

# Leitfaden und Handreichung zum Umgang mit Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren

(Endfassung vom 21.11.2024)

Karl-Heinz Thiemann | Andreas Hendricks

## Zusammenfassung

Der Leitfaden fasst die Ergebnisse eines Forschungsprojekts zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren zusammen. Er ist anwendungsbezogen abgefasst und richtet sich in erster Linie an Projektleiter und Vorstände von Teilnehmergeinschaften. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf den Umgang mit dem Landabzug gelegt.

Zur leichteren Lesbarkeit und zum eventuellen Überspringen für den eiligen Leser sind die zur Verdeutlichung eingefügten Beispielberechnungen grau unterlegt.

# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b>	1
<b>Inhalt</b>	2
<b>1 Vorbemerkung und Einführung</b>	3
<b>2 Einzelwindenergieanlagen außerhalb von Windenergiegebieten</b>	4
2.1 Flächenkategorien	4
2.2 Bau und Betrieb auf Basis von Nutzungsverträgen	7
2.3 Nutzungsentgelte	8
2.4 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in der Standortfläche	9
2.4.1 Wertermittlung	9
2.4.2 Zuteilung	10
2.4.3 Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG	11
2.5 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in der Freihaltefläche	12
2.5.1 Wertermittlung	12
2.5.2 Zuteilung	12
2.5.3 Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG	13
<b>3 Windenergiegebiete mit noch unbestimmten Standortflächen der Windenergieanlagen (WEA-Erwartungsland)</b>	15
3.1 Bedingte Zuteilung und Feststellung des bedingten Zuteilungsgebiets im Rahmen der Wertermittlung	16
3.2 Qualifizierung der zu erwartenden Windenergienutzung als nur werterhöhend oder schon wertbegründend	16
3.3 Bewertung und Zuteilung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert	20
3.4 Bewertung und Zuteilung nach der Verkehrswertbewertung	21
3.5 Vertragliche Vereinbarungen außerhalb der Flurbereinigung	22
<b>4 Projektierte bzw. genehmigte Windenergiegebiete mit bereits festgelegten Standortflächen der Windenergieanlagen</b>	23
4.1 Einzelstandortmodell	23
4.2 Windfarmflächenmodell	25
4.2.1 Verteilungsmodelle und Flächenkategorien	25
4.2.2 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in den Standortflächen	26
4.2.2.1 Wertermittlung	26
4.2.2.2 Zuteilung und Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG	27
4.2.3 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in den Abstandsflächen	27
4.2.3.1 Wertermittlung	27
4.2.3.2 Zuteilung und Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG	28
4.2.4 Abfindungsvereinbarungen	28
<b>Literatur</b>	28
<b>Anschrift der Autoren</b>	29

# 1 Vorbemerkung und Einführung

Im Auftrag der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung wurden Untersuchungen zum Umgang mit Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren durchgeführt und die Ergebnisse in einer vierteiligen Beitragsreihe in der zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement veröffentlicht.

Die erste Publikation »*Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren*« (Thiemann und Hendricks 2024a) behandelt die Grundlagen der Wertermittlung und zeigt auf, wie mit projektierten bzw. genehmigten Windparks, d. h. Windenergiegebieten mit bereits festgelegten Standortflächen der Windenergieanlagen (WEA), in der ländlichen Bodenordnung grundsätzlich umzugehen ist. Hieran schließt der zweite Artikel mit dem Titel »*Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen mit noch unbestimmten Standortflächen (WEA-Erwartungsland) in Flurbereinigungsverfahren*« (Thiemann und Hendricks 2024b) unmittelbar an und geht der Frage nach, wie noch nicht projektierte Windenergiegebiete, bei denen die Standorte der WEA von einem Betreiber noch nicht festgelegt wurden, zu behandeln sind. Der dritte Beitrag erläutert die »*Ermittlung des Verkehrswerts von Windenergieflächen*« (Hendricks und Thiemann 2024). Er zeigt die grundsätzliche Methodik der Grundstückswertermittlung sowohl für Einzelstandorte als auch für Windenergiegebiete auf und veranschaulicht ihre Anwendung an repräsentativen fiktiven Beispielen. Hierdurch wird insbesondere auch die Größenordnung der Wertsteigerungen deutlich, die Grundstücke durch eine geplante oder schon realisierte Windenergieerzeugung erfahren. Die vierte und letzte Veröffentlichung »*Praxisbezogene Kriterien zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren*« (Thiemann und Hendricks 2024c) beantwortet die aus Sicht der Praxis wichtige Frage, wie bei noch nicht projektierten Windenergiegebieten, dem sog. Windenergieanlagenenerwartungsland (WEA-Erwartungsland), eine Abgrenzung der zu erwartenden Windenergienutzung als nur wertsteigernd oder schon wertbegründend vorgenommen werden kann. Denn im ersten Fall muss die Bewertung und Zuteilung nach landwirtschaftlichen Kriterien erfolgen, während sie im zweiten Fall auf der Grundlage des Verkehrswertes vorzunehmen ist. Ferner wird für Einzelstandorte und bereits projektierte bzw. genehmigte Windparks erläutert, was der grundstücksbezogene wertbildende Umstand der Windenergieerzeugung für die Zuteilung in den Abstandsflächen bedeutet.

**Die genannten Artikel können über das Beitragsarchiv der zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (<https://geodaesie.info/zfv/zfv-archiv>) kostenfrei als PDF abgerufen werden (siehe 149. Jahrgang – 2024).**

Im Forschungsprojekt wurde die vorhandene Literatur einbezogen und die einschlägige Rechtsprechung umfassend ausgewertet. Dabei konnte insbesondere auf die von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (Arge Landentwicklung) herausgegebene und frei zugängliche Entscheidungssammlung »Rechtsprechung zur Flurbereinigung (RzF) – Rechtskräftige Entscheidungen ab 1954 zu Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz und nach 8. Abschnitt Landwirtschaftsanpassungsgesetz« zurückgegriffen werden. Im Rahmen des Peer-Review-Verfahrens erfolgte eine Begutachtung der oben genannten Beiträge von namhaften Experten der ländlichen Bodenordnung und der Immobilienwertermittlung. Den Begutachtern sei an dieser Stelle für das Einbringen ihrer Expertise und die Unterstützung bei den Untersuchungen ausdrücklich gedankt. Dank gilt auch den Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen für Grundstückswerte in den Ländern für die Teilnahme an einer deutschlandweiten Befragung. Besonderer Dank gilt ferner Herrn Peter Beermann,

Windkümmerer bei der Regierung von Oberbayern, für die Erörterung praxisbezogener Aspekte und Herrn Michael Drews für die Validierung der Bewertungsmethodik für Windenergienutzungsrechte im Rahmen seiner Masterarbeit »Neue rechtliche Planungsvorgaben und die Wertermittlung für Windenergieflächen«.

Der vorliegende Leitfaden richtet sich in erster Linie an die Praxis und ist als Hilfestellung zum Umgang mit Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren gedacht, indem die o. g. Forschungsergebnisse anwendungsbezogen zusammengefasst werden. Die Ausarbeitung ist deshalb bewusst nicht unter Bezugnahme auf verwendete Literatur und Rechtsprechung geschrieben, sondern als Handreichung vor allem für Projektleiter und Vorstände von Teilnehmergeinschaften abgefasst. Deshalb wird für weitergehende Informationen, Hintergründe und Zusammenhänge auf die genannten zfv-Beiträge mit ihren umfangreichen Literaturverzeichnissen verwiesen. Soweit zum Verständnis notwendig, werden nach der Rechtsprechung die Zusammenhänge und Begründungen auf Basis des FlurbG erläutert. Diese Ausführungen sind jedoch möglichst kurzgehalten. Eingehender wird auf den bisher nicht behandelten Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG sowohl bei Einzelstandorten als auch bei Windparks eingegangen.

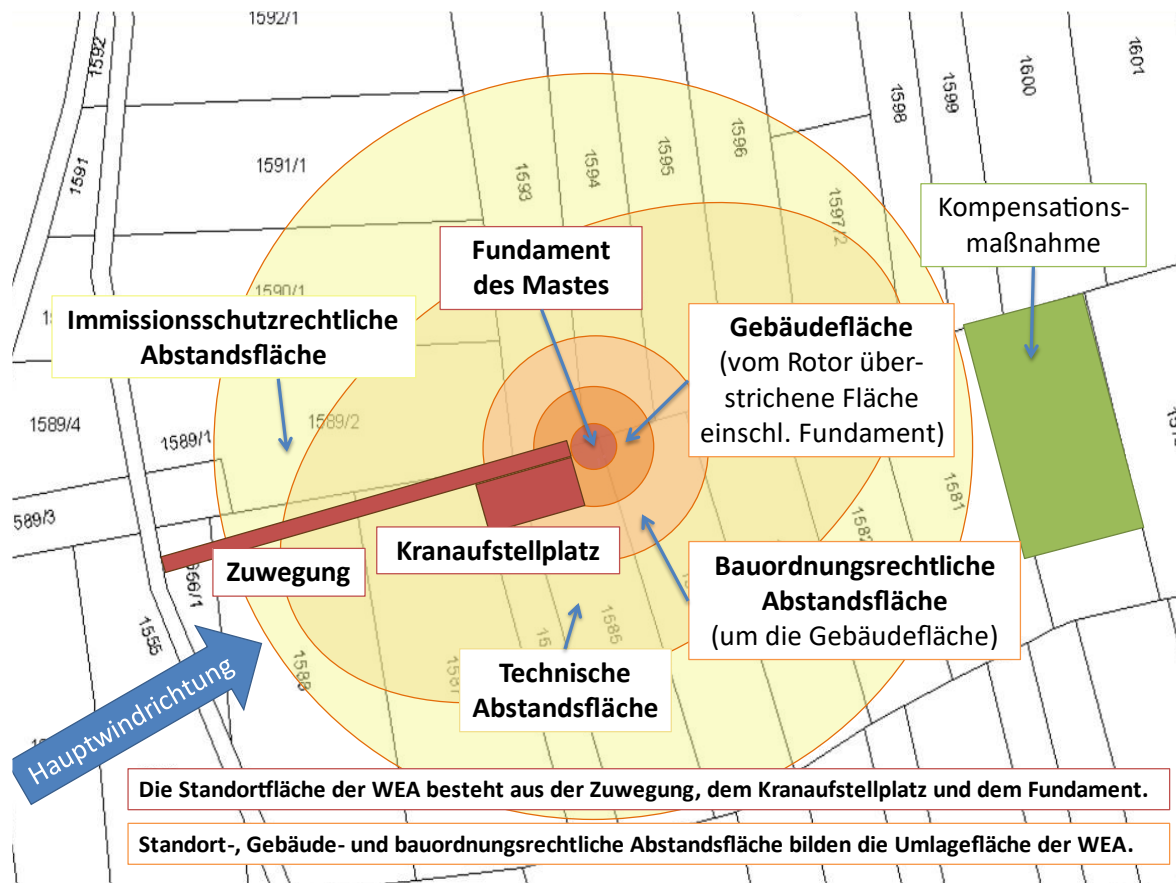
## **2 Einzelwindenergieanlagen außerhalb von Windenergiegebieten**

Durch das Wind-an-Land-Gesetz vom 20.07.2022 und das damit erlassene Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) sowie die Änderungen im Baugesetzbuch (§ 35 Abs. 1 Nr. 5, § 245e und § 249 BauGB) sind Windenergieanlagen im Außenbereich außerhalb von Windenergiegebieten regelmäßig nicht mehr privilegiert zulässig, sondern stellen sonstiges Vorhaben dar, die gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Damit ist die Neuerrichtung von Windkraftanlagen außerhalb von Windenergiegebieten quasi ausgeschlossen. Bis Ende 2030 darf jedoch entsprechend § 249 Abs. 3 BauGB ein sogenanntes Repowering vorgenommen werden, d. h. der Ersatz von bestehenden alten Anlagen durch neue und in der Regel größere bzw. leistungstärkere Windenergieanlagen.

Einzelanlagen außerhalb von Windenergiegebieten sind daher ein Auslaufmodell und in etwa 25 Jahren nicht mehr anzutreffen. Dies hat vor allem zwei Gründe. Zum einen ist die technische Lebensdauer begrenzt, sodass eine WEA ohnehin nur zwei bis drei Jahrzehnte im Einsatz ist. Zum anderen beträgt die garantierte Förderdauer (Einspeisevergütung) nach § 25 Abs. 1 des aktuellen Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) nur 20 Jahre. Daher wird diese Zeitspanne in der Regel als Standzeit beantragt und genehmigt mit der Folge, dass danach ein vollständiger Rückbau und eine Rekultivierung der versiegelten Flächen erfolgen muss, sofern kein Repowering am selben Standort stattfindet. Bis zum 30. April 2017 betrug die Förderdauer allerdings noch 25 Jahre. Je nach Alter der WEA ist also eine Standzeit von 20 oder 25 Jahren vorhanden.

### **2.1 Flächenkategorien**

Bei Windenergieanlagen sind verschiedene Flächenkategorien zu unterscheiden (siehe schematische Darstellung in Abb. 1), wobei die Flächen zur Kompensation der durch Bau, Betrieb und Rückbau bedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft hier nicht weiter von Bedeutung sind, weil der Umgang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der ländlichen Bodenordnung hinlänglich bekannt ist und keine Besonderheit mehr darstellt.



