriger Wert. Ferner beinhaltet der Wert die Ertragsverluste durch den Ausfall (technische Verfügbarkeit) der WEA.

Nach Aussagen der NEUEN ENERGIE 03/2004, S. 23, war das vergangene Windjahr das windschwächste Jahr der letzten 10 Jahre. Nach Herrn Allnoch (iwr) in Münster weist das abgelaufene Jahr einen um 15,8 % geringeren Windertragsindex in Küstengebieten gegenüber dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (1993 bis 2002) auf. Im *Binnenland* lag das Minus nach dem iwr-Index bei 18,2 %. Nach Analysen des BWE „...blies der Wind 2003 durchschnittlich 20% weniger als im 13-Jahres-Mittel seit Beginn der Messungen im Jahr 1989“. Windstarke Standorte mussten bis zu 11 % Ertragseinbußen hinnehmen, windschwächere Standorte sogar bis zu 28%. Nach Aussagen in der WINDENERGIE 2004, S. 275, schneidet der Norden und die *Mitte Deutschlands* mit ca. 79 % im Jahr 2003 schlecht ab.

Der hier zu unterstellende jährliche Energieertrag ist ein Wert, der sich durch seine Konstanz über 20 bis 30 Jahre auszeichnet.

Bezieht man obige Aussagen bei der Kalkulation des zu erwartenden jährlichen Windertrages ein, ergibt sich ein Wert von 2.761.757 kWh/WEA und Jahr (2.220.453 kWh : [(0,818 + 0,79) : 2]). Das entspricht 83 % des jährlichen Windenergieertrages der Referenzanlage.

Vergleicht man den Wert mit einem Windgutachten für einen benachbart liegenden Standort, welches 83 und 86 % der Referenzanlage (REpower MD 77, 1.500 kW Nennleistung) prognostiziert, erscheint der errechnete Wert von 83 % plausibel. Es soll für die folgenden Berechnungen ein Wert von **2.762 MWh/WEA und Jahr** angesetzt werden.

3.3 Berechnung der Vergütungszeiträume

Der unter 3.2 angegebene und im Folgenden in der Berechnung angesetzte Stromertrag wird zur Berechnung der Vergütungszeiträume herangezogen. Dazu wird der jährliche Energieertrag (2.762 MWh/a) zum Referenzertrag (3.343.000 kWh/a für die GE Wind Energy 1.5s, NH 64,7 m) der Windenergieanlage ins Verhältnis gesetzt.

Zur Berechnung wurde der EEG-Rechner des Bundesverbandes Windenergie genutzt, der die Regelungen des EEG nachvollzieht (Anlage 6). Demnach erwirtschaftet die hier zu betrachtende WEA am Standort Df 83 % der Energie der Referenzanlage. Die erzeugte Energie wird voraussichtlich 20 Jahre mit 0,088 €/kWh und anschließend mit 0,059 €/kWh vergütet (bei Inbetriebnahme November 2004).

In den folgenden Berechnungen soll ein Vergütungszeitraum von 20 Jahren für die erhöhte Vergütung von 0,088 €/kWh angesetzt werden. Für die Vergütung mit 0,059 €/kWh wird ein Zeitraum ab dem 21. Jahr angesetzt. Die Wahl dieses Ansatzes von 0,059 €/kWh auch nach dem 21. Jahr, also der im EEG genannten Mindestvergütung einer 2004 in Betrieb gehenden Anlage erfolgt deshalb, weil aus jetziger Sicht die Entwicklung von gesetzlichen Regelungen hinsichtlich einer Stromeinspeisevergütung ab diesem Zeitpunkt nicht abschätzbar sind, ein Ertrag der Anlage aber für diese Zeit nicht unberücksichtigt gelassen werden soll.

Diese obige Berechnung geht davon aus, dass während der errechneten Zeiträume keine neue Anlage auf dem hier zu beachtenden Flurstück errichtet wird.

4 BEWERTUNG DER WEA-STANDORTFLÄCHE UND DER BAULASTFLÄCHEN

4.1 Grundsätzliches

Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist das Entgelt für einen WEA-Standort und eine Baulastfläche. Das Entgelt ist dabei nicht als Ausdruck einer Wertminderung zu verstehen, sondern als ein Wert für den Austausch von Rechten mit der Absicht, eine gewerbliche Windenergieproduktion zu ermöglichen.

Dieses Entgelt wird nachfolgend

- als mittlerer jährlicher Anteil am Stromertrag (Variante I),
- als fester jährlicher Mindestbetrag und stromertragsabhängiger prozentualer Anteil am Stromertrag (Variante II) sowie
- als einmalige Zahlung für die Gesamtlaufzeit angegeben (Variante III).

Dabei wird, um die Objektivität der Ermittlung dieses Entgeltes zu sichern, analog der Ermittlung von Verkehrswerten (§ 194 BauGB) vorgegangen. Deshalb soll die Verkehrswertdefinition genannt werden:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Feststellung des Verkehrswertes von Grundstücken und im vorliegendem Falle für die Bestimmung des Entgeltes nutzbar, sind nach der WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

- das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei sind die Verfahren

„... nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten

ten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen." (§ 7 (2) WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG)

Dem Vergleichswertverfahren ist immer dann der Vorrang einzuräumen, wenn genügend gesicherte Vergleichswerte festzustellen und die Bedingungen vergleichbar sind.

Wendet man inhaltlich den § 13, Absatz 1 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 an, so bedeutet dies, bezogen auf die Entgeltermittlung, dass:

das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV) dann heranzuziehen ist, wenn genügend Entgeltinformationen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsobjekte) vorliegen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Entgeltinformationen, können auch solche aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV) bietet sich wegen der eindeutigen Erwerbsausrichtung und vorliegender Informationen zum Rohertrag als einer der wesentlichen Ausgangsgrößen dieser Berechnung im vorliegenden Falle der Entgeltberechnung zusätzlich an.

Das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV) hat im vorliegenden Falle, da nicht der Ersatz eines Gegenstandes unterstellt wird, keine Berechtigung.

4.2 Vergleichswertverfahren

4.2.1 Nutzungsentgelte von WEA-Standorten einschließlich der Baulasten

Beim Vergleichswertverfahren ist der zu bestimmende Wert, hier das Nutzungsentgelt für den WEA-Standort einschließlich der Baulastflächen auf dem Standortflurstück, durch die Werte (hier Nutzungsentgelte) vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine genügende Anzahl von Werten (Nutzungsentgelte) vergleichbarer Grundstücke erforderlich (KLEIBER/SIMON WEYERS, 1997).

Den Unterzeichneten ist ein relativ aktueller Pachtvertrag von April 2003 im Landkreis Xt bekannt, der ein Pachtentgelt von 10.000 €/Jahr für den Eigentümer des Standortes ver-

einbart. An Hand des Projektes wird angenommen, dass hier eine WEA mit einer Nennleistung von 1.500 kW, einer Rotorfläche von 4.657 m² und einer Nabenhöhe von 61 m errichtet werden sollte. Im Vertrag wurde kein ertragsabhängiges variables Entgelt vereinbart.

Beim bisher zuständigen Gutachterausschuss Xt wurden keine Pachtzahlungen für WEA-Standorte erfasst.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein Vergleichswert vorliegt. Dabei stellt der Wert mit 10.000 €/Jahr ein festes Entgelt und kein energieabhängiges Entgelt dar. Die hier zu betrachtende WEA liegt mit ihren technischen Parametern, wie Nennleistung, Nabenhöhe, Rotorfläche in der Nähe des Vergleichswertes.

Die Unterzeichneten ziehen den hier vorgestellten Vergleichswert zur Plausibilitätsprüfung heran.

4.2.2 Einmalzahlung/Kauf von WEA Standorten

Neben den Ausführungen zu den jährlichen Entgeltzahlungen unter 4.2.1 sollen hier Vergleichspreise für die Einmalzahlung bzw. den Kauf von Standortflurstücken herangezogen werden.

Durch den Auftraggeber wurden zwei Verträge über Pacht und Kauf von Standorten im hier zu bewertenden Bereich übermittelt. Ein Pachtvertrag von 11/2001 wurde über ein einmaliges Entgelt in Höhe von 88.624 €/WEA-Standort geschlossen. Im Kaufvertrag von 3/2003 werden für 2.500 m² zur Errichtung eines WEA-Standortes 80.000 € als Kaufpreis ausgewiesen.

Es sollen ferner Kaufpreise des Gutachterausschusses für den Landkreis Xt für WEA-Standorte zur Ableitung eines Wertes herangezogen werden.

Als Vergleichswerte wurden den Unterzeichneten durch den Gutachterausschuss Xt folgende Werte für Kaufpreise von Standortflächen übermittelt:

Tabelle 3: Kaufpreise von Flächen für WEA-Standorte im Gutachterausschussbereich Xt

Nr.	Vertragsdatum	Fläche (m ²)	kW/WEA	Kaufpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
1	Jan. 02	59.000	k.A.	3,49	205.910
2	Mrz. 02	3.000	k.A.	13,97	41.910
3	Mrz. 02	2.000	k.A.	18,51	37.020
4	Mrz. 02	16.000	k.A.	1,85	29.600
5	Mrz. 02	9.000	k.A.	5,41	48.690
6	Mrz. 02	1.000	k.A.	40,90	40.900
7	Mai. 02	5.000	k.A.	8,22	41.100
8	Mai. 02	2.000	k.A.	24,06	48.120
9	Mai. 02	1.000	k.A.	37,18	37.180
10	Mai. 02	3.000	k.A.	14,10	42.300
11	Jul. 02	18.000	k.A.	4,86	87.480
12	Sep. 02	2.000	k.A.	3,00	6.000
13	Sep. 02	6.000	k.A.	2,00	12.000
14	Sep. 02	4.000	k.A.	16,80	67.200
15	Dez. 02	1.000	k.A.	18,83	18.830
16	Nov. 02	7.000	2.300	27,15	190.050
17	Jan. 03	4.000	1.650	2,25	9.000
18	Apr. 03	2.000	k.A.	27,82	55.640
19	Jun. 03	13.000	k.A.	1,60	20.800
20	Jul. 03	4.000	k.A.	12,67	50.680

Die Kaufpreise des Gutachterausschusses Xt variieren zwischen 1,60 €/m² und 40,90 €/m² bzw. 6.000 €/Standort und 205.910 €/Standort. Ein Ausschluss nach Überprüfung der Kaufpreise mit der 2,5fachen Standardabweichung von Fällen wegen Ungewöhnlichkeit ist auf Grund der starken Variation der Kaufpreise nicht möglich. Bei den Kaufpreisen ist nicht bekannt, inwieweit Baulastflächen im Rahmen dieses Kaufpreises enthalten sind, d.h. inwieweit zusätzlich Baulastflächen auf anderen Flurstücken abzulösen sind. Da die Flächen allerdings zwischen 1.000 und 59.000 m² variieren und auch die Ausgangsflurstücke sicherlich verschieden groß waren, liegt ein Grund der Variation der Kaufpreise hierin.

