Schweizerischer Bauernverband ✆ **056-462 51 11**
Laurstrasse 10 5201 Brugg **Fax 056-462 52 04**

SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime

Empfehlung zur Abgeltung
Von Standorten für die alternative Energieproduktion
Herausgegeben durch SBV Treuhand und Schätzungen

Wir empfehlen den Grundeigentümern die folgende Richtlinien zur Abgeltungen für Standorte zur alternativen Produktion von Energie durch Dritte (Miete, Pacht, Baurecht, Dienstbarkeit etc). bei den Vertragsverhandlungen zu berücksichtigen.

Gemeinsame Bestimmung

Der Grundeigentümer ist von sämtlichen Kosten und Risiken im Zusammenhang mit dem Vertrag und allfälligen Kosten für bauliche Anpassungen und dgl. zu befreien bzw. schadlos zu halten.

Die nachfolgenden Empfehlungen gehen davon aus, dass der Grundeigentümer kein Risiko trägt bzw. vertraglich sämtliche Folgen aus möglichen Risiken dem Anlageeigentümer überbunden wurden.

Windkraftanlagen

Windkraftanlagen zeichnen sich dadurch aus, dass neben dem eigentlichen Standort der Anlage auch umliegende Grundstücke durch den Bau beeinträchtigt werden. Neben Lärm und Sicht ist vor allem auch zu berücksichtigen, dass in einem gewissen Abstand zu einer bestehenden Anlage keine andere Windkraftanlage gebaut werden kann. Aus diesen Gründen empfehlen wir eine differenzierte Abgeltung zwischen Standort und umliegenden Grundstücken.

In der Schweiz werden Anlagen tendenzmässig höher liegen als in z.B. in Deutschland, Dänemark oder Holland. Die dadurch geringere Luftdichte führt zu Leistungseinbussen und einer geringeren Wirtschaftlichkeit, weshalb wir gegenüber Deutschland (siehe untern) tiefere Ansätze empfehlen.

- Grundsatz: Für Windkraftanlagen sollen mindestens 3.0% der Einspeisevergütung an die Grundeigentümer (Standorteigentümer und umliegende Eigentümer) bezahlt werden.
- Dem Standorteigentümer werden in den ersten 15 Jahren minimal Fr. 6'000.-/Jahr oder 1.5% der Einspeisevergütung ausbezahlt (je nachdem was höher ist). Ab dem 16 Jahr erhöht sich der jährliche Ansatz auf 3.0% der Einspeisevergütung.
- Im Umkreis von 100 m Radius erhalten die betroffenen Grundeigentümer eine einmalige Abgeltung auf der Basis von Fr. 6'000.-/Jahr. Der Betrag wird pro Quadratmeter bezahlt, wobei der Standorteigentümer ebenfalls in den Genuss dieser Einmalabgeltung kommt.
  Für die Vertragsdauer von 20 Jahren beträgt die einmalige Abgeltung pro Quadratmeter Fr. 2.81[1].
- Die Abgeltung bzw. der Minimalbetrag wird durch SBV Treuhand und Schätzungen alle zwei Jahre an die Teuerung angepasst.
- Die Vereinbarung einer minimalen Abgeltung ist wichtig, da die Erträge schwanken können und allenfalls abgestuft werden.
- Für die Reservation des Standortes empfehlen wir für die Zeitdauer der Reservation eine Abgeltung in der Hälfte der künftig zu erwartenden minimalen Vergütung, somit zur Zeit Fr. 3'000.-/Jahr.

[1] Berechnung: Annuität: Fr. 6'000.- p.a.; Zinssatz: 3.5%; 20 Jahre; vorschüssig; verteilt auf 31'416 m² (r^2*PI)

- Weitere Leistungen des Grundeigentümers, wie z.B. Überwachung, Meldung von Schäden, Führung von Besuchergruppen und dgl. werden mit einem Stundenansatz von zwischen Fr. 55.– bis Fr. 66.–/Stunde[2] abgegolten.

Solaranlagen

Für Solaranlagen hat der Bund weniger Mittel reserviert, da die daraus produzierte Energie teuer ist. Die nachfolgende Empfehlung dient für die Vermietung von bestehenden Dachflächen.

- Solaranlagen sollen ebenfalls mit mindestens jährlich 3.0% der Einspeisevergütung abgegolten werden. Ein minimaler Pachtzins bzw. Mietzins ist auch hier zu empfehlen und richtet sich nach der zur Verfügung gestellten Dachfläche.
- Für die Reservationsgebühr für Solaranlagen empfehlen wir ebenfalls eine Abgeltung in der Höhe von 50% der künftig zu erwartenden Abgeltung nach Fertigstellung.
- Weitere Leistungen des Grundeigentümers, wie z.B. Überwachung, Reinigung der Panels, Meldung von Schäden, Führung von Besuchergruppen und dgl. werden mit einem Stundenansatz von zwischen Fr. 55.– bis Fr. 66.–/Stunde[2] abgegolten.

Ergänzende Grundlagen

Das sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (www.smul.sachsen.de) empfiehlt den deutschen Berufskollegen einen Pachtzins von zwischen 3% bis 6% der Einspeisevergütung. Zum Schutz des Grundeigentümers wird eine Mindespachtsumme von zwischen 5'000 bis 8'000 Euro/Jahr für eine Anlage mit einem Megawatt empfohlen.

In der Schweiz sind Verträge im Umlauf die deutlich tiefere Entschädigungen an den Landwirten vorschlagen. Insbesondere musste der Bauernverband darauf aufmerksam machen, dass die bestehenden Richtlinien für Masten und Leitungen nicht zur Anwendung gelangen können.

Diese Richtlinien sind immer im Zusammenhang mit dem konkreten Vertrag zu berücksichtigen. Der Schweizerische Bauernverband hat zusammen mit dem Verband für Windkraftanlagen, Suisseole[3], Empfehlungen zur Vertragsgestaltung und zur Verhandlung herausgegeben. Diese können beim Schweizerischen Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Laurstrasse 10, 5200 Brugg
Tel. 056 / 462 51 11, Fax 056 / 462 52 04, E-Mail: info@sbv-treuhand.ch, bezogen werden.

[2] Helmut Ammann; Maschinenkosten 2008; Agroscope Reckenholz-Tänikon, ART, Ettenhausen; Bericht Nr. 688/2007; Ansatz für Regiearbeiten, S. 2

[3] www.wind-energie.ch