**Abb. 1: Schematische Darstellung der relevanten Flächen einer Einzelwindenergieanlage (nach Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg)**

**Standortfläche:** Bei jeder Windenergieanlage bilden das Fundament des Mastes und die befestigte Zuwegung einschließlich des Kranstellplatzes die sog. Standortfläche. Eventuell werden noch weitere Flächen für eine Transformatorenstation als Nebengebäude benötigt. Die Standortfläche ist in der Regel voll versiegelt und landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Dies gilt auch für die Zuwegung und den Kranstellplatz, weil diese Flächen für Reparaturen uneingeschränkt schwerlastverkehrstauglich zur Verfügung stehen müssen. Innerhalb der Zuwegung wird auch der Anschluss der WEA an das Stromnetz mittels Erdkabel verlegt. Der Umfang der Standortfläche ist natürlich von den örtlichen Gegebenheiten abhängig und schwankt sehr stark. Als Durchschnittswert kann nach Erfahrungswerten eine Fläche von 4.600 m<sup>2</sup> pro WEA veranschlagt werden.

**Gebäudefläche:** Die vom Rotor überstrichene Fläche stellt die von der WEA in Anspruch genommene Grundfläche dar, die auch als Bauwerksfläche oder Gebäudegrundfläche bezeichnet wird. Denn baurechtlich ist der Rotor ein auskragendes Bauteil, wie zum Beispiel bei einem Gebäude mit auskragenden Obergeschossen.

**Bauordnungsrechtliche Abstandsfläche:** Wie bei jedem Hochbau ist auch bei Windenergieanlagen eine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche notwendig, in der keine weiteren Gebäude stehen oder errichtet werden dürfen. Die diesbezüglichen bauordnungsrechtlichen Regelungen unterliegen dem Landesrecht und sind höchst unterschiedlich ausgestaltet. Die einzige Gemeinsamkeit besteht darin, dass Bezug zur Höhe  $H$  der Windkraftanlage genommen wird, die sich als Summe aus der Nabenhöhe ( $h_R$ ) und der Länge der Rotorblätter ( $r_R$ ) ergibt ( $H = h_R + r_R$ ). Im Allgemeinen wird als Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche ein Bruchteil der Höhe festgesetzt, der von der fiktiven Außenwand aus gemessen wird, die im

Abstand des Rotorhalbmessers vom Mastmittelpunkt aus verläuft. Einige Bundesländer berücksichtigen zusätzlich noch die Exzentrizität, die dadurch entsteht, dass der Rotor vor dem Maschinenhaus (der sog. Gondel) angebracht ist. Einzelheiten zu den entsprechenden Festsetzungen finden sich in den Bauordnungen und Windenergieerlassen der Länder. Nach den in Bayern maßgeblichen Regelungen gilt folgendes: Gemäß Nr. 7.3.2 Satz 4 des Windenergie-Erlasses vom 19.07.2016 (BayWEE) ist die Abstandsfläche »einzuhalten ab einem Kreis um die Mittelachse der Anlage; der Radius dieses Kreises wird durch den Abstand des senkrecht stehenden Rotors vom Mastmittelpunkt bestimmt«. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung vom 14.08.2007 (BayBO) bestimmt dann weiter, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H beträgt. Im Windenergieerlass wird dazu ergänzend ausgeführt, dass Abweichungen regelmäßig zugelassen werden können, »da WEA in verschiedener Hinsicht keine typischen baulichen Anlagen sind, wie sie das Abstandsflächenrecht vor Augen hat, und Grundstücke, auf denen die volle Abstandsfläche eingehalten werden kann, oftmals nicht existieren« (Nr. 7.3.2 Satz 5 BayWEE).

**Freihaltefläche:** Innerhalb der Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche einer WEA befindet sich ganz oder teilweise auch die Standortfläche. Bis auf die voll versiegelte Standortfläche und den im Winter möglichen Eiswurf bzw. Eisabfall wird die landwirtschaftliche Nutzung von einer Windenergieanlage nicht weiter beeinträchtigt, sondern kann ungehindert wie bisher weitergeführt werden. In der Örtlichkeit ist die Differenzierung zwischen Gebäudefläche und der sie umgebenden bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche nicht zu erkennen. Deshalb werden beide Flächen mit Ausnahme der voll versiegelten und somit bebauten Standortfläche unter dem Begriff der Freihaltefläche zusammengefasst, weil es hauptsächlich darum geht, dass der Bereich unter dem Rotor (= Gebäudefläche) und die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche von weiteren baulichen Anlagen freizuhalten sind.

**Abstandsfläche:** Im Vorgriff auf die Kapitel 3 und 4 wird an dieser Stelle schon darauf hingewiesen, dass die Abstandsfläche in einem Windenergiegebiet alle Flächen innerhalb des Windenergiegebietes umfasst, die nicht Standortflächen sind, und gegebenenfalls notwendige Freihalteflächen außerhalb der Windenergiegebietes, falls WEA nahe am Rand des Gebietes stehen.

**Umlagefläche:** Die Fläche, auf die die vom WEA-Betreiber an die Grundstückseigentümer und gegebenenfalls auch landwirtschaftlichen Pächter zu zahlenden Nutzungsentgelte verteilt werden, bezeichnet man als Umlagefläche. Der Ausdruck ist daher kein baurechtlicher oder technischer, sondern ein ökonomischer Begriff. Die Umlagefläche umfasst bei einem Einzelstandort nur die Standortfläche und die sie umgebende Freihaltefläche. Sofern die Standortfläche vollständig von der Freihaltefläche umgeben ist, was angesichts der heutigen Größenverhältnisse moderner Windenergieanlagen entgegen der Darstellung in Abb. 1 regelmäßig der Fall sein dürfte, ist die Umlagefläche bei Einzelanlagen außerhalb von Windenergiegebieten zum Beispiel in Bayern nach den o. g. Vorgaben des BayWEE und der BayBO eine Kreisfläche mit der Größe von  $\pi \times (r_R + 0,4 \times [h_R + r_R])^2$ .

Die in Abb. 1 skizzierte **technische Abstandsfläche** zu anderen Windenergieanlagen, um gegenseitige Störungen durch Luftverwirbelungen und Windabschattungen zu vermeiden, ist bei einem Einzelstandort logischerweise nicht vorhanden. Die **immissionsschutzrechtliche Abstandsfläche** ist nur für das Genehmigungsverfahren von Bedeutung und einzuhalten, muss ansonsten aber nicht besonders gesichert werden. Sie spielt daher für den Betrieb der WEA und die Flurbereinigung keine Rolle.

## 2.2 Bau und Betrieb auf Basis von Nutzungsverträgen

Windenergieanlagen werden wegen der zeitlich begrenzten Standzeit in der Regel vom Betreiber und Eigentümer nicht auf eigenen Grundstücken oder auf Basis von Erbbaurechten errichtet, sondern auf der Grundlage von Nutzungsverträgen. Bei einer Einzelanlage betrifft dies – wie oben dargelegt – nur die Standort-, Gebäude- und bauordnungsrechtliche Abstandsfläche. Die in Anspruch genommenen Flächen werden durch auf den betroffenen Grundstücken entsprechend begründete Baulasten und/oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des WEA-Betreibers öffentlich-rechtlich bzw. dinglich – gerade auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (Käufern, Erben) – gesichert. Die Begründung der Baulasten und/oder der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt auf Basis von schuldrechtlichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern und gegebenenfalls auch deren landwirtschaftlichen Pächtern.

Die schuldrechtlichen Verträge zur Windenergienutzung werden als Pacht-, Miet-, Gestattungs- oder Nutzungsverträge bezeichnet. Die Überlassung eines Grundstücks zur Windenergieerzeugung ist rechtlich als Grundstücksmietvertrag einzustufen, weil es gegen Entgelt hierfür bereitgestellt wird, jedoch die einen Pachtvertrag ausmachende Fruchtziehung aus dem Boden entsprechend § 581 Abs. 1 BGB fehlt. Die rechtliche Einordnung des Nutzungsvertrages ist in der Regel bei der ordentlichen Kündigung relevant, ansonsten aber kaum von Bedeutung. Im Folgenden wird daher – wie überwiegend gebräuchlich – von Nutzungsverträgen, Nutzungsrechten zur Windenergieerzeugung und Nutzungsentgelten gesprochen.

Neben dem Grundstückseigentümer muss auch der landwirtschaftliche Pächter seine Zustimmung für die Inanspruchnahme zur Windenergieerzeugung geben, weil er nach § 581 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 585 Abs. 2 BGB im ausschließlichen Besitz der jeweiligen Pachtsache ist. Hierzu gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder vereinbart der WEA-Betreiber mit dem Grundstückseigentümer, dass er im Binnenverhältnis die Erlaubnis (Einverständniserklärung) des landwirtschaftlichen Pächters einholt, oder der Betreiber schließt in direkter Verhandlung auch einen Nutzungsvertrag mit dem Pächter ab, der rechtlich als Untervermietung der Pachtsache einzuordnen ist. Im letztgenannten Fall benötigt der Pächter zur Nutzung der Pachtsache durch einen Dritten gemäß § 589 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers kann jedoch vorausgesetzt werden, weil er andernfalls selbst keinen Nutzungsvertrag mit dem Betreiber abschließen könnte. Bei Windparks nach dem Windfarmflächenmodell (siehe Kap. 4.2) sind Einverständniserklärungen üblich, weil die landwirtschaftliche Nutzung in den Abstandsflächen nicht beeinträchtigt wird und ungehindert fortgeführt werden kann.

Aufgrund der rechtlichen Konstruktion sind Windkraftanlagen einschließlich der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf den versiegelten Standortflächen Scheinbestandteile der in Anspruch genommenen Grundstücke nach § 95 Abs. 1 BGB, weil alle Baulichkeiten nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden fest verbunden sind.

Um Missverständnissen vorzubeugen, ist darauf hinzuweisen, dass die Berechtigung zur Windenergienutzung durch Vermietung der benötigten Flächen dem Eigentum als solchem entspringt und kein zur generellen Eigentümerbefugnis hinzutretendes weiteres Recht des Grundstückseigentümers ist. Vielmehr wird aus der Eigentümerbefugnis heraus das Nutzungsrecht an den WEA-Betreiber vergeben. Im Gegensatz zu anderen Nutzungsrechten wirkt das Recht zur Windenergieerzeugung jedoch nicht wertmindernd, sondern aufgrund der

vergleichsweise hohen jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen an die Eigentümer und gegebenenfalls landwirtschaftlichen Pächter in der Umlagefläche wertsteigernd.

### 2.3 Nutzungsentgelte

Für die Höhe des vom Betreiber insgesamt zu zahlenden Nutzungsentgeltes sowie deren Verteilung auf die Grundstücke in den betroffenen Flächen (Standort- und Freihaltefläche) einschließlich der Aufteilung zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und seinem landwirtschaftlichen Pächter gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Vielmehr unterliegt das sog. Verteilungsmodell der Privatautonomie (Vertragsfreiheit) aller Beteiligten und natürlich dem Verhandlungsgeschick der Parteien. Zur Berücksichtigung im Flurbereinigungsverfahren sind daher die tatsächlichen Vertragsverhältnisse offenzulegen, um die betroffenen Grundstücke und die gezahlten Nutzungsentgelte zu erfahren.

Zur Verdeutlichung der Größenordnung der Nutzungsentgeltzahlungen soll als repräsentatives Beispiel eine moderne Windenergieanlage (NORDEX N163/6.X mit einer Nabenhöhe von  $h_R = 164$  m, einem Rotorhalbmesser von  $r_R = 81,5$  m und somit einer Höhe von  $H = 245,5$  m) herangezogen werden, die die heute übliche Leistung von 6 MW aufweist. Der jährliche Stromertrag an einem Standort von mittlerer Windhöffigkeit (2.500 Vollaststunden) beträgt dann 15 GWh ( $6 \times 10^6 \text{ W} \times 2,5 \times 10^3 \text{ h} = 15 \times 10^9 \text{ Wh} = 15 \text{ GWh}$ ). Dies führt bei einer angenommenen durchschnittlichen Einspeisevergütung von 7,35 ct/kWh zu jährlichen Einnahmen von 1.102.500 € für den WEA-Betreiber. Die umsatzabhängigen Nutzungsentgelte bewegen sich heute zwischen 10 % und 16 % dieser Einnahmen und liegen im marktüblichen Durchschnitt bei 13 % (vgl. Troff 2022, S. 33). Somit ergibt sich ein Nutzungsentgelt in einer Höhe von insgesamt 143.325 €/a für die Grundstückseigentümer und gegebenenfalls landwirtschaftlichen Pächter. Üblicherweise werden davon 80 % auf die gesamte von der WEA betroffene Umlagefläche verteilt (vgl. Troff 2022, S. 33 f. und Jennissen 2019, S. 602). Auf jedes Grundstück entfällt dann ein Anteil entsprechend seinem Flächenanteil an der Umlageflächen ( $\text{€/m}^2/\text{a}$ ). Auf die Standortfläche werden zusätzlich ebenfalls anteilmäßig die restlichen 20 % verteilt, quasi als Entschädigung für die Versiegelung und den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit.