Grundsätzlich gibt es nicht genügend Parameter, mit denen eine Vergleichbarkeit mit den hier zu bewertenden WEA-Standorten hergestellt werden kann. Deswegen können die hier ausgewiesenen Kaufpreise nur als Orientierungswerte herangezogen werden. Außerdem entfällt die Möglichkeit, wie von Köhne angeregt, aus gesicherten Vergleichs-

kaufpreisen auf der Basis einer angemessenen Verzinsung einen Betrag für das jährliche Nutzungsentgelt abzuleiten.

Es sollen hier vor allem die durch ihre Nähe zu den Bewertungsobjekten und durch die Unterstellung des gleichen WEA-Typs besonders geeigneten Vergleichskaufpreise des Auftraggebers, in Höhe von 88.624 €/WEA-Standort und 80.000 €/WEA-Standort, als Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Neben den Vergleichswerten – sowohl Nutzungsentgelte als auch Kaufpreise für WEA-Standorte – werden unter 4.3 andere Wertüberlegungen herangezogen.

4.2.3 Entgelte/Einmalzahlung für Baulastflächen

Das Problem bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung von Entgelten für Abstandsbaulasten liegt im Mangel an Vergleichswerten, in der ungenügenden Vergleichbarkeit von festgestellten Werten und im z. T. fehlenden zeitlichen Bezug zur Sicherung der Vergleichbarkeit bezüglich der Rahmenbedingungen.

Bei Gutachterausschüssen in Sachsen-Anhalt liegen keine Vergleichspreise zu Entgeltzahlungen für Baulasten vor (Auskünfte der Gutachterausschüsse Stendal, Haldensleben, Magdeburg, Staßfurt, Dessau, Köthen).

Den Unterzeichneten liegen Vergleichspreise aus dem Land Sachsen-Anhalt vor. Sie schwanken zwischen 0,12 und 2,71 DM/m² und Jahr und sind aus den Jahren 1999 bis 2001. Bei diesen Vergleichspreisen sind allerdings z.T. (insbesondere bei Werten des Jahres 1999) die Baulastflächengrößen nicht exakt bekannt bzw. sind die Entgeltwerte aus einmaligen Zahlungen berechnet. Ein weiteres Problem liegt in der ungenügenden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte mit den Vergleichsobjekten bezüglich des Energieertrages der WEA und der Änderung der Abstandsflächengröße von h zu $\frac{1}{2} h$ in diesem Zeitraum. Aus diesen Gründen kann hier nur die Vergleichswertspanne zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden, wobei sich an den oberen Werten orientiert werden muss, da diese aus aktuelleren Verträgen stammen.

Ein den Unterzeichneten bekannter Vertrag aus dem Landkreis S von September 2002 legt folgende Werte für Baulasten fest:

WEA-Anlagen 2,0 – 2,5 MW:

1.-12. Jahr 2% der Einspeisevergütung, mindestens jedoch 6.400 €, ab 13. Jahr 3% der Einspeisevergütung (erhöhtes Nutzungsentgelt), mindestens jedoch 9.600 €

WEA-Anlagen 1,3 – 1,5 MW:

1.-12. Jahr 2 % der Einspeisevergütung, mindestens jedoch 3.840 €, ab 13. Jahr 3 % der Einspeisevergütung, mindestens jedoch 5.750 €.

Die aus der tatsächlichen Energieleistung ermittelten Erträge werden dann proportional zur Baulastflächengröße auf die jeweiligen Flurstücke m²-bezogen verteilt.

Vom Auftraggeber wurden zwei Verträge von 12/1999 und 06/2002 übermittelt, die für die Eintragung einer Baulast einen einmaligen Betrag von 1.000 DM und 1.000 € vorsehen. Beide Verträge sind für Flächen in der Bewertungsgemarkung abgeschlossen worden. Es sind allerdings keine Angaben zur Flächengröße gemacht worden bzw. ist anzunehmen, dass hinsichtlich dieser nicht differenziert wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vergleichswerte, wie oben beschrieben, die Wertspanne für Baulastentgeltzahlungen andeuten. Diese Wertspanne ist enorm. Es können daran Wertüberlegungen gemessen, aber keine konkreten Zahlungsgrößen abgeleitet werden.

Auch hier werden deshalb zur Ermittlung von Entgelten für Baulasteintragungen andere Wertüberlegungen herangezogen.

4.3 Ertragswertüberlegungen

4.3.1 Methode

Neben der nicht ausreichenden Absicherung der im Vergleichsverfahren ermittelten Entgelte spricht insbesondere die absolut erwerbsorientierte Ausrichtung der Windenergieproduktion für die notwendige Anwendung von Ertragswertüberlegungen.

Dafür stehen die Windpotentialstudien für die Standorte, der Literatur zu entnehmende und durch die Unterzeichneten vor Ort erfasste Angaben zur Verfügung.

Basis der Ertragswertrechnung ist der nachhaltig zu unterstellende Rohertrag. Dabei kann für den Erzeugerpreis des Windenergiestromes von der durch das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz; EEG) festgelegten Größe ab 2004 von 0,088 €/kWh bis zu 150 von Hundert des errechneten Ertrages der Referenzanlage (Referenzertrag) und danach von 0,059 €/kWh ausgegangen werden.

Die Jahresenergieproduktion wird wie in Kapitel 3.2 aus dem theoretisch abgeleiteten Jahresenergieertrag in die Berechnung eingeführt. Unter 3.3 wurden die Vergütungszeiträume berechnet, die ebenfalls für die Berechnung notwendige Parameter darstellen.

Für die Ermittlung des Entgeltes für den Standort einschließlich der die WEA erfordernden Abstandsbaulasten stellt nun der aus dem Jahresrohertrag der Windenergieproduktion (spezifischer Strompreis €/kWh x Jahresenergieproduktion kWh) zu ermittelnde Anteil für den Standort, eine entscheidende Größe dar. Unter den mit Entgelt zu bedenkenden Aufwendungen sind jene für den Mast-Standort, die Abstandsflächen und sonstige (z.B. mit der Realisierung der Planung verbundene, Pächterentschädigung) zu verstehen.

Aufwendungen für Stromfortleitungseinrichtungen, Umspanneinrichtungen und Ähnliche gelten als bereits abgegolten bzw. als beachtet. Sie detailliert zu berücksichtigen, kann in Entgelt erhöhender Art und Weise nur erfolgen, wenn dazu eindeutige und abgeklärte Informationen bekannt sind. Es wird hier davon ausgegangen, dass eine extrem hohe Entfernung zu einem Umspannwerk oder die Kosten für den Bau eines nicht angepassten Umspannwerkes zu unrentablen Standorten führen. Somit existiert bei einer ordnungsgemäßen Projektierung eine entsprechende Kostendeckung aus dem Ertrag, weswegen diese Kosten hier nicht zu berücksichtigen sind.

Die Anlagenfläche, was bisher in vielen Regelungen ungenügend beachtet wurde, wird hier stets als die Gesamtheit der Flächen gesehen, die zur Errichtung der Windenergieanlage und zur Aufnahme der Baulasten (Baulastbereich) benötigt werden. Die Anlagenfläche besteht also aus dem die WEA aufnehmendem Flurstücksteil (Mast-Standort) einschließlich der darauf liegenden Baulastfläche und den Baulastflächen auf den weiteren von der Abstandsforderung berührten Flurstücken.

Nach Kalkulationsaussagen von Windenergieanlagenbetreibern liegt die Gesamtheit der dem Standort zuzuordnenden Stromertragsanteile bei 4 - 8%.

Andere Informationen nennen bezogen auf den Anteil des Standortes am Stromertrag 4 bis 8% oder bezogen auf Binnenstandorte vom 1. bis 12. Jahr 3 - 4% und ab 13. Jahr 5 - 6 % (Windenergie 2001).

Weitere Angaben zu Pachtentgelten finden sich in der Neuen Energie, in der Windkraftfonds anhand bestimmter Kennzahlen charakterisiert wurden. Für Binnenstandorte wurden in Windparks (Darstellung April bis Dezember 2003) zwischen 1,1 % und 6,96 % vom Umsatzerlös als Pacht bezahlt. Im Mittel lag die Binnenlandpacht bei 3,64 % des Umsatzerlöses. Nach Auskunft von Herrn RA Wolters wurde bei diesen Pachtangaben allerdings nicht nach verschiedenen Zahlungszeiträumen (z.B. 1.-12., ab 13. Jahr) differenziert.

