



Die Achse des Guten

Sonderdruck
22. Juni 2026 / 13:00 Uhr



Goldgrube „Energiewende“: Sittenwidrige Pachtverträge auf Kosten der Allgemeinheit

von Andreas Schulte

Der größte Teil der insbesondere in den letzten Jahren und aktuell abgeschlossenen Pachtverträge zum Bau von Windkraftanlagen oder Photovoltaikfeldern auf Agrarland und im Wald dürfte aufgrund extrem überteuerter Zahlungen sittenwidrig und damit nichtig sein. Private Grundbesitzer, aber auch zum großen Teil hochverschuldete Kommunen und Städte, haben sich hier auf ein extrem hohes, wirtschaftliches und rechtliches Risiko über die Laufzeit der Verträge von bis zu 25 Jahren eingelassen.

Der Artikel und das ausführlichere Video [01] dazu beleuchten sehr schlechte Nachrichten für alle Grundbesitzer – egal ob privat oder kommunal – die Investoren von Windparks und PV-Anlagen ihr Agrarland oder ihren Wald in den letzten Jahren verpachtet haben bzw. dies tun möchten. Die Idee vom schnellen Geld, heißt: Steuergeld-Zufluss zum Kauf der Finca auf Malle ... oder auch zur Sanierung der hoch verschuldeten, kommunalen Haushalte, könnte wie eine Seifenblase zerplatzen.

Denn: Es ist gemäß BGB und relevanter Gerichtsurteile von einem sittenwidrigem Pacht- / Mietvertrag regelmäßig dann auszugehen, wenn der Pacht- / Mietzins gut 100% über dem objektiven Marktwert der Gebrauchsüberlassung liegt. Der Pacht- / Mietvertrag ist in einem solchen Fall nichtig. Zur Ermittlung der ortsüblichen Pacht bzw. auch Miete sind miteinander vergleichbare Objekte zu verwenden – so der Tenor von Gerichtsurteilen zur Sittenwidrigkeit (z.B. [02] BGH - Az: XII ZR 11/01 oder [03] Landgericht Coburg Az.: 14 O 194/15)!

Wichtig ist: Da sittenwidrige, mithin nichtige Verträge von Anfang an unwirksam sind, fehlt der rechtliche Grund für den Leistungsaustausch. Die Landeigentümer – völlig egal ob kleine Biobauern, großer adeliger Waldbesitzer oder die Stadt, die Gemeinde – müssten dann bereits erhaltene Leistungen, mithin die eingennomme Pacht, Miete, Nutzungsgebühr was auch immer, wieder herausgeben (vgl. § Bürgerliches Gesetzbuch § 812 Herausgabeanspruch).

Das könnte aufgrund der Größenordnungen nicht nur private, sondern auch kommunale Grundbesitzer in den „Ruin“ führen, die diese Einnahmen in gutem Glauben und ohne Rücklagen bereits verausgabt haben. Betreiber von Windparks und PV-Anlagen würde der Rückzahlungsanspruch noch größere, aus Steuermitteln geschöpfte Gewinne liefern.

Doch zuerst: Warum sind die Pachtverträge sittenwidrig ...? Die Pächter, zumeist *windige* GmbH & Co KGs – gegebenenfalls in absehbarer Zukunft auch deren Insolvenzverwalter – können gezahlte Pachten zurückfordern, wenn sie die ortsüblichen Entgelte um mehr als 100% überschreiten – so die gängige Rechtsprechung in analogen Fällen. Die Entgelte liegen aber aktuell sehr drastisch über diesem „justiziablen Schwellenwert“.

Angemessene und real gezahlte Pachtpreise für Agrarland

Die Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland sind regional, ja selbst lokal unterschiedlich, befinden sich jedoch seit Jahren auf einem stetigen Aufwärtstrend. Seit 2013 haben sie sich bundesweit um fast 50% verteuert.