Für die genannte Windenergieanlage ist die Umlagefläche – sofern kein Bereich der Standortfläche außerhalb der Freihaltefläche liegt – in Bayern eine Kreisfläche in der Größe von  $\pi \times (81,5 \text{ m} + 0,4 \times 245,5 \text{ m})^2 = 101.449 \text{ m}^2$ , sodass der 80 %-Anteil des Nutzungsentgeltes 1,13 €/m<sup>2</sup>/a beträgt. Bei einer angenommenen Standortfläche von 4.600 m<sup>2</sup> entfallen auf die dort gelegenen Grundstücke als 20 %-Anteil zusätzlich 6,23 €/m<sup>2</sup>/a. Dies ergibt zusammen 7,36 €/m<sup>2</sup>/a für die Grundstücke in der Standortfläche. Bei verpachteten Grundstücken ist ferner die Aufteilung zwischen dem Grundstückseigentümer und seinem landwirtschaftlichen Pächter zu berücksichtigen, die nach den in der Literatur publizierten Verteilungsmodellen (siehe z. B. Troff 2022, S. 35 und Jennissen 2019, S. 602) üblicherweise im Verhältnis von 85 % zu 15 % erfolgt. Somit ergibt sich die nachfolgend aufgeführte Nutzungsentgeltverteilung für das angenommene Beispiel:

	<b>Nutzungs- entgelt (100 %)</b>	<b>Grundstücks- eigentümer (85 %-Anteil)</b>	<b>landwirtschaftlicher Pächter (15 %-Anteil)</b>
<b>Standortfläche</b>	7,36 €/m <sup>2</sup> /a	6,26 €/m <sup>2</sup> /a	1,10 €/m <sup>2</sup> /a
<b>Freihaltefläche</b>	1,13 €/m <sup>2</sup> /a	0,96 €/m <sup>2</sup> /a	0,17 €/m <sup>2</sup> /a



Angesichts der Größenordnungen der Nutzungsentgeltzahlungen ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer die landwirtschaftlichen Pachtverträge bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit zum Ende des übernächsten Pachtjahres kündigen (§ 594a Abs. 1 Satz 1 BGB) und bei Zeitpachtverträgen nicht verlängern (§ 594 Satz 1 BGB), um so statt des 85 %-Anteils das volle Nutzungsentgelt zu 100 % zu erhalten. Denn im Wirtschaftsjahr 2023/24 betrug der durchschnittliche Pachtpreis für Ackerland zum Beispiel in Bayern 444 €/ha/a, sodass der Gewinn des 15 %-Anteils am Nutzungsentgelt den Verlust des landwirtschaftlichen Pachtzinses um ein Vielfaches übersteigt. In allen anderen Bundesländern ist die Situation ähnlich, weil die Spanne des durchschnittlichen Pachtpreises für Ackerland von 339 €/ha/a in Sachsen-Anhalt bis 614 €/ha/a in Nordrhein-Westfalen reicht. Es ist daher davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse schon sehr frühzeitig mit Beginn der Projektierung der Windkraftanlage gekündigt bzw. nicht verlängert wurden, um die Grundstücke schon bei Beginn der Nutzungsentgeltzahlungen nach Inbetriebnahme der WEA möglichst pachtfrei zu haben.

## **2.4 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in der Standortfläche**

### **2.4.1 Wertermittlung**

Flurbereinigungsrechtlich ist die Standortfläche Bauland im Sinne von § 29 Abs. 1 FlurbG, weil keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, sondern die Fläche durch bauliche Einrichtungen und Anlagen vollständig versiegelt wurde und für die Standzeit der WEA baulich genutzt wird. Die Bewertung ist daher entsprechend der Muss-Vorschrift in § 29 Abs. 1 FlurbG und der Verkehrswertdefinition in § 29 Abs. 2 FlurbG, die mit der Definition des Verkehrs- bzw. Marktwertes in § 194 BauGB übereinstimmt, nach der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) vorzunehmen.

Eine Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist aufgrund der kaum vorhandenen Kauffälle nicht möglich. Deshalb kann der Grundstückswert nur über das Ertragswertverfahren berechnet werden. Hierzu sind die jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen an den jeweiligen Grundstückseigentümer zu kapitalisieren, um deren Barwert zu erhalten. Bei älteren Windenergieanlagen ist noch bis Ende 2030 ein Repowering möglich. Sollte dies in den nächsten Jahren sicher zu erwarten sein, ist auch der Barwert dieser Folgenutzung hinzuzurechnen. Nach dem Ende der Standzeit ist die Windkraftanlagen vom Betreiber abzubauen und die Standortfläche vollständig zu rekultivieren, um sie wieder als Agrarland zur Verfügung zu stellen. Daher ist zum Barwert noch der mit der Standzeit der WEA abgezinsten Agrarlandwert hinzuzurechnen. Denn auf das wieder zur Verfügung stehende Agrarland und dessen landwirtschaftliche Verwendung ist so lange zu warten, bis die WEA wieder abgebaut wird, was in der Immobilienwertermittlung durch eine Abzinsung (Diskontierung) des Grundstückswerts über die Wartezeit zu berücksichtigen ist. Die beschriebene Wertermittlung entspricht dem in § 29 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) geregelten vereinfachten Ertragswertverfahren. Die Rechenformeln für die Kapitalisierung der Nutzungsentgeltzahlungen und die Abzinsung des Agrarlandwertes werden in § 34 ImmoWertV vorgegeben.

Besonders zu berücksichtigen ist, dass die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens von der Restnutzungsdauer, die im vorliegenden Fall der restlichen Standzeit der WEA entspricht, abhängig ist. Somit muss zur vorläufigen Besitzeinweisung eine Nachbewertung erfolgen, wenn zwischen der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (§ 32 FlurbG)

und der Besitzeinweisung (§§ 65 ff. FlurbG) ein längerer Zeitraum liegt. Denn der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Besitzeinweisung ist gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 f. FlurbG der maßgebliche Zeitpunkt zur Beurteilung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung.

**Die allgemeinen Darlegungen sollen am o. g. Beispiel der WEA NORDEX N163/6.X verdeutlicht werden, wobei angenommen wird, dass zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung noch eine restliche Standzeit von n = 12 Jahren vorhanden ist,** sodass aller Voraussicht nach ein bis Ende 2030 grundsätzlich mögliches Repowering nicht vorgenommen wird, weil die WEA noch nicht sehr alt ist. Als Zinssatz (Zinsfuß) für die Kapitalisierung sollte entsprechend den Empfehlungen in der Literatur  $p = 10\% = 0,1$  angesetzt werden, was zu einem Zinsfaktor von  $q = 1 + p = 1,1$  führt. Die Barwertbildung oder Kapitalisierung ist entsprechend § 34 ImmoWertV mit dem nachschüssigen Rentenbarwertfaktor als Kapitalisierungsfaktor vorzunehmen. Der Kapitalisierungsfaktor wird in der Grundstückswertermittlung auch als Vervielfältiger V bezeichnet und berechnet sich wie folgt (siehe § 34 Abs. 2 ImmoWertV):

$$V = \frac{q^n - 1}{p \times q^n} = \frac{1,1^{12} - 1}{0,1 \times 1,1^{12}} = 6,81$$

Damit beträgt der auf den Quadratmeter bezogene Ertragswert ohne Berücksichtigung des Bodenwertanteils  $6,81 \times 7,36 \text{ €/m}^2 = 50,12 \text{ €/m}^2$ .

Zur weiteren Veranschaulichung soll die Berechnung des Bodenwertanteils mit dem durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Flächen des Jahres 2022 im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (siehe Tab. 1 in Kap. 3.2) von  $11,09 \text{ €/m}^2$  erfolgen. Dieser Wert ist gemäß § 34 Abs. 3 ImmoWertV mit dem Abzinsungsfaktor  $1/q^n = 1/1,1^{12} = 0,3186$  in den Barwert zum Wertermittlungsstichtag zu überführen ( $0,3186 \times 11,09 \text{ €/m}^2 = 3,53 \text{ €/m}^2$ ), weil das Agrarland erst in 12 Jahren nach dem Rückbau der WEA als solches wieder zur Verfügung steht.

**Somit ergibt sich der Verkehrswert der Standortfläche aus den kapitalisierten jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen ( $50,12 \text{ €/m}^2$ ) und dem abgezinsten Agrarlandwert ( $3,53 \text{ €/m}^2$ ) zu insgesamt  $53,65 \text{ €/m}^2$ .**

Entsprechend dieser Beispielberechnung und der im Artikel »Ermittlung des Verkehrswerts von Windenergieflächen« von Hendricks/Thiemann (2024) ausführlich beschriebenen Methodik ist der Verkehrswert in jedem einzelnen Fall mit den zutreffenden Angaben individuell zu bestimmen. Nur der Zinssatz von 10 % ist allgemein gültig, ansonsten sind die in die Verkehrswertermittlung eingehenden Daten eigens zu ermitteln. Gleiches gilt natürlich für alle nachfolgend beschriebenen Bewertungen. In diesem Zusammenhang ist auf § 116 Abs. 1 FlurbG besonders hinzuweisen, wonach der Sachverhalt von Amts wegen zu erforschen ist und von den Beteiligten entsprechende Auskünfte und Unterlagen verlangt werden können.

## 2.4.2 Zuteilung

Nach dem eindeutigen Wortlaut von § 29 Abs. 1 FlurbG ist die Baulandeigenschaft eines Grundstücks im Wertermittlungsverfahren festzustellen, wobei die spätere Bemessung und Gestaltung der wertgleichen Landabfindung im Flurbereinigungsplan daran gebunden ist. Denn sie hat nach § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.

Zudem soll die Landabfindung gemäß § 44 Abs. 4 FlurbG unter anderem in der Nutzungsart und Beschaffenheit den alten Grundstücken entsprechen. Aus diesen gesetzlichen Vorgaben heraus ist Bauland stets mit Bauland gleicher Qualität abzufinden, sodass eine bedingte Zuteilung vorliegt.

In der Standortfläche sind die Grundstücke den Teilnehmern daher wieder zuzuteilen, wobei natürlich eine Optimierung der Grenzziehung anzustreben ist. Dabei sollten unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land, die nach § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG in Geld auszugleichen sind, geringgehalten bzw. nach Möglichkeit ganz vermieden werden, weil die Standortfläche einen vergleichsweise hohen Verkehrswert hat. Dies führt bei Mehr- und Minderausweisungen zu entsprechend hohen Geldausgleichsbeträgen, was wiederum Akzeptanzprobleme verursachen kann.

In der Regel dürfte es problemlos möglich sein, die Flächenanteile der einzelnen Teilnehmer an der jeweiligen Standortfläche als neue Grundstücke wieder zuzuteilen und dabei über die Zuwegung der WEA auch das Erschließungsgebot nach § 44 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 FlurbG zu erfüllen. Es ist nicht Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde, auf die Bildung eines Grundstücks in Form von Bruchteileigentum nach § 48 Abs. 2 Alternative 2 FlurbG hinzuwirken. Die Möglichkeit sollte jedoch bei den Planwunschgesprächen (§ 57 FlurbG) thematisiert und bei übereinstimmendem Wunsch der betroffenen Teilnehmer umgesetzt werden.

### **2.4.3 Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG**

Auch die Grundstücke in der Standortfläche nehmen am Landabzug nach § 47 FlurbG teil, was bei der in Kap. 2.4.2 beschriebenen Wiederzuteilung der eingebrachten Flächen logischerweise zu entsprechenden Mehrzuteilungen, dem sog. Abzugsrückkauf, führt. Diese Mehrzuteilungen sind unvermeidbar im Sinne von § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG, weil es völlig unzweckmäßig wäre, aus den einzelnen Landabzügen der Teilnehmer in der Standortfläche ein Kleinstgrundstück von rd. 250 m<sup>2</sup> Größe zu bilden und dieses anderweitig zuzuteilen. Die für die Mehrzuteilungen zu zahlenden Geldausgleichsbeträge umfassen jedoch nur einen Bruchteil einer jährlichen Nutzungsentgeltzahlung des WEA-Betreibers an die betroffenen Teilnehmer und sind daher von diesen leicht aufzubringen.

Das Vorgehen soll anhand des obigen Beispiels verdeutlicht werden, wobei angenommen wird, dass die gesamte Standortfläche im Eigentum eines Teilnehmers steht und der Landabzug 5 % beträgt. Die Standortfläche hat einen Wert von  $4.600 \text{ m}^2 \times 53,65 \text{ €/m}^2 = 246.790,00 \text{ €}$ . Der Landabzug beträgt somit in Werten  $0,05 \times 246.790,00 \text{ €} = 12.339,50 \text{ €}$ , was gleichzeitig die Mehrzuteilung darstellt und damit den Geldausgleich, den der Teilnehmer an die Teilnehmergeinschaft zu zahlen hat. Die jährliche Nutzungsentgeltzahlung des WEA-Betreibers an den Eigentümer der Standortfläche beträgt  $4.600 \text{ m}^2 \times 7,36 \text{ €/m}^2 = 33.856,00 \text{ €}$ , sodass der Geldausgleich nur 36,5 % davon ausmacht. Da der ertragsorientierte Grundstückswert mit der Restnutzungsdauer steigt, soll auch der höchstmögliche Geldausgleichsbetrag im Fall einer Standzeit der WEA von  $n = 20$  Jahren betrachtet werden. In diesem Fall beträgt der Vervielfältiger  $V = 8,51$  und der damit berechnete Grundstückswert als Verkehrswert gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG  $(8,51 \times 7,36 + 1/1,1^{20} \times 11,09) \text{ €/m}^2 = 64,28 \text{ €/m}^2$ . Für die unvermeidbare Mehrzuteilung ist also ein Geldausgleich von  $0,05 \times (4.600 \text{ m}^2 \times 64,28 \text{ €/m}^2) = 14.784,40 \text{ €}$  zu zahlen, was 43,7 % einer jährlichen Nutzungsentgeltzahlung ausmacht, also ebenso akzeptabel tragbar ist. Bei mehreren Teilnehmern in der Standortfläche ist die Berechnung der Mehrzuteilung jeweils mit ihren Flächenanteilen an der Standortfläche durchzuführen.

## 2.5 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in der Freihaltefläche

### 2.5.1 Wertermittlung

Flurbereinigungsrechtlich ist die Freihaltefläche Agrarland, weil keine baulichen Einrichtungen und Anlagen vorhanden sind und die Fläche uneingeschränkt der Landwirtschaft dienen kann. Sie besteht aus landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Sinne von § 28 Abs. 1 FlurbG, sodass die in § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG normierte Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert vorzunehmen ist.