Eine andere Bezugsgröße nennt eine Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Windenergie (REHEFELDT, SCHWENK; 1999). Dort wird im Ergebnis der Analyse bis 1997 von 10,80 DM/kW (5,52 €/kW) Standortpacht geschrieben. Der Text führt aber weiterhin wörtlich aus:

„Durch die Änderung der Baugesetzgebung, hier insbesondere des §35 BauGB, wurden WEA im Außenbereich zu privilegierten Bauvorhaben, denen die Gemeinden nur mit der Ausweisung von Vorrangstandorten für die Windenergienutzung entgegen konnten. Dies hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Verhandlungsposition der Grundeigentümer geführt mit der Folge stark ansteigender Pachtzahlungen. In heute abgeschlossenen Pachtverträgen werden daher durchaus Pachtzahlungen von 30 DM/kW mit steigenden Pachtzahlungen nach dem 10. Betriebsjahr vereinbart.“

Zusätzlich zu dieser Aussage wird die Situation der Windenergieproduktion durch die rechtliche Sicherheit, die vom am 29.03.2000 beschlossenen EEG ausgeht, verbessert. Dabei ist den Unterzeichneten klar, dass der in der Studie genannte Wert von 30 DM/kW (15,34 €/kW) nur für sehr windthöffige Standorte in Norddeutschland zutrifft.

Für die nachfolgende Berechnung wählen die Unterzeichneten einen Ansatz von 4,5 bis 5,5% des Stromertrages als Ausgangsgröße für das Entgelt der Anlagenfläche, in der oben beschriebenen Gesamtheit. Dabei wird die spezifische Prozentableitung zur Objektivierung - soweit vorhanden - mit Informationen der Windpotentialstudie des Landes Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dort schwanken die Angaben in 30 m über Grund von 4,8 bis 5,4m/s. Dem unteren Wert wird der Prozentanteil von 4,5% und dem oberen Geschwindigkeitswert der Prozentanteil von 5,5% am Stromertrag zugeordnet. Damit wird beachtet, dass, bedingt durch einen vergleichbaren Festkostenanteil bei höheren Windgeschwindigkeiten, ein größerer verteilbarer Anteil des Stromertrages zur Verfügung steht. Zur Festlegung des spezifischen Wertes wird eine Interpolation in der Abstufung von 0,1 m/s vorgenommen. Für eine eventuell noch besser geeignete nicht lineare Anpassung liegen den Unterzeichneten zurzeit leider keine eindeutigen Daten vor, so dass hilfsweise dieser lineare Abstufungsverlauf gewählt wird.

Der in die Berechnung als Ausgangsbetrag eingehende Anteil am Stromertrag ergibt sich somit durch Kombination von Betreiberdaten (anlagenbezogene Windstudie, gewählter Anlagentyp, spezifischer Stromertrag usw.) und den allgemein zur Verfügung stehenden Daten der Windpotentialstudie des Landes Sachsen-Anhalt.

Ausgehend von der oben genannten Spanne (nach Aussagen von Anlagenbetreibern 4-8 %) stellt der Ansatz von 4,5-5,5% am Stromertrag eine vorsichtig gewählte Größe dar. Bezieht man zum Vergleich mit den vom Deutschen Institut für Windenergie genannten Werten (30 DM/kW und Jahr bzw. 15,54 €/kW und Jahr) diesen hier für den Standort (Standortflurstück und Baulastflächen) in seiner Gesamtheit vorgesehenen Stromertrag auf die installierte Leistung, ergibt sich ein Wert von 5,59 bzw. 5,91 €/kW und Jahr (8.386 €/Jahr bzw. 8.872 €/Jahr : 1.500 kW).

Der ausgewählte Ansatz, hier speziell 4,8 % des Stromertrages, scheint damit auch bei der gebotenen Sicherheit bezüglich des Stromertrages als gerechtfertigt und die Aussagen des DEWI und des BWE (Neue Energie) beachtend. Wegen des gewählten Abzuges für die Planung (0,75 %) und die Lage der WEA (0,6 % und 0,4 %) wirken praktisch nur 3,45 % bzw. 3,65 % in der Ausgangssituation und 5,18 % bzw. 5,50 ab dem 13. Jahr auf den Standort und die Baulasten.

Bei der Aufteilung dieses für die Anlagenfläche vorgesehenen Betrages, auf das die WEA aufnehmende Flurstück und die durch Abstandsbaulastübernahme dienenden Flurstücke, ist die Größe und Gestalt des Standortflurstückes von Bedeutung. Kann das Grund-

stück die WEA und den gesamten Bauabstandsflächenbereich allein aufnehmen, stellt dies aus der Sicht des Betreibers den Idealfall dar. Eingeschränkt ist dieser Vorteil schon dann, wenn das Flurstück die Abstandsfläche nur in der Längs- (Länge) oder in der Querrichtung (Breite) aufnehmen kann. Der ungünstigste Fall liegt vor, wenn das Standortflurstück weder in seiner Länge noch in seiner Breite für die Aufnahme der Abstandsfläche ausreicht. Die Tatsache, dass Anlagenbetreiber aus hier nicht näher zu untersuchenden Gründen die Vorteile von Idealfurstücken nicht nutzen, wird hier nicht zum Nachteil dieser Grundstücke beachtet. In Abhängigkeit von den drei genannten Begünstigungsstufen wird für die Aufnahme des Standortes

- dem Idealfurstück 1.5% des Stromertrages,
- dem zur Längs- oder Queraufnahme geeigneten Flurstück 1.4% des Stromertrages,
- dem weder in Längs- noch in Querrichtung ausreichenden Flurstück 1.3% des Stromertrages,

zugeordnet.

In den hier vorliegenden Fällen werden für die Standortflurstücke 1.4 % des Stromertrages zugeordnet.

Der Wert des Standortes bzw. der Entgeltanteil für das Standortflurstück wird gemindert, wenn ein Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstückes, den Entzug einer Teilfläche bzw. Nutzungseinschränkungen innerhalb der Laufzeit des Pachtvertrages nicht bzw. nur sehr schwierig zulässt. Die Wertminderung wirkt sich aber ausschließlich auf den Wert des Standortflurstückes aus, nicht auf den Anteil, der für die Baulastflächen kalkuliert wird.

Im hier vorliegenden Fall ist das Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df mit einem Pachtvertrag belegt, der eine einjährige Laufzeit hat und sich jeweils automatisch um ein Jahr verlängert, wenn nicht bis zum 30.6. des Jahres gekündigt wird. Es wird hier davon ausgegangen, dass dies erfolgt und die Kündigung lt. Vertrag zum 30.9.2004 wirksam wird. Eine Entschädigung steht demnach dem Pächter nicht zu.

Eine in der Praxis zunehmend festzustellende Erscheinung ist, dass die Gemeinden in denen sich die WEA befinden zum Teil mit Zuwendungen aus dem Stromertrag bedacht werden. Eine nachvollziehbare gesetzliche Regelung hierfür ist unbekannt. Der Literatur ist ein solches Vorgehen bzw. solche Regelungen in den alten Bundesländern nicht zu entnehmen. In ihrer Kalkulationen wollen die Unterzeichneten deshalb diese direkten Zahlungen nicht beachten. Was aber Einfluss finden soll, ist die Tatsache, ob ein Bebauungsplan oder eine vergleichbare Planung/Regelung für den jeweiligen Windpark durch den WEA-Erichtenden aufgestellt wurde. Dies deshalb, weil eine solche Planung zu beach-

tenden Aufwand erfordert. Für die Bewertung der Flächen in Df werden für die Planung (Bebauungsplan) 0,75 % des Stromertrages vorgesehen.

Eine weiterhin zu beachtende Einflussgröße auf das Entgelt für die Baulastfläche ist die Tatsache, wie viele Flurstücke in die Baulastübernahme für die jeweilige WEA einbezogen werden müssen. Dies deshalb, weil mit zunehmender Anzahl dieser Flurstücke der Aufwand für die Genehmigungseinholung bei den Grundstückseigentümern und auch das Risiko zum Scheitern des Gesamtvorhabens durch Ablehnung einzelner Beteiligter wächst. In diesem Zusammenhang bzw. an dieser Stelle der Kalkulation könnte aber auch beachtet werden, dass das Idealfurstück zwar keine Nachbarflurstücke beanspruchen muss, hingegen für die Zuwegung zum WEA-Standort aber i. d. R. höhere Aufwendungen erfordert.

Der Aufwand für eine zunehmende Anzahl von in die Baulastgestaltung einbezogene Flurstücke (Wegeflurstücke ausgeschlossen) wird in folgender Abstufung beachtet:

- bei einem einbezogenem Flurstück 0,2 % des Stromertrages
- bei 2 bis 4 einbezogenen Flurstücken 0,4% des Stromertrages
- bei 5 bis 7 einbezogenen Flurstücken 0,6% des Stromertrages
- bei 8 bis 10 einbezogenen Flurstücken 0,8% des Stromertrages
- bei mehr als 10 einbezogenen Flurstücken 1,0% des Stromertrages.

Besteht kein Bedarf für die Einbeziehung eines Nachbarflurstückes in fremdem Eigentum, werden für die dann i.d.R. großen Zuwegung pauschal 400 € abgezogen.

Im hier vorliegenden Fall des Flurstückes 56 werden 0,6 % des Stromertrages und für das Flurstück 65 0,4 % des Stromertrages in Ansatz gebracht.

Da dieser Aufwand bzw. die Übernahme des Risikos vom Windanlagenbetreiber zu erbringen ist, werden die genannten Absatzbeträge aus dem Entgelt für die Baulasten ausgliedert und fließen dem Betreiber zu bzw. verbleiben beim Betreiber.

Der ausgehend vom Eingangswert (%-Anteil des Stromertrages) nach Beachtung der Abzugs- bzw. Korrekturbeträge verbleibende Anteil des Stromertrages steht nun für die Gesamtheit der Abstandsflächen, einschließlich derer auf dem Standortflurstück der WEA zur Verfügung und wird proportional zur jeweils in Anspruch genommenen Baulastfläche aufgeteilt.