In der Wertermittlungskarte ist die Freihaltefläche wie die Standortfläche jedoch als bedingtes Zuteilungsgebiet darzustellen. Ferner sollte im Wertermittlungsrahmen auf die spätere Bewertung des Windenergienutzungsrechts hingewiesen werden. Denn Rechte nach § 49 Abs. 3 FlurbG sind gemäß § 28 Abs. 2 FlurbG in ihrem Wert gesondert zu ermitteln. Daher können alle zu treffenden Entscheidungen (Bewertung der Nutzungsrechte zur Windenergieerzeugung in €/m<sup>2</sup> und Festlegung der Geldausgleichsbeträge bei Übertragung auf eine im Vergleich zu den alten Grundstücken flächenmäßig kleinere oder größere Landabfindung) anlässlich der vorläufigen Besitzeinweisung getroffen werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass der Stichtag für die Wertermittlung der Windenergienutzungsrechte (= Wirksamwerden der Wertermittlung) und der Stichtag zur Beurteilung der wertgleichen Abfindung (= Wirksamwerden der vorläufigen Besitzeinweisung) zusammenfallen und Nachbewertungen vermieden werden, die notwendig sein können, wenn zwischen Wertermittlung und Besitzeinweisung ein längerer Zeitraum liegt. Entsprechend § 67 Abs. 1 Halbsatz 1 FlurbG kann die Teilnehmergeinschaft die Geldausgleiche mit dem Wirksamwerden der von der Flurbereinigungsbehörde angeordneten Besitzeinweisung (§ 65 Abs. 2 Satz 1 und 2 FlurbG) zeitnah auszahlen oder einziehen (§ 18 Abs. 1 Satz 3 Fall 1 FlurbG).

Die Bewertung der Nutzungsrechte gestaltet sich vergleichsweise einfach und soll anhand des in Kap. 2.4.1 genannten Beispiels verdeutlicht werden. Mit dem o. g. Kapitalisierungsfaktor von  $V = 6,81$  sind die auf den Quadratmeter bezogenen jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen, die die Grundstückseigentümer erhalten (1,13 €/m<sup>2</sup>), lediglich in einen Barwert zu überführen, also  $6,81 \times 1,13 \text{ €/m}^2 = 7,70 \text{ €/m}^2$ . **Damit können dann die aus den Flächenunterschieden von Einlage und Landabfindung resultierenden Differenzen in den jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen durch einen einmaligen Geldbetrag ausgeglichen werden. Der Geldbetrag ergibt sich als Produkt von Flächendifferenz und kapitalisiertem Nutzungsentgelt.**

### 2.5.2 Zuteilung

Bei der Zuteilung der Grundstücke in der Freihaltefläche sollte eine möglichst optimale Arrondierung zersplitterten Grundbesitzes angestrebt werden, wobei im Rahmen des Entsprechungsgebots (§ 44 Abs. 4 FlurbG) eine durch Lageveränderungen bedingte bessere Grundstücksqualität durch ein Weniger an Fläche und umgekehrt eine schlechtere Grundstücksqualität durch ein Mehr an Fläche ausgeglichen wird. Dies führt zwangsläufig – auch unter Berücksichtigung des Landabzugs (§ 47 FlurbG) – zu Flächendifferenzen zwischen Einlage und Landabfindung, die rechtlich zulässig sind.

Die auf den einzelnen Grundstücken liegenden Nutzungsrechte des WEA-Betreibers zur Windenergieerzeugung sind Rechte nach § 10 Nr. 2 Buchstabe d), § 28 Abs. 2 Fall 2 und § 49 Abs. 3 FlurbG und von den alten auf die neuen Grundstücke zu übertragen. Dabei sind im Flurbereinigungsplan auch die jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen an die Flächengrößen der neuen

Grundstücke anzupassen. Für den WEA-Betreiber bleibt die Summe der jährlich zu zahlenden Nutzungsentgelte unverändert, während für die Grundstückseigentümer bei einer im Vergleich zur Einlage flächenmäßig kleineren Landabfindung das Nutzungsentgelt entsprechend zu verringern ist, und umgekehrt bei einer im Vergleich zur Einlage flächenmäßig größeren Landabfindung das Nutzungsentgelt entsprechen zu erhöhen ist. Im ersten Fall erhält der Teilnehmer für die Schmälerung des Nutzungsrechts (= geringeres Nutzungsentgelt) von der Teilnehmergeinschaft einen Geldausgleich, im zweiten Fall hat er für die Erweiterung des Nutzungsrechts (= höheres Nutzungsentgelt) einen Geldausgleich an die Teilnehmergeinschaft zu zahlen. Insgesamt betrachtet gleichen sich die Geldausgleichsbeträge bis auf den durch den Landabzug nach § 47 FlurbG bedingten Effekt (siehe hierzu Kap. 2.5.3) gegenseitig aus.

Bei der Gestaltung der Landabfindung ist insbesondere auch das Gebot des § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG zu beachten, wonach alle Umstände zu berücksichtigen sind, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. Hieraus folgt, dass die Gleichwertigkeit der Landabfindung entsprechend § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG unter Berücksichtigung des Landabzugs (§ 47 FlurbG) nicht allein in der Übereinstimmung des Wertverhältnisses (der Werteinheiten) von Einlage und Landabfindung zum Ausdruck kommt. Die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG dient der Ermittlung des landwirtschaftlichen Nutzungswertes, der aber nicht mit dem nach § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG maßgeblichen Tauschwert übereinstimmen muss. Denn für den Tauschwert kommen neben dem landwirtschaftlichen Nutzungswert noch weitere wertbildende Faktoren in Betracht, und zwar diejenigen, die gemäß § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG wesentlichen Einfluss auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke haben. Diese wertbildenden Faktoren müssen, soweit sie nicht schon bei der Wertermittlung erfasst worden sind und damit automatisch bei der Bemessung der Landabfindung Berücksichtigung finden, bei der Gestaltung wertgerecht in Ansatz gebracht werden.

Diese Notwendigkeit liegt vor, wenn Grundstücke für die Windenergieerzeugung verwertet werden, weil die daraus gewonnenen Erträge nicht in die Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG mit eingeflossen sind. Daraus folgt, dass die Landabfindung als bedingte Zuteilung so zu gestalten ist, dass sie die gleichen Nutzungsentgeltzahlungen generiert wie die Einlage, jedoch mit der Möglichkeit, unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG in Geld auszugleichen. Aus der Rechtsprechung und Kommentierung zu unvermeidbaren Mehr- und Minderausweisen bei der Bemessung der Landabfindung kann gefolgert werden, dass diesbezüglich bei der Gestaltung Differenzen von bis zu  $\pm 15\%$  zwischen den Nutzungsentgelten von Einlage und Landabfindung bei den Teilnehmern zulässig sein dürften. Da sich die Nutzungsentgelte nach der Fläche der Grundstücke bestimmen, bedeutet dies letztlich, dass die Flächendifferenzen im Vergleich von Einlage und Landabfindung bis zu  $\pm 15\%$  betragen können.

### **2.5.3 Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG**

Ein Teil der zulässigen Differenz von  $-15\%$  zwischen den Nutzungsentgelten von Einlage und Landabfindung resultiert auch daraus, dass die neuen Grundstücke in Summe betrachtet im Vergleich zu den alten Grundstücken wegen des Landabzugs nach § 47 FlurbG flächenmäßig kleiner sind. Denn die Summe der Nutzungsentgelte wird durch die Flurbereinigung nicht verändert, weil die Rechte zur Windenergieerzeugung unter § 10 Nr. 2 Buchstabe d), § 28 Abs. 2 Fall 2 und § 49 Abs. 3 FlurbG fallen und daher gemäß § 28 Abs. 2 FlurbG nicht am Landabzug teilnehmen.

Aus dem Landabzug entstehen heute vor allem die neuen Wegeflächen und die landschaftsgestaltenden Anlagen der Teilnehmergeinschaft, die auch in der Freihaltefläche geschaffen werden und auf deren Flächen daher das Nutzungsrecht des WEA-Betreibers zu übertragen bzw. neu zu begründen ist. Hierfür hat die Teilnehmergeinschaft einen einmaligen Geldausgleich zu zahlen, nimmt dafür in Zukunft aber auch an den jährlichen Nutzungsentgeltzahlungen entsprechend der Flächengröße der gemeinschaftlichen Anlagen in der Freihaltefläche teil. Dieser Vorgang gleicht den Effekt aus, dass die neuen Grundstücke der Teilnehmer in der Freihaltefläche in Summe betrachtet im Vergleich zu den alten Grundstücken wegen des Landabzugs flächenmäßig kleiner sind. Hervorzuheben ist, dass die in Kap. 2.4.3 erläuterten und aus dem Landabzug aufgebrauchten Mehrzuteilungen in der Standortfläche und die damit verbundenen Geldausgleiche an die Teilnehmergeinschaft den von ihr zu zahlenden Geldausgleich für das neu erhaltene Nutzungsrecht auf den Flächen der neu geschaffenen gemeinschaftlichen Anlagen in der Freihaltefläche zum Teil ausgleichen.

Auch dies soll anhand des obigen Beispiels verdeutlicht werden, indem wieder angenommen wird, dass der Landabzug 5 % beträgt. Die Freihaltefläche umfasst im hier betrachteten Beispiel  $101.449 \text{ m}^2 - 4.600 \text{ m}^2 = 96.849 \text{ m}^2$ . Der Landabzug ist nach § 44 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 47 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 FlurbG selbstverständlich auf das nach § 28 Abs. 1 FlurbG ermittelte und in Werteinheiten angegebene Wertverhältnis der alten Grundstücke anzubringen. Vereinfachend soll in diesem Beispiel der Landabzug jedoch für die Grundstücke in der Freihaltefläche nicht von den Werteinheiten, sondern von der Fläche ( $96.849 \text{ m}^2$ ) genommen werden, um näherungsweise die Fläche zu erhalten, die sich aus dem Landabzug ergibt. Sie beträgt  $4.842 \text{ m}^2$ . Vom Landabzug verbleiben schätzungsweise etwa  $\frac{1}{3}$  insbesondere wegen der Verwendung für unvorhergesehene Zwecke sowie zum Ausgleich von Missformen und anderen dauernden Nachteilen bei den Teilnehmern (§ 47 Abs. 1 Satz 2 FlurbG), sodass schätzungsweise etwa  $\frac{2}{3}$  (rd.  $3.200 \text{ m}^2$ ) für neue gemeinschaftliche Anlagen in der Freihaltefläche verwendet werden. Hierauf ist nun das Nutzungsrecht zur Windenergieerzeugung zu übertragen, wofür die Teilnehmergeinschaft einen Geldausgleich von  $3.200 \text{ m}^2 \times 7,70 \text{ €/m}^2 = 24.640 \text{ €}$  zu zahlen hat. Diese Zahlung wird etwa zur Hälfte durch die Geldausgleiche für die aus dem Landabzug aufgebrauchten Mehrzuteilungen (Abzugsrückkauf) der Zuteilung in der Standortfläche (rd.  $12.300 \text{ €}$ ) gegenfinanziert (siehe Kap. 2.4.3). Wie dargelegt, erhält die Teilnehmergeinschaft nun für die restliche Standzeit der WEA von im Beispiel angenommenen 12 Jahren das jährliche Nutzungsentgelt für das Windenergienutzungsrecht auf den Flächen der gemeinschaftlichen Anlagen in der Freihaltefläche von  $3.200 \text{ m}^2 \times 1,13 \text{ €/m}^2/\text{a} = 3.616 \text{ €/a}$ .

In der Regel werden insbesondere die Wege gemäß § 42 Abs. 2 Satz 2 f. FlurbG der Gemeinde mit ihrer Zustimmung oder aufgrund von landesgesetzlichen Vorgaben zu Eigentum und Unterhaltung zugeteilt, die die Wege dann auch widmet. Dabei ist zu vereinbaren, dass die Gemeinde die o. g. Nutzungsentgeltzahlung an die Teilnehmergeinschaft durch eine Einmalzahlung (von im Beispiel  $24.640 \text{ €}$ ) ablöst. Sie erhält dafür im Gegenzug das jährliche Nutzungsentgelt (von im Beispiel  $3.616 \text{ €/a}$ ). Alternativ kann die TG auch auf das Nutzungsentgelt zugunsten der Teilnehmer mit Grundstücken in der Freihaltefläche verzichten, um es anteilig auf deren neue Grundstücke zu verteilen. Im Beispiel ist dies ein Betrag von  $3.616 \text{ €/a}$  verteilt auf  $(96.846 - 3.200) \text{ m}^2 = 93.246 \text{ m}^2$ , also rd.  $0,04 \text{ €/m}^2/\text{a}$ . Durch den Verzicht sind keine Einkünfte im Sinne von § 152 FlurbG aus Nutzungsentgeltzahlungen mehr vorhanden, die ansonsten einer Auflösung der Teilnehmergeinschaft mit der Schlussfeststellung gemäß § 149 Abs. 4 FlurbG entgegenstehen würden. Ferner entfällt die Ablösung des Nutzungsentgelts durch eine Einmalzahlung für die Gemeinde.

### **3 Windenergiegebiete mit noch unbestimmten Standortflächen der Windenergieanlagen (WEA-Erwartungsland)**

Durch das Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20.07.2022 (WindBG) wird es in den nächsten Jahren bis Ende 2032 zu einer vermehrten Ausweisung von Windenergiegebieten kommen, um die Zielvorgabe zu erreichen, durchschnittlich 2 % der Landesfläche in Deutschland als Windenergiefläche zur Verfügung zu stellen. Bis auf das Saarland und die Stadtstaaten haben alle Bundesländer die Ausweisung der Windenergiegebiete den Planungsregionen übertragen. Jedoch können die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit weiterhin Windenergiegebiete in der Bauleitplanung ausweisen. Sollte die Zielvorgabe in einer Planungsregion nicht erreicht werden, sind Windenergieanlagen in der besagten Region im gesamten Außenbereich als privilegierte Vorhaben generell zulässig. Wegen dieser drastischen Sanktion im Falle einer Zielverfehlung ist davon auszugehen, dass die Vorgaben des WindBG erreicht und Windenergiegebiete stark zunehmen werden.