Der Ertragswert des Standortflurstücks basiert auf der Nutzung mit einer Windkraftanlage. Diese Windkraftanlage bedingt zur Montage und Wartung einen Kranstellplatz und die Zuwegung sowie zur Energiezu- und -ableitung die Kabeltrassen. Sie sind also notwendige

Bestandteile zur Ertragszielung auf dem Flurstück und dürfen, dem Sinn des Ertragswertverfahrens folgend, nicht mit einem gesondertem Entgelt bedacht werden.

(Analogiehinweis: Der Vermieter eines Büros zieht aus diesem Objekt die Büromiete. Er legt nicht dem Mieter für die Tatsache, dass er den Gehweg und die Treppe zum Büro nutzt, ein zusätzliches Entgelt auf.)

Folgende Fläche wird auf Grund der WEA-Standortfläche, der WEA-Zuwegung und der Fläche für den Kranstellplatz aus der agrarischen Nutzung herausfallen:

Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df: ca. 1.300 m² (von den Unterzeichneten planimetriert).

4.3.2 Berechnungen

Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df (Baulast) - Satz der erhöhten Vergütung

geplanter Anlagentyp:	GE 1,5 s
Rotorradius (m):	35,25
Nabenhöhe (m):	64,70
Gesamthöhe (m):	100
Baulastradius (m):	50

Windertrag

jährlicher Windertrag	2.762.000 kWh
Vergütung	0,088 €/kWh
jährlicher Rohertrag	243.056 €/a

	% vom Rohertrag p.a.	€/a
Ausgangsbetrag in Abhängigkeit von der Windgeschwindigkeit laut Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt 5,4 m/s = 5,5%; 4,8 m/s = 4,5%		
spezifischer Wert durch Interpolation	5,0 m/s 4,8	11.667

Verteilung

- Standortflst. zur Aufnahme d. Baulast geeignet	- 1,5%		
in Länge oder Breite geeignet	- 1,4%	- 1,4	- 3.403
ungeeignet	- 1,3%		
- Bebauungsplan/sonstige besondere Planungsaufwendungen bis	- 1,0%	- 0,75	- 1.823
- Nachbarn ohne	- 400 €		
1	- 0,2%		
2 bis 4	- 0,4%		
5 bis 7	- 0,6%	- 0,6	- 1.458
8 bis 10	- 0,8%		
mehr als 10	- 1,0%		

jährliches Entgelt*)

für **Baulast für die WEA** : 2,05 4.983

Größe d. Baulastfläche gesamt : 7.854 m²

jährliches Entgelt

für Baulast für die Anlage : 0,634 €/m² und Jahr

Teilfläche des Flurstückes 56

mit Baulast : 1.550 m²

jährliches Entgelt*) für

Baulast auf Flurstück 56 : €/a 983

*) mittlerer jährlicher Anteil am Stromertrag 1.-12. Jahr

Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df (Baulast) - Satz der niedrigen Vergütung

geplanter Anlagentyp:	GE 1,5 s
Rotorradius (m):	35,25
Nabenhöhe (m):	64,70
Gesamthöhe (m):	100
Baulastradius (m):	50

Windertrag

jährlicher Windertrag	2.762.000 kWh
Vergütung	0,059 €/kWh
jährlicher Rohertrag	162.958 €/a

		% vom Rohertrag p.a.	€/a
Ausgangsbetrag in Abhängigkeit von der Windgeschwindigkeit laut Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt			
5,4 m/s = 5,5%; 4,8 m/s = 4,5%			
spezifischer Wert durch Interpolation	5,0 m/s	4,8	7.822

Verteilung

- Standortflst. zur Aufnahme d. Baulast geeignet	- 1,5%		
in Länge oder Breite geeignet	- 1,4%	- 1,4	- 2.281
ungeeignet	- 1,3%		
- Bebauungsplan/sonstige besondere Planungsaufwendungen	bis - 1,0%	- 0,75	- 1.222
- Nachbarn			
ohne	- 400 €		
1	- 0,2%		
2 bis 4	- 0,4%		
5 bis 7	- 0,6%	- 0,6	- 978
8 bis 10	- 0,8%		
mehr als 10	- 1,0%		

jährliches Entgelt**

für **Baulast für die WEA** : 2,05 3.341

Größe d. Baulastfläche gesamt : 7.854 m²

jährliches Entgelt

für Baulast für die Anlage : **0,425 €/m² und Jahr**

Teilfläche des Flurstückes 56

mit Baulast : 1.550 m²

jährliches Entgelt** für

Baulast auf Flurstück 56 : €/a 659

*) mittlerer jährlicher Anteil am Stromertrag ab 21. Jahr, vor Beachtung der Entgeltanpassung ab 13. Jahr

Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df (Standort einschl. Baulast)

geplanter Anlagentyp:	GE 1,5 s	Satz der erhöhten Vergütung	
Rotorradius (m):	35,25		
Nabenhöhe (m):	64,70		
Gesamthöhe (m):	100		
Baulastradius (m):	50		

Windertrag

jährlicher Windertrag	2.762.000 kWh		
Vergütung	0,088 €/kWh		
jährlicher Rohertrag	243.056 €/a		
		<u>% vom Rohertrag p.a.</u>	<u>€/a</u>

Ausgangsbetrag in Abhängigkeit von der Windgeschwindigkeit laut Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt

5,4 m/s = 5,5%; 4,8 m/s = 4,5%

spezifischer Wert durch Interpolation	5,0 m/s	4,8	11.667
---------------------------------------	---------	-----	--------

Verteilung

- Standortflst. zur Aufnahme d. Baulast geeignet	- 1,5%		
in Länge oder Breite geeignet	- 1,4%	- 1,4	- 3.403
ungeeignet	- 1,3%		
- Bebauungsplan/sonstige besondere Planungsaufwendungen bis	- 1,0%	- 0,75	- 1.823
- Nachbarn ohne	- 400 €		
1	- 0,2%		
2 bis 4	- 0,4%	- 0,4	- 972
5 bis 7	- 0,6%		
8 bis 10	- 0,8%		
mehr als 10	- 1,0%		

jährliches Entgelt*)

für Baulast für die Anlage :		2,25	5.469
-------------------------------------	--	------	-------

Größe d. Baulastfläche gesamt : 7.854 m²

jährliches Entgelt

für Baulast für die Anlage : **0,696 €/m² und Jahr**

Teilfläche des Flurstückes 66

mit Baulast : 4.180 m²

jährliches Entgelt*) für

Baulast auf d. Flurstück 66: €/a **2.909**

jährliches Nutzungsentgelt *)

für den **Standort:** €/a **3.403**

jährliches Nutzungsentgelt*) für

Standort einschl. Baulast auf dem Flurstück 66

(Ablösung des landwirtsch. Pächters nicht notwendig) €/a **6.312**

*) mittlerer jährlicher Anteil am Stromertrag 1.-12. Jahr

Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df (Standort einschl. Baulast)

geplanter Anlagentyp:	GE 1,5 s	Satz der niedrigen Vergütung
Rotorradius (m):	35,25	
Nabenhöhe (m):	64,70	
Gesamthöhe (m):	100	
Baulastradius (m):	50	

Windertrag

jährlicher Windertrag	2.762.000 kWh
Vergütung	0,059 €/kWh
jährlicher Rohertrag	162.958 €/a

% vom Rohertrag p.a. €/a

Ausgangsbetrag in Abhängigkeit von der Windgeschwindigkeit laut Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt

5,4 m/s = 5,5%; 4,8 m/s = 4,5%

spezifischer Wert durch Interpolation	5,0 m/s	4,8	7,822
---------------------------------------	---------	-----	-------

Verteilung

- Standortflst. zur Aufnahme d. Baulast geeignet	- 1,5%			
in Länge oder Breite geeignet	- 1,4%	- 1,4	-	2.281
ungeeignet	- 1,3%			
- Bebauungsplan/sonstige besondere Planungsaufwendungen	bis - 1,0%	- 0,75	-	1.222
- Nachbarn ohne	- 400 €			
1	- 0,2%			
2 bis 4	- 0,4%	- 0,4	-	652
5 bis 7	- 0,6%			
8 bis 10	- 0,8%			
mehr als 10	- 1,0%			

jährliches Entgelt*)

für Baulast für die Anlage :		2,25	3.667
-------------------------------------	--	------	-------

Größe d. Baulastfläche gesamt :	7.854 m ²
---------------------------------	----------------------

jährliches Entgelt

für Baulast für die Anlage :	0,467 €/m² und Jahr
------------------------------	---------------------------------------

Teilfläche des Flurstückes 66

mit Baulast :	4.180 m ²
---------------	----------------------

jährliches Entgelt*) für

Baulast auf d. Flurstück 66 :	€/a	1.952
--------------------------------------	------------	--------------

jährliches Nutzungsentgelt *)

für den Standort :	€/a	2.281
---------------------------	------------	--------------

jährliches Nutzungsentgelt*) für

Standort einschl. Baulast auf dem Flurstück 66

(Ablösung des landwirtsch. Pächters nicht notwendig)	€/a	4.233
---	------------	--------------

*) mittlerer jährlicher Anteil am Stromertrag ab 21. Jahr, ohne Beachtung der Entgeltanpassung ab 13. Jahr

4.4 Zusammenfassung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens

Ausgehend vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens und den Ertragswertüberlegungen soll nun die Zusammenfassung der Bewertung erfolgen.

Die Ertragsüberlegungen ergaben ausgehend vom mittleren zu erwartenden Stromertrag

- mit der Einspeisevergütung von 0,088 €/kWh,
für die zu bewertenden Flurstücke der Gemarkung Df mit Baulasten und einem WEA-Standort folgende Werte:

Flurstück; Flur;	Entgelt je m ² Baulastfläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Mittleres jährliches Entgelt [€/Jahr]	Prozentualer Anteil am jährlichen Gesamtstromertrag [%]
56; 5	0,634	1.550	983	0,40
66; 5	0,696	4.180	6.312*	2,60

* einschließlich Standort

- mit der Einspeisevergütung von 0,059 €/kWh €/kWh
für die zu bewertenden Flurstücke der Gemarkung Df und deren Nutzung für Baulasten und einen WEA-Standort folgende Werte:

Flurstück; Flur;	Entgelt je m ² Baulastfläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Mittleres jährliches Entgelt [€/Jahr]	Prozentualer Anteil am jährlichen Gesamtstromertrag [%]
56; 5	0,425	1.550	659	0,40
66; 5	0,467	4.180	4.233	2,60

Das Vergleichswertverfahren hatte für die Wertfindung bzgl. des Entgeltes für den WEA-Standort einen Wert von 10.000 €/Jahr ergeben. Dieser Wert liegt über den im Ertragswertverfahren ermittelten Werten für den Standort und die Gesamtbaulastfläche von 8.386 €/Jahr und 8.872 €/Jahr vom 1.-12. Jahr. Diese Werte werden allerdings ab dem 13. Jahr um 50% erhöht. Zudem ist bei der Zahlgröße von 10.000 €/Jahr nicht bekannt, welche Baulastfläche der Standort mit abdeckt. Ein genauer Vergleich ist daher wie vorn beschrieben nicht möglich.

Als Vergleichswert für ein Baulastentgelt wurden am Standort Werte von 1.000 DM und 1.000 € gezahlt. Eine Flächengröße, die den Zahlungen unterstellt ist, ist nicht bekannt. Das hier errechnete Entgelt in Höhe von 983 € liegt innerhalb dieses Rahmens. Es kann

davon ausgegangen werden, dass die Baulastflächen aufgrund der örtlichen Struktur ähnlich sind und sich deshalb die Zahlungen im möglichen Rahmen bewegen.

Die Plausibilität der über den Ertragswertansatz ermittelten Werte sehen die Unterzeichneten als gegeben, da die Ertragswerte sich im Rahmen der Vergleichswerte befinden. Nachfolgend sollen, da auf die speziellen Gegebenheiten vor Ort abgestellt, die Werte der Ertragswertberechnung weitergehend herangezogen werden.

4.5 Entgeltregelung und Entgeltanpassung

Wenn die Unterzeichneten nachfolgend auf vertragliche Regelungen hinweisen, ist dies nicht im Geringsten rechtsberatend angelegt, sondern erfolgt lediglich soweit es für Bewertungsempfehlungen notwendig ist.

Die ermittelten und unter 4.4 zusammengefassten gerundeten Nutzungsentgeltwerte waren auf einen mittleren Stromertrag ausgerichtet. Der Praxis folgend soll diese Empfehlung aber auch noch durch einen unteren Festbetrag ergänzt werden. Diese Regelung in Verbindung mit einem prozentualen Anteil am Stromertrag hat für die Beteiligten folgende Vorteile:

- in Jahren mit sehr niedriger Stromproduktion muss der Anlagenbetreiber nicht einen dann zu hoch bemessenen Anteil für den Standort zahlen
- der untere Festbetrag sichert für den Standortgeber, dass sein Anteil am Risiko der Stromproduktion bei z.B. 60% des Stromertrages begrenzt wird und damit seine fehlende Einflussnahme auf die Stromproduktion (z.B. technische Verfügbarkeit der WEA) auch im eingeschränkten Risiko beachtet wird
- in Jahren mit über dem Festbetrag liegendem Stromertrag und insbesondere in sehr ertragsreichen Jahren ist der Standort- und/oder Baulastgeber an dieser positiven Ertragssituation voll beteiligt und für den Anlagenbetreiber ist unter diesen Bedingungen die Realisierung des ertragsproportionalen Entgeltes ohne Risiko möglich

Zum prozentualen Wert des Festbetrages am mittleren Stromertrag soll mitgeteilt werden, dass dieser bei Verträgen über Standorte von WEA bei ca. 60% liegt. Da die Baulastfläche ohne Standort am Ertrag weit geringer beteiligt ist, soll auch ihr Risikoanteil wesentlich geringer angesetzt werden. Es wird hier, im Falle der Baulasten ein Betrag von 75 % und beim Entgelt für den WEA-Standort, ein Betrag von 60 % empfohlen.

Die Unterzeichneten schlagen für das Entgelt mit festem Mindestbetrag und ertragsabhängigem Anteil vor:

für das Entgelt 1.-12. Betriebsjahr mit festem Mindestbetrag und ertragsabhängigem Anteil:

Flurstück; Flur	Baulastfläche [m²]	Fester Mindestbetrag [€/Jahr]	Prozentualer Anteil am jähr- lichen Gesamtstromertrag [%]
56; 5	1.550	737	0,40
66; 5	4.180	3.787	2,60

Bei den Angaben ist jeweils der höhere Betrag für die Entgeltzahlung maßgebend.

Eine in vielen vorliegenden Verträgen für Windenergieanlagen festzustellende Praxis ist auch die Erhöhung des Ertragsanteiles für den Standort nach einer gewissen Laufzeit der Anlage. Dieser Zeitraum, nach dem es zu dieser Erhöhung kommt, beträgt überwiegend 12 Jahre. Die praktizierte Erhöhung steht aus der Sicht der wohl überwiegend mit Festkostenreduzierungen im Verlauf der Produktionszeit der WEA im Zusammenhang. Die festgestellten Erhöhungen ab 13. Betriebsjahr betragen bis 50 % der Ausgangswerte.

Der Vorschlag der Unterzeichneten für das Entgelt von 13. – 20. Betriebsjahr der WEA bei festem Mindestbetrag und ertragsabhängigem Anteil lautet:

Flurstück; Flur	Baulastfläche [m²]	Fester Mindestbetrag [€/Jahr]	Prozentualer Anteil am jähr- lichen Gesamtstromertrag [%]
56; 5	1.550	1.106	0,60
66; 5	4.180	5.681	3,90

Als Entgelt für das 21. – 30. Betriebsjahr der WEA, also den Zeitraum mit dem niedrigeren Vergütungssatz (Punkt 3.3), wird für den festen Mindestbetrag und den ertragsabhängigen Anteil empfohlen, wobei hier auch der ab 13. Jahr angesetzte Faktor von 1,5 mit einfließt:

Flurstück; Flur	Baulastfläche [m²]	Fester Mindestbetrag [€/Jahr]	Prozentualer Anteil am jähr- lichen Gesamtstromertrag [%]
56; 5	1.550	741	0,60
66; 5	4.180	3.810	3,90

Bei den Angaben innerhalb der Varianten der Entgeltzahlung ist jeweils der höhere Betrag für die Entgeltzahlung maßgebend.

4.6 Einmalige Zahlung

Durch den Grundstückseigentümer wurde neben jährlichen Entgeltgrößen auch eine Aussage zur einmaligen Zahlung des Entgeltes für die Gesamtlaufzeit angeregt. Diese einmaligen Zahlungen ohne Veräußerung des Flurstückes oder von Flurstücksteilen sieht er besonders dann aus verwaltungsökonomischen Gründen angebracht, wenn es sich um kleine jährliche Zahlungsbeträge handelt.

Ausgangspunkt der Berechnungen hierzu muss der mittlere jährliche Anteil am Stromertrag der einbezogenen Windkraftanlage sein. Dieser mittlere jährliche Anteil am Stromertrag und nicht der feste Mindestertrag trifft hier zu, da der feste Mindestbetrag aus der Sicht eines baulast- oder standortgewährenden Eigentümers nur in Verbindung mit einem prozentualen Anteil am Stromertrag akzeptabel ist (siehe 4.5). Beim Ansatz des festen Mindestbetrages für die Berechnung der einmaligen Zahlung würde dem Grundstückseigentümer nämlich die bei jährlicher Zahlung mögliche Beteiligung an guten Windverhältnissen entgehen.

Die weiteren Größen, welche die Höhe der einmaligen Zahlung beeinflussen, ist die anzusetzende Vertragslaufzeit und der zu unterstellende Zinssatz. Außerdem ist die ab 13. Laufjahr vorgesehene Entgeltanpassung und der niedrigere Vergütungssatz ab 21. Jahr auch bei der Einmalzahlung wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Für die Laufzeit wird vom zutreffenden Einzelfall ausgegangen und die unter 3.3 berechneten Vergütungszeiträume (1.-12. Jahr, 13.-20. Jahr und 21.-30. Jahr) angesetzt.

Die Frage des Zinssatzes für die Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors wird dadurch erschwert, dass Verkäufe von Windkraftstandorten bei gleichzeitiger Kenntnis über das jährliche Entgelt relativ selten sind. Außerdem ist dabei zu beachten, ob die Information zum jährlichen Entgelt dem festen Mindestbetrag (abgeschwächter mittlerer Stromertrag) oder dem mittleren jährlichen Anteil am Stromertrag für den Grundstückseigentümer entspricht. Der Literatur sind hierzu Aussagen von TROFF (GuG 6/96) und LORENZEN (GuG 4/97) zu entnehmen. TROFF setzt diesen Zinssatz mit 6 % an. LORENZEN empfiehlt hierfür 7%. In neueren Veröffentlichungen erhöhte TROFF (GuG 1/03) den empfohlenen Zinssatz auf 8 %. Den Kauf von Windkraftanlagen kreditierende Bankinstitute empfehlen z.T. den Kaufpreis für WEA-Standorte in Höhe des 7 – 8fachen Betrages des jährlichen Mindestbetrages anzusetzen, was einem Zinssatz von ca. 13 % entspricht. Einer der wenigen Fälle, bei denen das jährliche Entgelt (hier mittlerer Anteil am Stromertrag) und Standortkaufpreise bekannt sind, liegt im südlichen Bereich des Landes Sachsen-Anhalt. Hier wurde bei einem jährlichen Entgelt von 7.000 DM ein mittlerer Kaufpreis (9 Fälle) von 71.667

DM/Standort gezahlt. Dies entspricht einem Kapitalisierungsfaktor von 10,24, woraus sich beim Ansatz von 30 Jahren Laufzeit ein Zinssatz von rund 9 % ableitet. Dieser Wert zeichnet sich durch einen hohen Marktbezug aus. Außerdem liegt er in der oben aufgezeigten Spanne von Literaturempfehlungen und Bankvorgaben. Zusätzlich spricht für diesen Wert von 9 %, dass vom mittlerem Stromertragsanteil für den baulast- bzw. standortgewährenden Grundstückseigentümer ausgegangen wird. Die damit fehlende Risikobegrenzung im Vergleich zu einem festen Mindestbetrag rechtfertigt zusätzlich diesen hohen Zinssatz.