Derzeit befindet sich der »Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 in den Bereichen Windenergie an Land und Solaranlagen sowie für Energiespeicheranlagen am selben Standort« (Bundesratsdrucksache 396/24 vom 16.08.2024) im Gesetzgebungsverfahren. Das neue Gesetz berührt den Umgang mit Windenergiegebieten in Flurbereinigungsverfahren nur indirekt, weil es lediglich darum geht, die bestehenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen. Für (gewöhnliche) Windenergiegebiete enthält § 6 WindBG für Anträge auf Genehmigung von WEA bis zum 30.06.2025 befristet in Ergänzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 17.05.2013 (BImSchG) bereits Erleichterungen (keine UVP, Festsetzung von Minderungsmaßnahmen = Abregelung für den Schutz von Fledermäusen oder Ablösung durch Geldzahlung). Das neue Gesetz beabsichtigt, dass unter bestimmten Voraussetzungen (keine Lage in einem Natura 2000-Gebiet oder in einem Gebiet mit besonders bzw. streng geschützten Arten) nach § 249a BauGB (neu) oder § 28 ROG (neu) Windenergiegebiete als Beschleunigungsgebiete auszuweisen sind. Es gelten dann für die Genehmigung der WEA die in § 6b WindBG (neu) vorgesehenen Vereinfachungen (Zusammenfassung der UVP, der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, der Artenschutzprüfung und der wasserwirtschaftlichen Verträglichkeitsprüfung in einer sog. Überprüfung unter eingeschränkter Öffentlichkeitsbeteiligung und Zeitvorgabe von 45 Tagen sowie für den Fledermausschutz durch Regelung von Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen oder Ablösung durch Geldzahlung). Dies hat indirekten Einfluss auf die als Beschleunigungsgebiete ausgewiesenen Windenergiegebiete, weil sich die Wartezeiten bis zur Realisierung der Windenergienutzung verkürzen werden.

Bei einem ausgewiesenen, aber noch nicht projektierten Windenergiegebiet wurden noch keine Nutzungsrechte von den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern an einen potenziellen Windparkbetreiber vergeben. In diesem frühen Stadium sind die Standorte der Windenergieanlagen noch nicht bestimmt und damit ist noch völlig unklar, wo die Standort- und Abstandsflächen später einmal liegen werden. Das Windenergiegebiet zeichnet sich nur dadurch aus, dass eine Windenergienutzung früher oder später von einem Betreiber realisiert werden kann und voraussichtlich ein Windpark entsteht.

Diese Erwartung ist vergleichbar mit der Bauerwartung von Flächen, die in einem Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Bauflächen ausgewiesen sind. Denn auch bei Bauflächen ist noch ungewiss, wo die Bauparzellen und wo die Erschließungs- bzw. Ausgleichsflächen in Zukunft liegen werden, jedoch ist davon auszugehen, dass die Bauflächen von der

Gemeinde über die Aufstellung von Bebauungsplänen in Zukunft zu Baugebieten weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden die in einem Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen einheitlich ohne weitere Differenzierung als Bauerwartungsland angesehen. Ähnlich verhält sich die Situation auch bei Windenergiegebieten mit noch unbestimmten Standortflächen, bei denen die berechtigte Erwartung der Errichtung von Windenergieanlagen durch einen Betreiber besteht. In Abgrenzung zum Begriff »Bauerwartungsland« kann daher von »Windenergieanlagenenerwartungsland« (kurz »WEA-Erwartungsland«) gesprochen werden.

### **3.1 Bedingte Zuteilung und Feststellung des bedingten Zuteilungsgebiets im Rahmen der Wertermittlung**

Nach einhelliger Meinung in Rechtsprechung, Literatur und Praxis ist auch bei einem noch nicht projektierten Windenergiegebiet eine bedingte Zuteilung vorzunehmen, d. h. die Lage im Gebiet beizubehalten. Ein Teilnehmer kann für seine Grundstücke im Windenergiegebiet nur mit seiner Zustimmung außerhalb des Gebietes abgefunden werden. Denn die zu erwartende Windenergienutzung fällt unter das Entsprechungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG, welches vorschreibt, dass die Landabfindung unter anderem in der Nutzungsart und Beschaffenheit den alten Grundstücken entsprechen soll. Das Windenergiegebiet ist daher als bedingtes Zuteilungsgebiet in der Wertermittlungskarte darzustellen.

Noch nicht projektierte Windenergiegebiete sind in der Regel jedoch nur in kleinmaßstäbigen Karten dargestellt und ohne Bezug zu den betroffenen Grundstücken. Dieser Bezug muss bei der Übertragung des Gebietes in die großmaßstäbige Wertermittlungskarte hergestellt werden. Für den Transfer kleinmaßstäbiger Lageinformationen in eine größere Maßstabsebene gibt es – im Gegensatz zur Generalisierung als umgekehrten Vorgang – keine fundierte Methodik. Daher wird empfohlen, die Übertragung mit dem jeweiligen Planungsträger und/oder der jeweiligen Genehmigungsbehörde abzustimmen und das Einverständnis zur Darstellung im größeren Maßstab einzuholen. Im Zweifelsfall oder bei Grundstücksanschnitten sollten die Grenzfälle großzügig behandelt und die Grundstücksgrenzen angehalten werden. Für die Beteiligten wird die Darstellung mit der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse verbindlich, entfaltet aber keine über das Flurbereinigungsverfahren hinausgehende rechtliche Wirkung.

### **3.2 Qualifizierung der zu erwartenden Windenergienutzung als nur werterhöhend oder schon wertbegründend**

Beim WEA-Erwartungsland handelt es sich um Agrarland bzw. landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Sinne von § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG und nicht um Bauflächen und Bauland nach § 29 Abs. 1 FlurbG, weil kein Grundstück eine qualifizierte Erwartung auf Bebauung als Standortfläche einer WEA hat. Denn bei den heutigen Dimensionen der Windenergieanlagen mit Nabenhöhen von über 150 m und Rotorhalbmessern von über 75 m sind aus aero-dynamischen Gründen sehr große Abstände zwischen den WEA notwendig, weshalb in einem Windpark nur rd. 1 % der Flächen als Standortflächen (Fundamente der Windenergieanlagen, Transformatorenhäuser, Kranaufstellplätze und Zuwegungen) genutzt und damit zu Bauland im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV (§ 29 Abs. 1 FlurbG) wird, während rd. 99 % der Flächen als Abstandsflächen weiterhin Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Sinne von § 3 Abs. 1 ImmoWertV bleiben. Dennoch führt die sicher zu erwartende zukünftige Windenergienutzung aufgrund der damit verbundenen Nutzungsentgelte zu einer Wertsteigerung.



Agrarland wird nicht nur von Landwirten aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen heraus erworben, vielmehr werden am Markt angebotene landwirtschaftliche Grundstücke aus unterschiedlichsten Interessen gerade auch von Nichtlandwirten gekauft. Dabei ist die preisbestimmende Wirkung der einzelnen Einflussgrößen zeitlich und örtlich sehr verschieden, sodass es kein allgemein gültiges Modell der Preisbildung für Agrarland gibt. Vielmehr entstehen in einem Mix aus verschiedenen Interessen durch »Angebot und Nachfrage« letztlich das vorhandene Preisniveau und der Verkehrswert. Dies führt dazu, dass der Wert des Agrarlandes im Allgemeinen deutlich über dem rein landwirtschaftlichen Bodenwert liegt, wie er sich aus der Kapitalisierung der Pachtpreise herleiten lässt.

Daher stellt sich beim WEA-Erwartungsland die Frage, ob die durch die Ausweisung des Windenergiegebietes bedingte Wertsteigerung wie viele andere wertbeeinflussende Faktoren, die heute den Wert des Agrarlandes ausmachen, nur hinzukommt und zusätzlich wertsteigernd wirkt. In diesen Fall ist die Bewertung in der Flurbereinigung wie üblich als Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG vorzunehmen. Sofern die Ausweisung des Windenergiegebietes jedoch schon wertbegründet ist, d. h. alle anderen wertbeeinflussenden Faktoren übersteigt und damit den hauptsächlichen, überwiegenden Wert der Grundstücke im Windenergiegebiet ausmacht, muss als Ausnahme von der Regelbewertung entsprechend § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG die Wertermittlung als Verkehrswertbewertung durchgeführt werden, so wie sie in § 29 Abs. 1 f. FlurbG für Bauflächen und Bauland geregelt ist.

Um diese Frage zu beantworten, ist zunächst das vorhandene Preisniveau für Agrarland zu betrachten. Hierzu können die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Da die Bodenrichtwerte wenigstens zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu aktualisieren und für Richtwertzonen, d. h. für Gebiete mit jeweils einheitlichen wertbestimmenden Merkmalen, zu ermitteln sind, geben sie das Preisniveau mit hinreichender Aussagekraft wieder. Darüberhinausgehende Erhebungen sind also nicht notwendig. Für Bayern gibt Tab. 1 anhand der durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in den einzelnen Landkreisen einen Überblick über das aktuelle Preisniveau. Die Angaben in Tab. 1 oder ähnliche Durchschnittswerte können jedoch die nähere Bestimmung des Preisniveaus für das jeweilige Flurbereinigungsgebiet nicht ersetzen, weil es durchaus erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemarkungen eines Landkreises geben kann.

Wertermittlungstechnisch stellt die Wertsteigerung, die die Grundstücke durch eine zukünftig zu erwartende Windenergienutzung erfahren, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (b. o. G.) dar und ist als Zuschlag zum bisherigen Verkehrswert zu ermitteln. Der Zuschlag kann angelehnt an das Ertragswertverfahren berechnet werden. Hierzu sind die zu erwartenden Nutzungsentgelte sowie die Wartezeit bis zur Errichtung der Windenergieanlagen, Inbetriebnahme des Windparks und Beginn der Nutzungsentgeltzahlungen sachverständig abzuschätzen. Ferner ist ein marktübliches Verteilungsmodell zwischen den Grundstückseigentümern und den landwirtschaftlichen Pächtern anzunehmen, denn nur die zu erwartenden zukünftigen Einnahmen der Grundeigentümer wirken für die Grundstücke werterhöhend. Da eine Differenzierung des Windenergiegebietes in Standort- und Abstandsflächen noch nicht möglich ist, muss zur Barwertbildung eine gleichmäßige Verteilung der zu erwartenden Nutzungsentgelte auf die einzelnen Grundstücke entsprechend der Flächengröße angesetzt werden. Um die zu erwartende Nachnutzung im Rahmen eines Repowerings zu berücksichtigen, ist die Kapitalisierung als ewiger Ertrag (»Kapital =

Zinsertrag/Zinssatz«) vorzunehmen. Die über die Wartezeit vorgenommene Abzinsung des Barwerts ergibt dann den Zuschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal für die sich abzeichnende zukünftige Windenergienutzung (vgl. § 34 ImmoWertV).

**Tab. 1: Kaufpreisauswertung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für das Jahr 2022 nach Meldungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. Erfasst sind alle Verkaufsfälle von landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) in Bayern einschließlich Reb- und Hopfenflächen sowie Obstanlagen und Erwerbsgartenbau. Aufgeführt sind nur die Landkreise. Die Angaben für Bayern und die Regierungsbezirke umfassen auch die wenigen Verkaufsfälle in den kreisfreien Städten. (Quelle: Dreier 2023)**