Die Tatsache der Differenzierung des Entgeltes vom 1. – 12., vom 13. - 20. Jahr und vom 21. - 30. Betriebsjahr ist zusätzlich zu beachten. Dies erfolgt, indem

- a) der mittlere jährliche Stromertragsanteil für den Zeitraum 1. – 12. Jahr mit dem Faktor 7,16 kapitalisiert wird,
 - b) der ab 13. Jahr um 50 % erhöhte mittlere jährliche Stromertragsanteil mit dem Faktor 5,53 (8 Jahre; 9 %) kapitalisiert und mit dem Faktor 0,36 auf den Gegenwartswert abgezinst wird,
 - c) der ab dem 21. Jahr um 50 % erhöhte mittlere jährliche Stromertragsanteil aus der Berechnung der Vergütung mit 0,059 €/kWh mit dem Faktor 6,42 (10 Jahre; 9 %) kapitalisiert und mit dem Faktor 0,18 auf den Gegenwartswert abgezinst wird
- und
- d) die drei so ermittelten Größen zum Betrag der einmaligen Zahlung zusammengefasst werden.

Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df

a)	983 €/a	*	7,16	=	7.038 €		
b)	1.475 €/a	*	5,53	*	0,36	=	2.936 €
c)	989 €/a	*	6,42	*	0,18	=	1.143 €
d)						11.117 €	

Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df

a)	6.312 €/a	*	7,16	=	45.194 €		
b)	9.468 €/a	*	5,53	*	0,36	=	18.849 €
c)	6.350 €/a	*	6,42	*	0,18	=	7.338 €
d)						71.381 €	

5 ERGEBNIS

In ihrer Eigenschaft als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, mit besonderer Spezialisierung auf die Bewertung von Grundstücken, wurden die Unterzeichneten durch die M GmbH (Herrn B), abgestimmt mit dem Grundstückseigentümer, verantwortlich Frau K. beauftragt, das Entgelt für einen WEA-Standort auf dem Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df und für eine Baulast (Abstandsfläche) auf dem Flurstück 56, Flur 5, Gemarkung Df zu ermitteln.

Die Windenergieanlagen werden von der M GmbH geplant und von der O GmbH errichtet.

Die Bewertungsflächen liegen vor Ort als Agrarland – Ackerland vor. Die Bebauung dieser Flächen bzw. Nachbarflächen stellt keine Qualitätsminderung bzw. Wertminderung sondern eine Höherwertigkeit dieser Flächen dar.

Folgende Flächen werden auf Grund der WEA-Standortfläche, der WEA-Zuwegung und der Fläche für den Kranstellplatz aus der agrarischen Nutzung herausfallen:

Flurstück 66, Flur 5, Gemarkung Df: ca. 1.300 m²

Die nachfolgende Empfehlung zum Entgelt für den WEA-Standort und die Baulastfläche bezieht sich auf die hier unterstellten Größen der Baulastfläche auf den Bewertungsflurstücken (1.550 m² und 4.180 m²). Sollte es zu Abweichungen von mehr als $\pm 5\%$ kommen, wird eine rechnerische Anpassung empfohlen. Nach der Einmessung der errichteten WEA sollte der tatsächliche Standort Ausgangspunkt für eine Überprüfung der Baulastflächen auf dem Flurstück sein, da die Entgeltberechnungen auf dem vom Auftraggeber planerisch unterstellten WEA-Standort beruhen.

Eine Überprüfung gilt auch für den unterstellten Zeitpunkt der Errichtung der WEA (2004), da bei Abweichungen vom unterstellten Errichtungsdatum unterschiedliche Vergütungen nach EEG maßgebend sind.

Eine Nutzung des WEA-Standortes für weitere ertragbringende Zwecke (z.B. Mobilfunksendern) ist in den Berechnungen nicht enthalten und müsste neben den hier aufgeführten Zahlungen zusätzlich entgolten werden.

Das Entgelt wird

- als mittlerer jährlicher Anteil am Stromertrag (Variante I),
- als fester jährlicher Mindestbetrag und stromertragsabhängiger prozentualer Anteil am Stromertrag (Variante II) sowie
- als einmalige Zahlung für die Gesamtlaufzeit (Variante III)

empfohlen. Bei der Auswahl der Variante - fester Mindestbetrag und prozentualer Anteil am Stromertrag - ist der jeweils höhere Betrag für das Entgelt maßgeblich.

Das Entgelt wird weiterhin differenziert nach der Zeitspanne 1. -12., 13.-20. und 21.-30. Produktionsjahr angegeben, wobei die niedrigere Vergütung ab 21. Jahr berücksichtigt wird.

Die Berechnungsergebnisse gehen davon aus, dass während der errechneten Zeiträume keine neue Anlage auf dem hier zu betrachtenden Flurstück errichtet wird.

Die genannten Angaben sind dabei mit der notwendigen Genauigkeit gerundete Werte.

Die Empfehlung für das Entgelt bzw. von einmaliger Zahlung bezüglich des **WEA-Standortes** (Flurstück 66) und **der Baulast** (Flurstück 56) lautet:

Flurstück, Flur, Gemarkung Df	Baulast- fläche auf den Flurstücken	E N T G E L T										Variante III Einmalige Zahlung €	
		Variante I			Variante II						Variante III Einmalige Zahlung		
		Mittlerer jährlicher Stromerfragsanteil			Fester Mindestbetrag und prozentualer Anteil am Stromertrag (jeweils höherer Betrag maßgeblich)								
1.-12. Jahr	13.-20. Jahr	ab 21. Jahr	fest €/a	variabel %	fest €/a	variabel %	fest €/a	variabel %	fest €/a	variabel %	ab 21. Jahr		
56: 5	1.550	980	1.480	990	740	0,40	1.110	0,60	740	0,60	740	0,60	11.100
66: 5	4.180	6.300	9.500	6.400	3.800	2,60	5.700	3,90	3.800	3,90	3.800	3,90	71.400

Nach bestem Wissen und Gewissen!

Leipzig, den 15.03.2004



Dr. Hans-Werner Uhrek



Dipl.-Ing. Bärbel Kinne



BAUGESETZBUCH (BauGB)

i. d. F. der Bek. vom 27. 8. 1997 (BGBl. I 1997, 2141)

ENTWURF - BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA)

Drucksache 3/3276 vom 14.06.2000, Landtag von Sachsen-Anhalt, Dritte Wahlperiode

EINFÜHRUNG TECHNISCHER BAUBESTIMMUNGEN; RICHTLINIE FÜR WINDKRAFTANLAGEN, Fas-

sung Juni 1993; Bekanntmachung des Ministerium für Wohn., Städteb. u. Verkehr vom

16.1.1995 - 2664011/02 - MBl. LSA Nr. 11/1995

ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ - EEG

Gesetz für der Vorrang Erneuerbarer Energien vom 29. März 2000 (BGBl. I: 31.03.2000; 305)

LORENZEN, N.

Wertermittlung von Windenergieanlagen. - Grundstücksmarkt und Grundstückswert

4/1997

NEUE ENERGIE 03

Herausgeber: Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.; Osnabrück: 03/2004

REGIONALE ENTWICKLUNGSPROGRAMME

für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt; Änderung: Beschluß der Landesre-

gierung vom 31.03.2000 (MBl. LSA Nr. 11/2000; 07.04.2000; 331)

TROFF, H.

Windenergieanlagen. - Grundstücksmarkt und Grundstückswert 6/1996

TROFF, H.

Verkehrswertermittlung von Grundstücken mit Windenergieanlagen. - Grundstücksmarkt

und Grundstückswert 1/2003

KÖHNE, M.

Landwirtschaftliche Taxationslehre.