Kaufwerte für Agrarland 2022									
Landkreise	Veräußerte Gesamtfläche	Kaufsumme	Kaufwert je	Kaufwerte je	Landkreise	Veräußerte Gesamtfläche	Kaufsumme	Kaufwert je	Kaufwerte je
	ha		ha 2022			ha 2021		ha	
		1000 €	€	€			1000 €	€	€
<b>Oberbayern</b>	<b>968</b>	<b>133 812</b>	<b>138 202</b>	<b>127 077</b>	<b>Oberfranken</b>	<b>1087</b>	<b>28 158</b>	<b>25 905</b>	<b>25 130</b>
Altötting	-	-	-	107 395	Bamberg	210	6368	30 345	31 286
Berchtesgadener Land	6	623	105 252	-	Bayreuth	164	3386	20 613	23 273
Bad Tölz-Wolfratshausen	18	1838	102 068	93 175	Coburg	106	2726	25 606	24 535
Dachau	24	3610	148 666	148 277	Forchheim	74	2790	37 807	31 345
Ebersberg	41	7065	171 606	194 352	Hof	197	4626	23 474	21 495
Eichstätt	55	7532	136 086	115 343	Kronach	77	1469	18 996	15 708
Erding	85	14 875	175 925	173 115	Kulmbach	147	3275	22 267	19 401
Freising	85	12 607	148 591	141 020	Lichtenfels	60	1390	23 262	24 457
Fürstenfeldbruck	43	6381	147 196	134 224	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	45	1687	37 148	24 108
Garmisch-Partenkirchen	1	118	95 255	-	<b>Mittelfranken</b>	<b>870</b>	<b>48 831</b>	<b>56 102</b>	<b>53 978</b>
Landsberg am Lech	72	6836	95 254	83 301	Ansbach	274	13 155	47 961	47 130
Miesbach	12	1141	93 184	111 803	Erlangen-Höchstädt	54	2208	41 016	59 193
Mühlldorf a. Inn	89	12 636	141 949	137 851	Fürth	113	8977	79 321	68 365
München	22	6295	285 892	551 781	Nürnberger Land	34	1240	36 694	30 391
Neuburg-Schrobenhausen	121	12 864	106 094	96 281	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	195	9883	50 704	45 491
Pfaffenhofen a. d. Ilm	102	11 306	110 937	104 523	Roth	76	4204	55 142	55 267
Rosenheim	63	10 725	169 974	142 261	Weißenburg-Gunzenhausen	93	4836	51 793	58 375
Starnberg	12	992	84 252	103 542	<b>Unterfranken</b>	<b>1014</b>	<b>35 520</b>	<b>35 019</b>	<b>28 142</b>
Traunstein	55	6466	118 108	115 942	Aschaffenburg	34	784	23 363	24 211
Weilheim-Schongau	40	3539	89 379	70 451	Bad Kissingen	142	2375	16 736	16 776
<b>Niederbayern</b>	<b>805</b>	<b>111 577</b>	<b>138 527</b>	<b>116 117</b>	Rhön-Grabfeld	61	1001	16 539	19 415
Deggendorf	95	13 362	141 292	137 571	Haßberge	83	2249	26 978	24 053
Freyung-Grafenau	-	-	-	20 852	Kitzingen	105	5733	54 751	45 686
Kelheim	107	11 657	109 115	99 765	Miltenberg	66	1389	20 971	21 481
Landshtut	121	20 329	167 815	155 913	Main-Spessart	175	5006	28 586	21 037
Passau	91	8704	95 972	95 036	Schweinfurt	171	6339	37 062	31 215
Regen	41	1507	36 563	32 726	Würzburg	172	10 358	60 394	51 336
Rottal-Inn	81	7766	96 311	88 673	<b>Schwaben</b>	<b>1015</b>	<b>87 566</b>	<b>86 256</b>	<b>90 472</b>
Straubing-Bogen	96	14 499	151 649	136 898	Aichach-Friedberg	60	8411	139 482	102 595
Dingolfing-Landau	149	28 810	193 023	148 957	Augsburg	56	5810	103 088	161 200
<b>Oberpfalz</b>	<b>580</b>	<b>40 351</b>	<b>69 629</b>	<b>60 479</b>	Dillingen a. d. Donau	120	11 100	92 574	89 865
Amberg-Weizsach	55	2569	46 455	41 529	Günzburg	136	10 135	74 444	73 587
Cham	34	1724	50 747	43 187	Neu-Ulm	71	6566	92 382	104 408
Neumarkt i. d. OPf.	102	7136	70 195	66 704	Lindau (Bodensee)	10	434	42 530	54 262
Neustadt a. d. Waldnaab	66	2945	44 656	39 472	Ostallgäu	172	12 419	72 004	71 648
Regensburg	168	17 557	104 463	105 269	Unterallgäu	185	12 793	69 128	79 872
Schwandorf	86	4202	48 963	43 918	Donau-Ries	146	16 170	110 800	90 184
Tirschenreuth	61	3221	52 435	49 089	Oberallgäu	42	2517	59 234	69 323
					<b>Bayern</b>	<b>6340</b>	<b>48 5817</b>	<b>76 626</b>	<b>71 469</b>

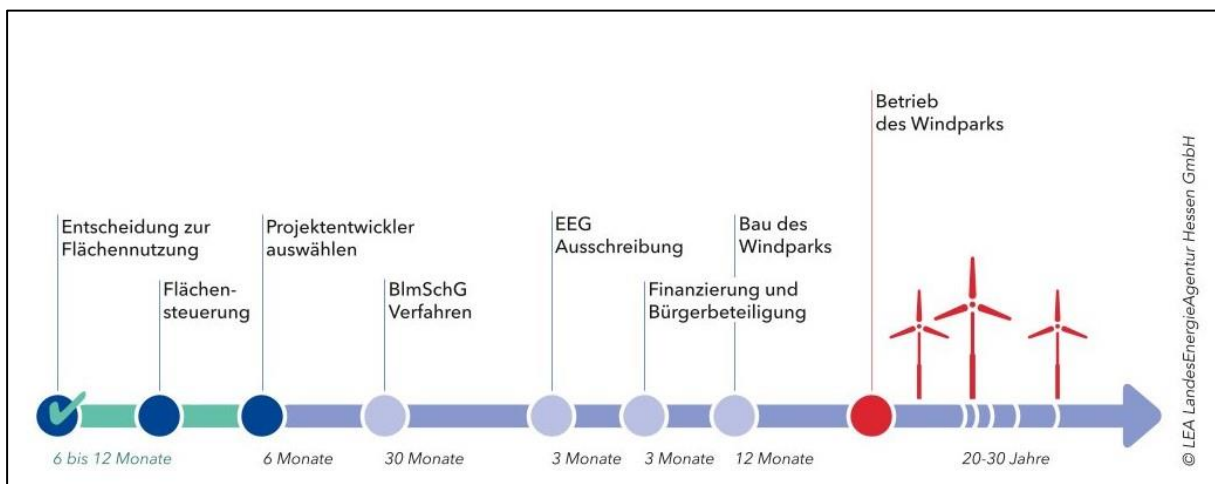
Nur wenn der Zuschlag höher als der bisherige Verkehrswert des Agrarlandes ist, kann von einer wertbegründenden Wirkung gesprochen werden, weil im Mix aus allen wertbeeinflussenden Faktoren und Nachfragen die zukünftige Windenergienutzung die Preisbildung überwiegend prägt. Ist dies nicht der Fall, stellt die sich abzeichnende Windenergienutzung im Konglomerat der Preisbildung durch »Angebot und Nachfrage« nur einen Aspekt von vielen dar. Unmittelbar einsichtig ist dies, wenn die Wertsteigerung, die die Grundstücke durch die Ausweisung eines Windenergiegebietes erfahren, nur einen Bruchteil des bisherigen Wertes ausmacht.

Im o. g. Beitrag »Ermittlung des Verkehrswerts von Windenergieflächen« (Hendricks und Thiemann 2024) wird unter Annahme optimaler Bedingungen eine repräsentative Beispielberechnung zur Ermittlung des Zuschlags durchgeführt. Die Annahmen umfassen folgende Vorgaben:

- Windenergiegebiet als Rotor-außerhalb-Fläche,
- optimales Windparklayout mit bestmöglicher Ausnutzung der Windparkfläche,
- heute übliche Windenergieanlagen mit einer Leistung von 6 MW,
- mittlere Windverhältnisse von 2.500 Volllaststunden pro Jahr,
- durchschnittliche Einspeisevergütung von 7,35 ct/kW,
- durchschnittliche Nutzungsentgelte von 13 % der Einnahmen des Betreibers,
- 85/15-Verteilungsmodell zwischen Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern für die Abstandsflächen,
- realistischer Zinssatz von 12 % für die Abzinsung über die Wartezeit.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich ein Zuschlag von rd. 2,5 €/m<sup>2</sup> für das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal einer direkt bevorstehenden Windkraftnutzung bei noch nicht festgelegten Standortflächen der einzelnen WEA.

Wie in Abb. 2 dargestellt, ist in der Regel eine längere Wartezeit vorhanden, bis die Einrichtung des Windparks realisiert wird. Somit lassen sich drei grundsätzliche Szenarien unterscheiden:



**Abb. 2: Zeitlicher Ablauf zur Planung und Errichtung eines Windparks (Quelle: Landesenergieagentur Hessen: Windprojekte in Windvorranggebieten – Steuerung und Beteiligung aus kommunaler Sicht, Wiesbaden, 2022, S. 8)**

- **Investor bzw. Betreiber steht unmittelbar vor der Inbetriebnahme des Windparks** → Wartezeit bis zur Inbetriebnahme 0 Jahre → Zuschlag 2,5 €/m<sup>2</sup>,
- **Investor bzw. Betreiber hat mit der Projektierung begonnen** → abgeschätzte Wartezeit bis zur Inbetriebnahme 5,5 Jahre (siehe Abb. 2) → Zuschlag 1,3 €/m<sup>2</sup>,
- **Investor bzw. Betreiber mit Interesse an der Realisierung eines Windparks ist noch nicht vorhanden** → abgeschätzte Wartezeit bis zur Inbetriebnahme 10 Jahre → Zuschlag 0,8 €/m<sup>2</sup>.

Dabei ist das erstgenannte Szenario nur theoretischer Natur, da bei einer unmittelbar bevorstehenden Inbetriebnahme des Windparks die Standortflächen schon festliegen müssen. Das Szenario verdeutlicht jedoch die maximale Höhe des Zuschlags unter den angenommenen

Bedingungen. In der Regel wird beim WEA-Erwartungsland immer eine mehr oder weniger längere Wartezeit bis zur endgültigen Festlegung des Windparklayouts vorhanden sein, die sich nur schwer abschätzen lässt, weil die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren viele Unwägbarkeiten aufweisen, die auch zu Änderungen in der Planung führen können.

Aus der Beispielberechnung, die von optimalen Bedingungen für das Windparklayout ausgeht, lässt sich abschätzen, dass der Zuschlag auch bei kurzer Wartezeit bis zur Realisierung des Windparks kaum 20.000 €/ha überschreiten dürfte. Für Bayern ist daher davon auszugehen, dass von den insgesamt 71 Landkreisen die Ausweisung eines Windenergiegebietes nach den Verkehrswertdaten für das Jahr 2022 (siehe Tab. 1) nur im Landkreis Kronach in Oberfranken (VW: 18.996 €/ha) sowie in den Landkreisen Bad Kissingen (VW: 16.736 €/ha) und Rhön-Grabfeld (VW: 16.539 €/ha) in Unterfranken eine wertbegründende Wirkung haben könnte. In allen anderen Landkreisen liegen die durchschnittlichen Verkehrswerte über 20.000 €/ha.

In Oberbayern, Niederbayern, der Oberpfalz und Schwaben kann bei Agrarlandwerten in der Größenordnung von 100.000 €/ha eine wertbegründende Wirkung mit Ausnahme der beiden Landkreise Freyung-Grafenau und Regen im Bayerischen Wald ohne nähere Analyse von vornherein ausgeschlossen werden. Denn es liegt auf der Hand, dass bei diesem Preisniveau eine Wertsteigerung durch die Ausweisung eines Windenergiegebietes in der Größenordnung von maximal 20.000 €/ha keine durchschlagende wertbegründende Wirkung hat, sondern lediglich als ein zusätzlicher Aspekt von vielen wertbeeinflussenden Faktoren anzusehen ist, der wie alle anderen auch nur wertsteigernd wirkt.

Nur in Franken sind gegebenenfalls für die Landkreise mit Verkehrswerten landwirtschaftlicher Grundstücke leicht über 20.000 €/ha im Einzelfall vertiefende Analysen notwendig, um zu entscheiden, ob WEA-Erwartungsland in einem bestimmten Flurbereinigungsgebiet wertbegründend ist.

### **3.3 Bewertung und Zuteilung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert**

Wie dargelegt, hat das WEA-Erwartungsland einen über den reinen Agrarlandwert hinausgehenden höheren Verkehrswert, weil sich der Verkehrswert aus dem Agrarlandwert und dem Zuschlag für das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal der zu erwartenden zukünftigen Windenergienutzung ergibt. Wird diese Tatsache nicht als wertbegründender, sondern nur als wertsteigernder Umstand angesehen, bleibt es in der Flurbereinigung bei der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG.

In direktem Zusammenhang mit der Bewertung steht das in § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG normierte Gebot, bei der Landabfindung alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. Denn dies bedeutet, dass Nutzungsaspekte, die in der Wertermittlung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert nicht erfasst worden sind und damit in die Bemessung der Landabfindung keinen Eingang gefunden haben, bei der Gestaltung zu beachten sind. § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG umfasst jedoch nur tatsächlich vorhandene Umstände, die sich unmittelbar auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet auswirken. Es muss sich also um konkrete Tatsachen handeln, die die Nutzungsmöglichkeiten des jeweiligen Grundstücks wertbildend bestimmen. Die bloße Ausweisung eines Windenergiegebietes schafft jedoch nur die Aussicht auf den Abschluss von Nutzungsverträgen. Die

tatsächliche Verwirklichung der Windenergienutzung hängt neben der individuellen Investitionsentscheidung eines Betreibers, dem positiven Ausgang der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern über den Abschluss der Nutzungsverträge insbesondere auch noch von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Windparks ab. WEA-Erwartungsland ist daher lediglich ein indirekt wirkender wertsteigernder Umstand, der sich aber nicht unmittelbar auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke auswirkt. Die bloße Ausweisung eines Windenergiegebietes ist daher für das Berücksichtigungsgebot des § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG nicht von Bedeutung.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass bei einer bloß wertsteigernden Wirkung der Ausweisung eines Windenergiegebietes die Bewertung und Zuteilung der Grundstücke innerhalb des Gebietes in der Flurbereinigung wie gewohnt nach landwirtschaftlichen Kriterien durchzuführen sind.

### **3.4 Bewertung und Zuteilung nach der Verkehrswertbewertung**

Wird das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal der Lage in einem Windenergiegebiet jedoch nicht als werterhöhend, sondern als wertbegründend angesehen, ist gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG von der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert abzuweichen und als Ausnahme eine Bewertung auf der Grundlage des Verkehrswerts vorzunehmen, so wie sie für Bauflächen und Bauland in § 29 Abs. 1 f. FlurbG geregelt und in Kap. 3.2 skizziert ist. Da die Wertermittlung gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG nicht nach, sondern nur auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen hat, eröffnen sich für die Ermittlung des Agrarlandwertes grundsätzlich drei praktikable Möglichkeiten:

- einheitliche Bewertung mit einem durchschnittlichen Agrarlandwert, abgeleitet aus Verkaufsfällen oder Bodenrichtwerten,
- differenzierte Bewertung des Agrarlandes entsprechend den landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Ackerland guter und schlechter Qualität, Grünland und Sonderkulturen),
- direkte Übernahme der in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwerte.