Paray Buchverlag, Berlin 2000, 3. neubearb. Auflage

WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG (WERTV 88)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom
6. 12. 1988 (BGBl. I 1986, 2209)

WINDENERGIE 2004

Bundesverband WindEnergie e.V.; Osnabrück: 2003

WINDPOTENTIALSTUDIE SACHSEN-ANHALT

Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt;
1. Auflage, Magdeburg: 1997

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSBUCH

FLURSTÜCK

-005-00056/000

***FLURSTÜCKS-/EIGENTÜMERAUSZUG ***

DATUM

03.03.2004 05

SEITE

Lieg.kat.führende Stelle
GEMARKUNG
GEMEINDE
LANDKREIS
FINANZAMT

GMKG FLR FLURST-NR P
5 56 7

ENTSTEHUNG 2
FORTFÜHRUNG 2003/93002-54
LIEGK, FR 0000000

LAGE

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

4 983 M2 21-610 Landwirtschaft

FLÄCHE *****4 983 M2

KLASSIFIZIERUNG

36 Öffentlich-rechtliche
Festlegung (Bund)
0 M2 36-541 Flurneuordnung,
einbezogenes Flurstück
22/0101

HINWEISE

AMTSGERICHT
GRUNDBUCHBEZIRK
BESTAND

=====

1

Anlage 1

Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch der Gemarkung DI

[2 Blatt]

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSBUCH

FLURSTÜCK

-005-00066/000

***FLURSTÜCKS-/EIGENTÜMERAUSZUG ***

DATUM

03.03.2004 05

SEITE

Lieg.kat.führende Stelle
 GEMÄRKUNG
 GEMEINDE
 LANDKREIS
 FINANZAMT

GMKG	FLR	FLURST-NR	P
151847	5	66	5

ENTSTEHUNG	2
FORTFÜHRUNG	2003/93002-54
LIEGK, FR	0000000

LAGE

TATSÄCHLICHE NUTZUNG
 20 066 M2 21-610 Landwirtschaft

FLÄCHE *****20 066 M2

KLASSIFIZIERUNG 36 Öffentlich-rechtliche
 Festlegung (Bund)
 0 M2 36-541 Flurneueordnung,
 einbezogenes Flurstück
 22/0101

HINWEISE 41 Zähler ist Stamnummer

AMTSGERICHT
 GRUNDBUCHBEZIRK
 BESTAND

1



Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt

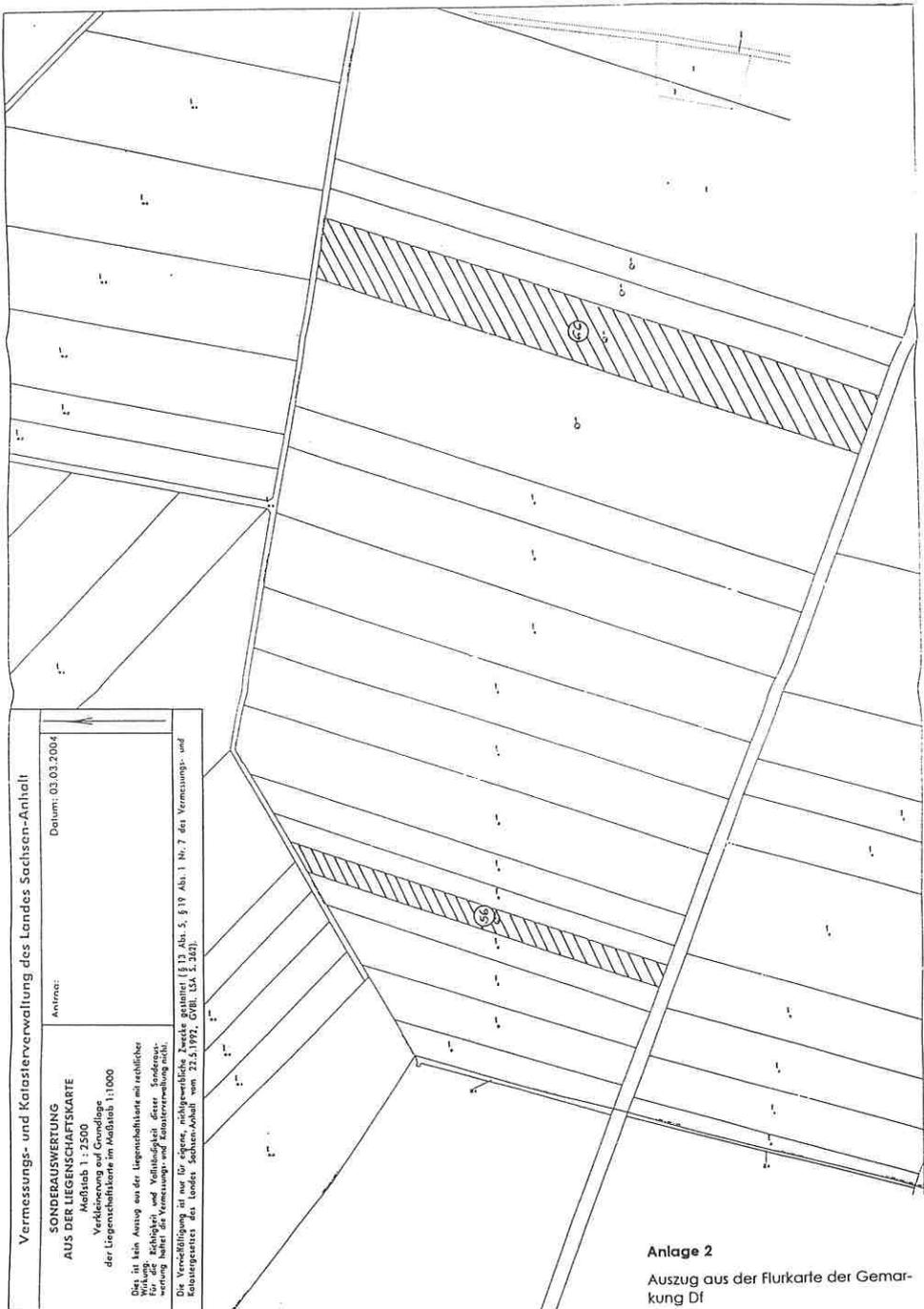
Antez: Datum: 03.03.2004

SONDERAUSWERTUNG
AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Maßstab 1 : 2500
Verkleinerung auf Grundlage
der Liegenenschaftskarte im Maßstab 1:1000

Das ist kein Antrag auf die Liegenenschaftskarte mit rechtlicher
Bedeutung, Vollständigkeit und Vollständigkeit dieser Sonderaus-
wertung behält die Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht.

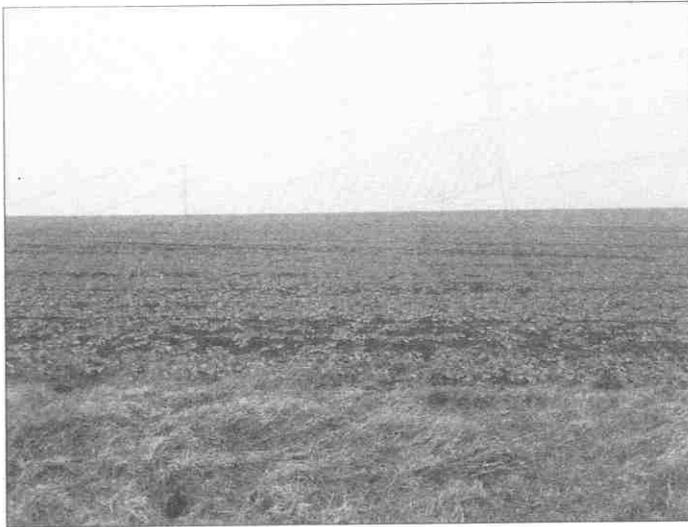
Die Verordnungsgebung ist nur für eigene, nichtverwendliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 5, § 19 Abs. 1 Nr. 7 des Vermessungs- und
Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1997, GVBl. LSA. I. 303).