Aus dem Agrarlandwert als vorläufigem Verkehrswert ergibt sich dann mit dem Zuschlag zur Berücksichtigung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals der Lage in einem Windenergiegebiet (WEA-Erwartungsland) der endgültige Verkehrswert.

Die erstgenannte Methode zur Ermittlung des Agrarlandwertes führt zu einer flächengleichen Zuteilung und entspricht der in der Wertermittlung getroffenen Feststellung, dass die sich abzeichnende zukünftige Windenergienutzung nicht nur werterhöhend, sondern wertbegründend ist und damit die maßgebliche, prägende Grundstücksqualität darstellt. Denn es werden alle Grundstücke einheitlich bewertet, was jedoch einen erheblichen Nachteil mit sich bringt.

Wie in Kap. 3.3 dargelegt, sind die in der Wertermittlung nicht erfassten, aber tatsächlich vorhandenen Nutzungsaspekte als wertbildende Umstände bei der Gestaltung der wertgleichen Landabfindung gemäß § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG zu berücksichtigen. Dies sind bei einer Verkehrswertbewertung die sonst in der Flurbereinigung maßgeblichen landwirtschaftlichen Kriterien. Zur Umsetzung sollte daher neben dem Wert der Windenergieflächen entsprechend § 29 Abs. 1 f. FlurbG auch ihr landwirtschaftlicher Nutzungswert gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG im

Wertermittlungsverfahren ermittelt und festgestellt werden. Die bei der Bewertung und Zuteilung nach landwirtschaftlichen Kriterien gängige Praxis, ein Weniger an Grundstückqualitäten (geringere Wertzahlen) durch ein Mehr an Fläche und umgekehrt ein Mehr an Grundstücksqualitäten (höhere Wertzahlen) durch ein Weniger an Flächen auszugleichen, um eine möglichst optimale und großzügige Zusammenlegung zu erreichen, ist jedoch nicht möglich, weil die Verkehrswerte für die Bemessung maßgeblich sind. Auf der anderen Seite verstoßen größere Wertdifferenzen im Wertverhältnis (in den Werteinheiten) von Einlage und Landabfindung sowohl gegen § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG, alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben, als auch gegen das Entsprechungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG, dass die Landabfindung in der Nutzungsart und Beschaffenheit den alten Grundstücken entsprechen soll.

Die aufgeworfenen Probleme sprechen für die zweite Methode. In der Regel sind jedoch nicht genügend Verkaufsfälle vorhanden, die eine differenzierte Bewertung des Agrarlandes entsprechend den landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Somit verbleibt letztlich nur die Übernahme der Bodenrichtwerte. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob der landwirtschaftliche Nutzungswert im Sinne des Berücksichtigungsgebots des § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG hinreichend in den Bodenrichtwerten abgebildet wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei einer wertbegründenden Wirkung der Ausweisung eines Windenergiegebietes die Bewertung und Zuteilung der Grundstücke innerhalb des Gebietes auf erhebliche Probleme stößt. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens kritisch zu hinterfragen. Um die Probleme zu lösen, könnte auf die nachfolgend skizzierte Abfassung der Nutzungsverträge hingewirkt werden (siehe Kap. 3.5) oder die Neuordnung erst nach der Projektierung des Windparks erfolgen (siehe Kap. 4).

### **3.5 Vertragliche Vereinbarungen außerhalb der Flurbereinigung**

Ein Vertrag, an dem die Flurbereinigungsbehörde bzw. die Teilnehmergeinschaft (§ 18 Abs. 2 FlurbG) nicht beteiligt war, ist für sie rechtlich nicht bindend, sie kann ihn aber dennoch aufgreifen und im Verfahren umsetzen, wenn die Vereinbarungen als Abfindungswünsche verstanden werden können und sich in die Aufgaben der Flurbereinigung zweckmäßig einfügen. In diesem Sinne müssen die vertraglichen Regelungen jedoch vor Abschluss der Planwünschgespräche (§ 57 FlurbG) mitgeteilt werden.

Dies gilt selbstverständlich auch für die Abfindungsgestaltung in Windenergiegebieten. Sofern die Arbeiten zur Projektierung eines Windparks auf ein laufendes Flurbereinigungsverfahren treffen bzw. etwa zeitgleich mit der Einleitung eines Verfahrens beginnen, kann in den Nutzungsverträgen des Betreibers mit den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern im Rahmen der Privatautonomie und Vertragsfreiheit vereinbart werden, dass sich die Nutzungsentgelte unabhängig vom Flurbereinigungsverfahren und der darin geschaffenen neuen Grundstücksstruktur mit anderen Flächengrößen ausschließlich nach der Größe der alten Grundstücke richten. Da im frühen Stadium der Projektierung und Genehmigung des Windparks noch nicht absehbar ist, welche Flächen später einmal zu Standortflächen werden, kann ferner vorgesehen werden, keine Differenzierung zwischen Standort- und Abstandsflächen vorzunehmen, sondern die Nutzungsentgelte zu 100 % gleichmäßig auf das Windenergiegebiet zu verteilen (**sog. 100 %-Modell**). Jedoch werden die Standortflächen mit der Errichtung des Windparks vollständig versiegelt und fallen somit aus der landwirtschaftlichen

Nutzung. Daher sollte der Windparkbetreiber für die Standortflächen zusätzlich den ortsüblichen landwirtschaftlichen Pachtzins zahlen, um dies auszugleichen.

Das Repowering nach dem Ende der Standzeit des derzeitigen Windparks stellt eine noch unbestimmte Folgenutzung dar, und es ist nicht klar, ob und in welcher Form sie in mehr als 20 Jahren stattfinden wird. Es ist daher, wie in Kap. 3.3 erläutert, nur ein wertsteigernder, aber kein wertbildender Umstand, der nach § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG bei der Landabfindung zu berücksichtigen wäre. Somit sind durch die skizzierten Regelungen in den Nutzungsverträgen die Errichtung des Windparks und das Flurbereinigungsverfahren vollständig entkoppelt und können unabhängig voneinander durchgeführt werden. In der Flurbereinigung sind die Grundstücke dann als landwirtschaftliche Grundstücke zu bewerten (§ 28 Abs. 1 FlurbG) und – sofern keine anderen wertbildenden Faktoren vorliegen – nach landwirtschaftlichen Kriterien zuzuteilen (§ 44 Abs. 1–4 FlurbG).

Zwar werden die Standortflächen mit der fertigen Projektierung bzw. Genehmigung des Windparks zu Bauland (Bauerwartungsland, baureifes Land), haben aufgrund der besonderen Gestaltung der Nutzungsverträge aber keinen höheren Verkehrswert wie die Abstandsflächen. Durch die vorgeschlagene landwirtschaftliche Pachtzinsersetzung seitens des Betreibers können sie als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne von § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG angesehen und daher nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert bewertet werden. Zudem findet nach dem Ende der Standzeit des Windparks ein Rückbau der WEA statt, sodass die Flächen nur vorübergehend Bauland sind und danach wieder in die landwirtschaftliche Nutzung gehen.

#### **4 Projektierte bzw. genehmigte Windenergiegebiete mit bereits festgelegten Standortflächen der Windenergieanlagen**

Bei einem Windpark sind zwischen den einzelnen Windenergieanlagen technische Abstandsflächen notwendig, um gegenseitige Störungen durch Luftverwirbelungen und Windabschattungen zu vermeiden. Die Abstände liegen je nach Windhöffigkeit, Topografie und Anlagentyp zwischen dem fünf- bis achtfachen des Rotordurchmessers in Hauptwindrichtung und dem drei- bis fünffachen Rotordurchmesser senkrecht dazu. Hierdurch entstehen sog. Abstandsellipsen, in denen keine andere WEA stehen sollte (siehe Abb. 1). Die in Kap. 2.3 genannte WEA NORDEX N163/6.X hat zum Beispiel eine 8/5-Abstandsellipse von 334 ha Größe. Im Windparklayout können sich die Abstandsellipsen natürlich überschneiden.

Die Realisierung eines Windparks in einem Windenergiegebiets erfolgt entweder nach dem Einzelstandortmodell- oder dem Windfarmflächenmodell (vgl. Troff 2022, S. 34 f.).

##### **4.1 Einzelstandortmodell**

Beim Einzelstandortmodell werden nur die Standort-, Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen – wie in Kap. 2.2 und 2.3 dargestellt – über Nutzungsverträge gesichert. Es findet insbesondere Anwendung, wenn die Standorte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Bergkuppen, Straßen und Wege, Wald etc.) weitgehend vorgegeben sind, oder wenn vergleichsweise viele Grundstückseigentümer einer Windenergienutzung ablehnend gegenüberstehen und so Tabuflächen vorliegen. Nachteilig ist, dass bei der Planung des Windparklayouts weniger Spielraum besteht und Änderungserfordernisse im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren schwerer umgesetzt werden können.

In der Flurbereinigung ist ein nach dem Einzelstandortmodell realisierter Windpark wie viele Einzelstandorte zu behandeln, sodass auf Kap. 2.4 und 2.5 hinsichtlich der Bewertung und Zuteilung sowie des Umgangs mit dem Landabzug für die Grundstücke in den Standortflächen und in den Freihalteflächen verwiesen werden kann. Jede WEA bildet mit ihrer Standort- und Freihaltefläche jeweils ein bedingtes Zuteilungsgebiet, z. B. die hier betrachtete WEA NORDEX N163/6.X nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben in Bayern eine kreisförmige Fläche von rd. 10 ha Größe. Auf vier Besonderheiten ist jedoch hinzuweisen:

**Flächen zwischen den Einzelstandorten:** Außerhalb der Umlageflächen der als Einzelstandorte errichteten WEA ist das Windenergiegebiet lediglich als bedingtes Zuteilungsgebiet zu behandeln, obwohl mit einem Repowering nach dem Ende der Standzeit der jetzigen WEA und eventuell neuen Standorten zu rechnen ist. Dieser Umstand ist aufgrund der langen Wartezeit bis zur Errichtung neuer Windkraftanlagen aber nur werterhöhend und nicht wertbildend bzw. wertbegründend, sodass er für die Flurbereinigung mit Ausnahme der bedingten Zuteilung keine weitere Bedeutung hat (siehe Kap. 3.3).

**Wartezeiten:** Eine weitere Besonderheit liegt vor, wenn die Standorte der Windkraftanlagen zwar festliegen und die Nutzungsverträge abgeschlossen worden sind, die WEA aber noch nicht errichtet wurden. In diesem Fall müssen die in Kap. 2.4.1 und 2.5.1 genannten Werte für den Verkehrswert der Grundstücke in den Standortflächen und für das kapitalisierte Nutzungsentgelt bezüglich der Grundstücke in den Freihalteflächen mit der voraussichtlichen Wartezeit bis zur Inbetriebnahme der WEA und Beginn der Nutzungsentgeltzahlungen auf den Tag der vorläufigen Besitzeinweisung als maßgeblichen Stichtag für die Wertgleichheit von Einlage und Abfindung abgezinst werden. Dieser Fall dürfte in der Praxis aber nur selten vorkommen.

**Austausch zwischen den bedingten Zuteilungsgebieten:** Die bedingte Zuteilung wird nicht verletzt, wenn bei den Standortflächen die Landabfindung eines Teilnehmers in der Standortfläche einer anderen WEA erfolgt, denn auch dann wird Bauland mit Bauland gleicher Qualität abgefunden. Dabei ist eine unvermeidbare Mehr- und Minderzuteilung (Verkehrswertdifferenz von Abfindungsanspruch und vorgenommene Landabfindung) in Geld auszugleichen.

Ebenso kann ein Austausch innerhalb der Freihalteflächen stattfinden. In diesem Fall ist eine Nutzungsentgeldifferenz, die auch aus unterschiedlichen Höhen der von den Betreibern der einzelnen WEA gezahlten jährlichen Nutzungsentgelte ( $\text{€}/\text{m}^2/\text{a}$ ) resultieren kann, bis zu  $\pm 15\%$  möglich (siehe Kap. 2.5.2) und in Geld auszugleichen.

**Nicht voll ausgenutzte Windenergiegebiete (Potenzialflächen):** Aus verschiedensten Gründen können ausgewiesene Windenergiegebiete nicht voll ausgelastet sein. Zu nennen sind etwa die ablehnende Haltung von Grundstückseigentümern zur Windenergienutzung, das mangelnde Interesse von Investoren oder eine schlechtere lokale Windhöffigkeit einzelner Teilbereiche des Windenergiegebietes. Dadurch liegen Potenzialflächen für eine zukünftige Errichtung von Windkraftanlagen vor. Diese Potenzialflächen sind zu ermitteln und von der bereits realisierten Windenergienutzung abzugrenzen. Hierbei können die Windenergieberater wertvolle Hilfe leisten. Die Teilbereiche sind dann wie in Kap. 3 geschildert wie WEA-Erwartungsland zu behandeln.



## 4.2 Windfarmflächenmodell

Beim Windfarmflächenmodell wird das vom Betreiber des Windparks gezahlte Nutzungsentgelt auf die gesamte Fläche des Gebietes und bei sog. Rotor-außerhalb-Gebieten auch auf die außerhalb des eigentlichen Windenergiegebietes liegenden Rotorüberstreichungs- und bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen verteilt. Vorteile der Einbeziehung aller Grundstückseigentümer und gegebenenfalls auch landwirtschaftlichen Pächter sind eine größere Planungsfreiheit bei der Gestaltung des Windparkdesigns und eine größere Akzeptanz durch die wesentlich breitere Teilhabe an den Nutzungsentgelten.

Sobald die Windenergieanlagen im Windpark projektiert sind, also die Standorte der einzelnen WEA sicher feststehen, liegt auch das auf die einzelnen Grundstücke als Umlage- und Standortfläche entfallende Nutzungsentgelt entsprechend den Vereinbarungen des Betreibers mit den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern fest. Für den Grundstückswert ist nur die Entgeltzahlung an den jeweiligen Grundstückseigentümer maßgeblich, wobei davon auszugehen ist, dass die landwirtschaftlichen Pachtverträge bezüglich der Standortflächen bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit zum Ende des übernächsten Pachtjahres gekündigt (§ 594a Abs. 1 Satz 1 BGB) und bei Zeitpachtverträgen nicht verlängert werden (§ 594 Satz 1 BGB), sodass den Grundstückseigentümern dann anstelle von 85 % das volle Nutzungsentgelt zukommt (vgl. Jennissen 2019, S. 601 f.).

### 4.2.1 Verteilungsmodelle und Flächenkategorien

Wie dargelegt, vergrößert sich beim Windfarmflächenmodell die Umlagefläche erheblich, weil über die Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen hinaus auch die technischen Abstandsflächen und damit das gesamte Windenergiegebiet einbezogen werden. Dies führt zu unterschiedlichen Verteilungsmodellen, weil neben den beiden Kategorien der Standortfläche sowie der Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche noch die technische Abstandsfläche hinzukommt. In der Praxis sind überwiegend zwei Verteilungsmodelle anzutreffen:

- **80/20-Modell:** Wie beim Einzelstandortmodell werden 80 % der Nutzungsentgelte auf die gesamte Umlagefläche ausgeschüttet und zusätzlich 20 % auf die Standortflächen der einzelnen WEA.
- **50–80/10/40–10-Modell:** Das zweite Modell lehnt sich an das Einzelstandortmodell an und differenziert neben den Standortflächen der einzelnen WEA zwischen den Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie den weiteren technischen Abstandsflächen im Windpark. So werden 50–80 % der Nutzungsentgelte auf die gesamte Umlagefläche sowie zusätzlich 10 % auf die Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und zusätzlich 10–40 % auf die Standortflächen der einzelnen WEA verteilt.

Für die Flurbereinigung bedeutet dies lediglich, dass zwei oder drei bedingte Zuteilungsgebiete vorliegen, weil sich im zweiten Modell die Abstandsfläche in die Freihaltefläche der einzelnen WEA und die restliche Abstandfläche gliedert.

## 4.2.2 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in den Standortflächen

### 4.2.2.1 Wertermittlung

Die Wertermittlung der Standortflächen eines Windparks ist grundsätzlich so vorzunehmen wie die Wertermittlung der Standortfläche eines Einzelstandortes (siehe Kap. 2.4.1). Da aber einige Besonderheiten zu beachten sind, soll die Methodik an dieser Stelle der besseren Lesbarkeit wegen trotz der Wiederholungen vollständig dargestellt werden.

Die Standortflächen der WEA sind – wie bereits in Kap. 2.4.2 erläutert – Bauland. Sofern das **immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen** ist, handelt es sich um Bauerwartungsland. Denn die Standortflächen stellen dann Flächen dar, »die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen [...] mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen« (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Beim Bauerwartungsland muss die Wartezeit bis zum baureifen Land abgeschätzt werden. Sein Wert ergibt sich dann durch Abzinsung des Grundstückswerts des baureifen Landes über eben diese Wartezeit.

Sobald das **immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren abgeschlossen** ist, liegt baureifes Land vor, als »Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind« (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Dabei spielt es keine Rolle, auf welcher privatrechtlichen Grundlage die bauliche Nutzung realisiert werden kann (Eigentum, Erbbaurecht, Überlassungs- oder Nutzungsvertrag), sondern nur, ob sie öffentlich-rechtlich zulässig und nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich ist. Der Grundstückswert ergibt sich als Ertragswert in Form des Barwerts der Nutzungsentgeltzahlungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer. Sofern noch eine Wartezeit von der Genehmigung bis zur Errichtung der WEA, Inbetriebnahme des Windparks und Beginn der Nutzungsentgeltzahlungen vorhanden ist, muss sie durch entsprechende Abzinsung des Barwerts berücksichtigt werden.

Ferner kann es vorkommen, dass der **Windpark bereits längere Zeit in Betrieb** ist. In diesem Fall ist für die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens die restliche Standzeit der WEA anzusetzen.

Nach dem Ende der Standzeit von 20 Jahren sind die Windkraftanlagen vom Betreiber abzubauen und die Standortflächen zu rekultivieren, sodass sie wieder als Agrarland zur Verfügung stehen. Daher ist zum Ertragswert noch der mit der Wartezeit bis zur Errichtung der WEA und der Standzeit des Windparks **abgezinste Agrarlandwert** hinzuzurechnen.

Schließlich ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes auch noch das **Repowering** zu berücksichtigen. Denn es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass nach Ende der Standzeit des jetzigen Windparks das Windenergiegebiet auch weiterhin genutzt werden wird, was ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal i. S. v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV darstellt. Aufgrund des technischen Fortschritts ist zu erwarten, dass dann weniger, aber größere und leistungsfähigere Windenergieanlagen aufgestellt werden. Für diese stattfindende Nachnutzung muss das insgesamt zu erwartende Nutzungsentgelt an die Grundstückseigentümer abgeschätzt, als ewiger Ertrag kapitalisiert und anschließend mit der Wartezeit bis zur Realisierung der Nachnutzung diskontiert werden, um in Form einer flächenmäßig gleichen Verteilung auf das gesamte Umlagegebiet den Zuschlag zum jeweiligen Grundstückswert zu erhalten.

Die Wertermittlung wird bereits zu Beginn der Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Maßgeblicher Zeitpunkt zur Beurteilung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung und damit **Stichtag für die Wertermittlung** ist nicht der Zeitpunkt der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (§ 32 FlurbG), sondern gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 f. FlurbG der Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung (§§ 65 ff. FlurbG). Sofern zwischen beiden Daten ein längerer Zeitraum liegt, muss für die Standortflächen mit dem Stichtag Besitzeinweisung eine Nachbewertung durchgeführt werden. Diese lässt sich nicht vermeiden, weil sich in jedem Fall die oben genannten Zeiten, die in das Ertragswertverfahren eingeflossen sind, geändert haben.

Bezüglich einer näheren Erläuterung und beispielhaften Darstellung der Wertermittlung kann an dieser Stelle auf den o. g. Beitrag »*Ermittlung des Verkehrswerts von Windenergieflächen*« (Hendricks und Thiemann 2024) verwiesen werden. Der Artikel enthält eine ausführliche Beschreibung der Methodik. Ferner wird die Verkehrswertberechnung an einem Zahlenbeispiel exemplarisch durchgerechnet. Mit den angenommenen Eingangsgrößen (80/20-Verteilungsmodell, Agrarlandwert von 5,00 €/m<sup>2</sup>, optimales Windparklayout wie in Kap. 3.2 skizziert, abgeschlossenes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren und 20-jährige Standzeit des Windparks) ergibt sich ein **Verkehrswert für die Standortflächen von 55,84 €/m<sup>2</sup>**.

Hiervon entfallen 0,74 €/m<sup>2</sup> auf den abgezinsten Agrarlandwert ( $1/1,1^{20} \times 5,00 \text{ €/m}^2$ ) und nur 0,37 €/m<sup>2</sup> auf das Repowering nach dem Ende der Standzeit des jetzigen Windparks.

Die Beispielberechnung verdeutlicht, dass vor allem das Repowering im Rahmen der Verkehrswertermittlung vernachlässigt werden kann, weil der Anteil am Verkehrswert deutlich unter 1 % liegt.

#### 4.2.2.2 Zuteilung und Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG

Die Zuteilung und der Umgang mit dem Landabzug bezüglich der Grundstücke in den einzelnen Standortflächen eines Windparks unterscheidet sich nicht von einem Einzelstandort. Daher kann an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kap. 2.4.2 und 2.4.3 verwiesen werden.

#### 4.2.3 Bewertung und Zuteilung der Grundstücke in den Abstandsflächen

##### 4.2.3.1 Wertermittlung

Die Wertermittlung bezüglich der Abstandsflächen und der Windenergienutzungsrechte in den Abstandsflächen eines Windparks unterscheiden sich nicht von der in Kap. 2.5.1 behandelten Bewertung der Freihalteflächen eines Einzelstandorts, sodass hierauf verwiesen werden kann. Lediglich beim 50–80/10/40–10-Modell ist eine Unterteilung in zwei Bereiche vorzunehmen, weil auf die Gebäude- und bauordnungsrechtliche Abstandsfläche im Vergleich zur weiteren technischen Abstandsfläche zusätzlich 10 % der Nutzungsentgelte verteilt werden.

Auch an dieser Stelle kann bezüglich einer näheren Erläuterung und beispielhaften Darstellung der Wertermittlung auf den Beitrag von Hendricks und Thiemann (2024) verwiesen werden. Der Artikel enthält eine ausführliche Beschreibung der Methodik und es wird die Verkehrswertberechnung an einem Zahlenbeispiel exemplarisch durchgerechnet. Mit den oben genannten angenommenen Eingangsgrößen ergibt sich ein Verkehrswert für die Abstandsflächen von 7,04 €/m<sup>2</sup>.

**In der Flurbereinigung wird jedoch nicht der Verkehrswert der Abstandsflächen benötigt, sondern nur der Wert des Nutzungsrechts, also der Zuschlag für das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal der Windenergienutzung. Er beträgt in dem Beispiel 1,68 €/m<sup>2</sup>.**

#### **4.2.3.2 Zuteilung und Umgang mit dem Landabzug nach § 47 FlurbG**

Die Zuteilung und der Umgang mit dem Landabzug bezüglich der Grundstücke in den Abstandsflächen eines Windparks unterscheidet sich nicht von einem Einzelstandort. Daher kann an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kap. 2.5.2 und 2.5.3 verwiesen werden. Lediglich beim 50–80/10/40–10-Modell sind wegen der wesentlich höheren Nutzungsentgelte in der Gebäude- und bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche im Vergleich zur weiteren technischen Abstandsfläche zwei bedingte Zuteilungsgebiete vorhanden.

#### **4.2.4 Abfindungsvereinbarungen**

Eine Abfindungsvereinbarung, vielfach auch Planvereinbarung genannt, ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, mit dem sich alle Beteiligten im Flurbereinigungsverfahren binden. Die Vereinbarung braucht die Grundsätze der wertgleichen Abfindung weder in der Bemessung noch in der Gestaltung einhalten, sodass mit Ausnahme der unabdingbaren Erschließungspflicht durch Wege (§ 44 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 FlurbG) ein Verzicht auf jedes die Gleichwertigkeit bestimmende Merkmal zulässig ist. Dies gilt auch für vermeidbare Mehr- und Minderzuteilungen gegen Geldausgleich. Daher kann im Flurbereinigungsverfahren vereinbart werden, dass die Höhe der Nutzungsentgeltzahlungen – wie in Kap. 3.5 beschrieben – nicht an die Größe der neuen Grundstücke angepasst wird, sondern die Nutzungsentgelte – wie in den bestehenden Verträgen mit dem Betreiber der WEA bzw. des Windparks geregelt – unverändert entsprechend der Größe der alten Grundstücke auch in Zukunft weitergezahlt werden.

Da das mögliche Repowering nach dem Ende der Standzeit des jetzigen Windparks nicht unter das Berücksichtigungsgebot des § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG fällt, wird durch die besagte Planvereinbarung die Neuordnung der Grundstücke in den Abstandsflächen unabhängig von dem ansonsten bei der Gestaltung der wertgleichen Landabfindung nach eben dieser Vorschrift notwendigen Zuteilung von neuen Grundstücken, die die gleichen Nutzungsentgeltzahlungen generieren wie die alten Grundstücke. Zwar können diesbezüglich unvermeidbare Abweichungen in Geld ausgeglichen werden, lassen aber bei höheren Ausgleichsbeträgen durchaus Akzeptanzprobleme befürchten.

### **Literatur**

Arge Landentwicklung – Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (2023): Rechtsprechung zur Flurbereinigung (RzF) – Rechtskräftige Entscheidungen ab 1954 zu Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz und nach 8. Abschnitt Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Ausgabe 2023. <https://rzf.bayer.de>.

Dreier, H. (2023): Bodenpreise für Agrarland: Landkreise und Bezirke mit neuen Rekorden. Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt – Newsletter vom 17.11.2023.

Drews, M. (2024): Neue rechtliche Planungsvorgaben und die Wertermittlung für Windenergieflächen. Masterarbeit an der Professur für Landmanagement der Universität der Bundeswehr München (unveröffentlicht, PDF auf Anfrage erhältlich).

Hendricks, A., Thiemann, K.-H. (2024): Ermittlung des Verkehrswerts von Windenergieflächen. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 5/2024, 149. Jg., S. 307–322. DOI: 10.12902/zfv-0480-2024.

Jennissen, P. (2019): Windenergieanlagen (WEA). In: Fischer, R., Biederbeck, M. (Hrsg.): Bewertung im ländlichen Raum. HLBS Verlag, Berlin, S. 591–602.

Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2024a): Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 2/2024, 149. Jg., S. 76–89. DOI: 10.12902/zfv-0464-2024.

Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2024b): Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen mit noch unbestimmten Standortflächen (WEA-Erwartungsland) in Flurbereinigungsverfahren. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 5/2024, 149. Jg., S. 296–306. DOI: 10.12902/zfv-0469-2024.

Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2024c): Praxisbezogene Kriterien zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 6/2024, 149. Jg., S. 371–382. DOI: 10.12902/zfv-0486-2024.

Troff, H. (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien. 3. Auflage, mgo Fachverlage, Kulmbach.

## **Anschrift der Autoren**

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Thiemann  
PD Dr.-Ing. habil. Andreas Hendricks  
Universität der Bundeswehr München  
Institut für Geodäsie – Professur für Landmanagement  
85577 Neubiberg  
k-h.thiemann@unibw.de  
andreas.hendricks@unibw.de