Anlage 2
Auszug aus der Flurkarte der Gemar-
kung DI

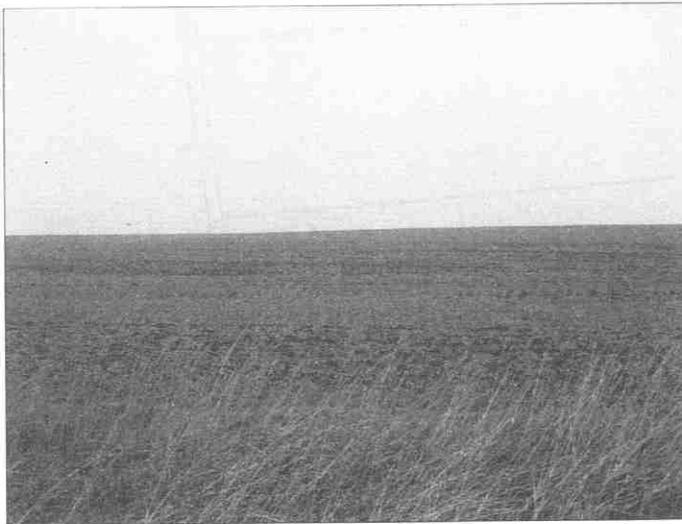
betroffene Flurstücke 

Anlage 3: Fotoansicht des Flurstückes 56, Flur 5, Gemarkung Df

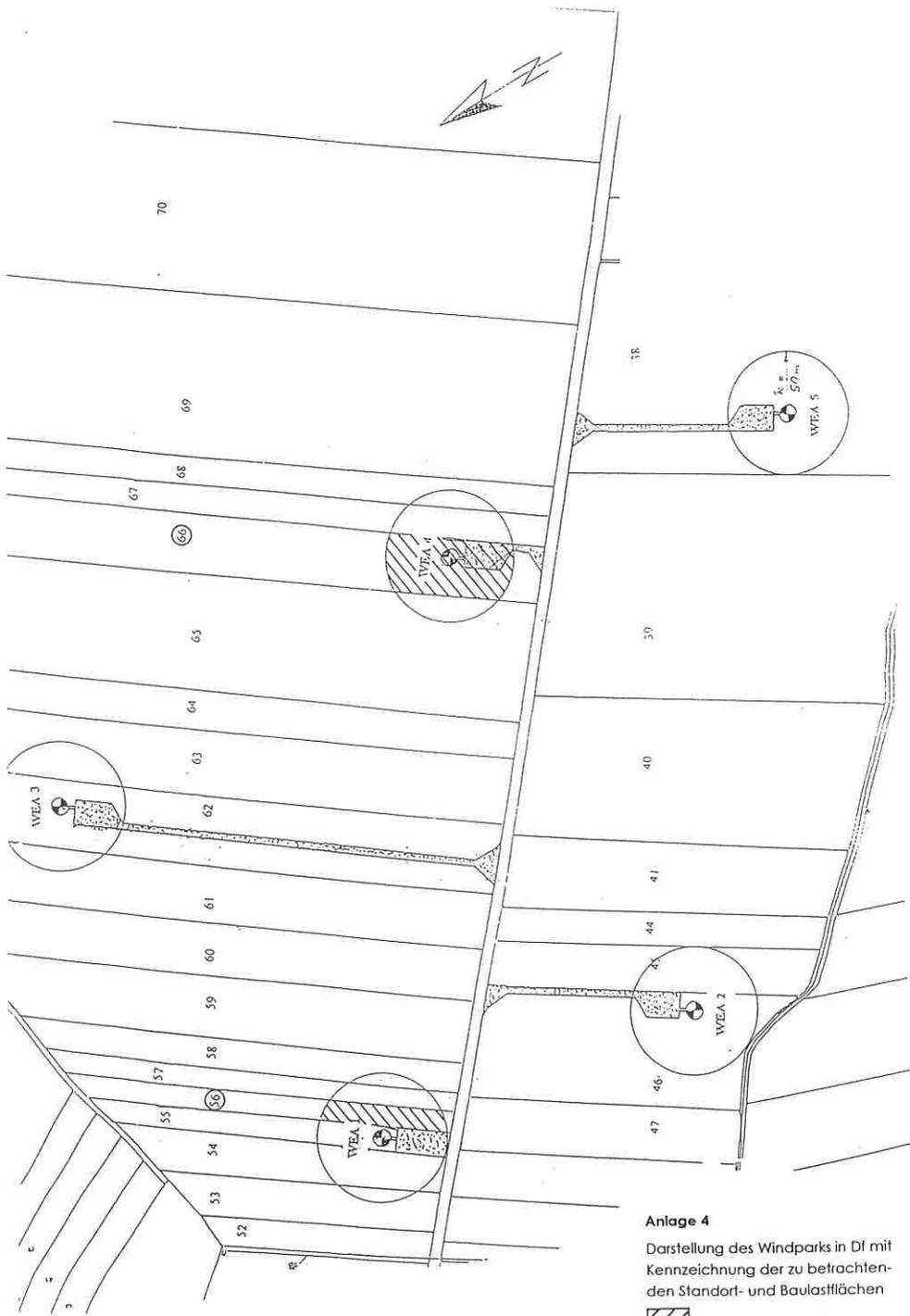


Kamerastandort und Blickrichtung

noch Anlage 3: Fotoansicht des Flurstückes 66, Flur 5, Gemarkung Df



Kamerastandort und Blickrichtung



Anlage 4

Darstellung des Windparks in Df mit Kennzeichnung der zu betrachtenden Standort- und Baulastflächen



GE Wind Energy GmbH

Holsterfeld 16 · D-48499 Salzbergen
Tel. +49 5971 / 980-0 · Fax +49 5971 / 980-1999

e-mail: windenergy.germany@ps.ge.com · Internet: <http://www.gewindenergy.com>

Preise (ohne MWSt.)	64,7 m-Turm	80,0 m-Turm	85,0 m-Turm	100,0 m-Turm
Anlage (Montage inkl. Kran)	1.560.000 €	1.630.000 €	1.630.000 €	1.730.000 €
Anlieferung	incl.	incl.	incl.	incl.
Montage	incl.	incl.	incl.	incl.
Datenfernüberwachung	incl.	incl.	incl.	incl.
Wartungsvertrag	incl.	incl.	incl.	incl.
Gewährleistungszeit	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre

Leistung	
Nennleistung	1500 kW
Nennwindgeschwindigkeit	12,0 m/s
Einschaltwindgeschwindigkeit	4,0 m/s
Abschaltwindgeschwindigkeit	25,0 m/s

Rotor	
Durchmesser	70,5 m
überstrichene Fläche	3.904 m ²
Blattzahl	3
Drehzahl	11 - 22 U/min
Masse incl. Nabe	33,0 t
Typenbezeichnung	LM 34, GE34C (APX), GE34A
Material	Epoxydharz, GFK
Hersteller	LM, GEWE

Gondel	
Aufbau	aufgelöst
Masse (ohne Rotor)	50,0 t
Getriebe	kombiniertes Stirnrad- / Planetengetriebe
Bauart	3
Stufen	1:90
Übersetzung	z.B.: Winergy, Eickhoff, Bosch Rexrodt, Metso
Hersteller	
Generator	asynchron, doppeltgespeist
Bauart	1
Anzahl	1000 - 1800 U/min
Drehzahl	690 V
Spannung	Wechselrichter
Netzaufschaltung	z.B.: Loher, VEM
Hersteller	

Regel- und Sicherheitssystem	
Leistungsbegrenzung	pitch
Drehzahlregelung	pulsweitenmodulierter IGBT-Umrichter
Hauptbremse	Einzel-Blattwinkelverstellung
2. Bremsystem	Scheibenbremse
Windrichtungsnachführung	3 elektrische Getriebemotoren
Hersteller der Steuerung	Bachmann

Turm				
Nabenhöhe	64,7 m	80,0 m	85,0 m	100,0 m
Bauart	Stahlrohrturm	Stahlrohrturm	Stahlrohrturm	Stahlrohrturm
Masse	konisch	konisch	konisch	konisch
Korrosionsschutz	80 t	105 t	105 t	134 t
Hersteller	verzinkt, beschichtet	dto.	dto.	dto.
	Pfeilerer oder gleichwertig			

Referenzerträge				
kWh/a	3.336.900	3.581.100	3.650.400	3.835.200

Leistungskennlinie	
geprüft	siehe Messergebnisse

Schallleistungspegel	
geprüft	siehe Messergebnisse

Elektrische Eigenschaften	
geprüft	siehe Messergebnisse

Typenprüfung	
geprüft (Monat/Jahr)	liegt vor
Überlebenswindgeschw.	59,5 m/s

Referenzen	
Anlagen in Deutschland	(31.12.2002)
Anlagen weltweit	394
	750

Sonstiges	
Preise: Wartungsvertrag 5 Jahre inklusive Blitzschutzsystem	



GEWE 1.5s

Fachbeiträge

WEA andere

WEA ≤ 0,5 kW

WEA ≤ 2,5 kW

WEA ≤ 5,0 kW

WEA ≤ 30 kW

WEA ≤ 300 kW

WEA ≤ 600 kW

WEA ≤ 1.000 kW

WEA ≤ 1.500 kW

WEA > 1.500 kW

Messergebnisse

Übersichten

Windkraft-Fonds

Adressen

Betriebsergebnisse

Anlage 5

Anlagenbeschreibung:

GE Wind Energy 1,5 s

Anlage 6: Berechnung der Vergütungszeiträume für Strom aus Windkraft (EEG-Rechner, www.wind-energie.de)

Bundesverband Windenergie e.V. - Microsoft Internet Explorer

Adresse: http://www.wind-energie.de/Informationen/Informationen.htm

Bundesverband WindEnergy e.V.

E-66/20/70	2000.00	70.00	65.00	k.A.
			65.00	k.A.
			69.00	k.A.
			114.00	k.A.
E-112	4900.00	114.00	124.00	k.A.
Euron Wind duems	900i	900.00	65.00	2060000.00
			60.00	2112000.00
SE wind energy	1.50i	1500.00	70.50	3343000.00
			80.00	3608000.00
			65.00	3862000.00
			100.00	3962000.00
1.5iL	1500.00	77.00	61.00	3636000.00
			80.00	4018000.00
			65.00	4073000.00
			86.00	4275000.00
3.25i	3200.00	104.00	100.00	k.A.
			140.00	k.A.
SE offene	3600.00	100.00	k.A.	k.A.
40750kW	750.00	48.00	65.00	1551000.00
			75.00	1627000.00
56.650kW	650.00	56.00	72.00	2120000.00
Fulhänder	FL100	30.00	13.00	k.A.
	FL100	100.00	21.00	35.00

BWE e.V. Hammersteintstraße 3 D-49074 Danabrook
 Fon: +49 (0) 541 - 350 40-0 Fax: +49 (0) 541 - 350 40-30

Start | Klick | Urea | 2 M. | 3 M. | Ado | Star | 4 | 11:40

Bundesverband Windenergie e.V. - Microsoft Internet Explorer

Adresse: http://www.wind-energie.de/Informationen/Informationen.htm

Bundesverband WindEnergy e.V.

Ergebnis der Berechnung

Interiebrnahme: November 2004

Status: Fiktivlage

Referenzertrag: 3343000

Realer Standortertrag: 2782000

Standortqualität: 83 %

Satz der erhöhten Vergütung: 8,9 EuroCent/kWh

Satz der niedrigen Vergütung: 5,9 EuroCent/kWh

Dauer der erhöhten Vergütung: 240 Monate

etrgteicht: 26 Jahre

Zeitraum der erhöhten Vergütung: von Anfang November 2004 bis Ende Oktober 2024

Zeitraum der niedrigen Vergütung: von Anfang November 2024 bis Ende Dezember 2024

Ein Service des Bundesverbandes WindEnergy in Zusammenarbeit mit **winnet** durch Programmieren vom 06.05.2003

Diese haben Sie Verständnis, daß die Angaben von Richtwerte zu Ihrer Orientierung darstellen und nicht als Grundlage einer exakten Berechnung dienen können!

Win, der BWE und smart dürfen sich bemühen, den EEG-Rechner auf dem neuesten Stand zu halten und Ihren Bedürfnissen anzupassen. (Ihre Aussagen werden wie auch bisher nicht darauf beruhen, das wir)

BWE e.V. Hammersteintstraße 3 D-49074 Danabrook
 Fon: +49 (0) 541 - 350 40-0 Fax: +49 (0) 541 - 350 40-30

Start | Klick | Urea | 2 M. | 3 M. | Ado | Star | 4 | 11:40