Der durchschnittliche, jährliche Pachtzins für Ackerland lag gemäß Statistischem Bundesamt 2024 bei etwa 410 Euro je Hektar, für Wiesen und Weiden bei etwa 220 Euro je Hektar – mit deutlichen, regionalen Unterschieden. Man kann grob geschätzt aus den amtlichen Statistiken für 2025/26 einen durchschnittlichen Pachtpreis für Agrarland von um die 500 Euro pro Hektar und Jahr bundesweit annehmen – im Saarland und Brandenburg z.B. weniger, in NRW und Niedersachsen ggf. auch mehr.

Photovoltaik-Pachtpreise liegen aber aktuell in Deutschland typischerweise zwischen 3.500 und 5.000 Euro pro Hektar Agrarland jährlich. Diese Preise hängen von verschiedenen Faktoren ab, darunter die Sonneneinstrahlung, die Nähe zu einem Netzverknüpfungspunkt und die EEG-Förderfähigkeit. Heißt: die Pachtpreise für Agrarflächen-Photovoltaik liegen grob um den Faktor 5 bis über 10 höher als die durchschnittlichen Pachtpreise, die von Landwirten für die Fläche aufgebracht wird / werden kann. Diese sind jedoch auf Pachtflächen zur Aufrechterhaltung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe angewiesen.

Das gilt in noch größerem Umfang für Windkraftanlagen auf Agrarflächen. Im Durchschnitt – so z.B. der Dienstleister Terraren 2026 auf seiner Website – liegt die jährliche Pacht für eine einzelne Windkraftanlage zwischen 20.000 und 40.000 Euro. Heißt: die Pachtpreise für Windkraftanlagen auf Agrarflächen liegen grob um den Faktor 40 bis über 80x höher als die durchschnittlichen Pachtpreise, die Landwirte am Markt zahlen. Die Grenze zur Sittenwidrigkeit wird bei Pacht- bzw. Mietverträgen aber bereits beim Faktor 2 oberhalb der ortsüblichen Entgelte überschritten.

Angemessene und real gezahlte Pachtpreise für Wald

Gehen wir hier davon aus, dass Pachtverträge für Windkraftanlagen im Wald aktuell die etwa 1 Hektar pro Windrad annehmen, die die Fachagentur Wind & Solar, der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages und viele mehr an permanenter & temporärer Nutzung pro Windrad annehmen. Dass dies aus waldökologischer Sicht sachlich falsch ist, hatte ich in meinen 4. Video [\[04\]](#) und 5. Video [\[05\]](#) der Serie Gegenwind hinreichend belegt – ändert aber nichts an der Übernahme dieser bzw. ähnlicher Flächenannahmen in die Pacht- bzw. Mietverträge.

Wie hoch ist dann aktuell in etwa die Spanne jährlicher Pachtzahlungen für Windräder im Wald? Zwei Zitate: *„Am Markt ist derzeit eine große Bandbreite von Pachtangeboten für Windkraftanlagen im Wald zu finden. Die Mindestertragspacht liegt für Anlagen der 7-MW-Klasse mit Nabenhöhen von mehr als 150 Metern zwischen 80.000 und 200.000*

€ pro Windenergieanlage und Jahr“, so das spezialisierte Beratungsunternehmen Sterr-Kölln & Partner aus Freiburg in einer Publikation. [06]

Auch Bayerns Energieminister Hubert Aiwanger appellierte bereits 2023 an bayerische Waldbesitzer, ihre Flächen auf Eignung für Windräder zu prüfen. ZITAT „Die Pacht von mittlerweile über 100 000 Euro ist eine sehr lukrative Einnahmequelle. Sie hilft den Grundeigentümern, ihre Wälder so umzubauen, dass sie für den Klimawandel gewappnet sind“. [07] Die aufgerufenen bzw. bezahlten Waldkaufpreise liegen bundesweit zwischen 10.000 und 50.000 Euro pro Hektar, selten darunter und nur aufgrund besonderer Merkmale und Lagen bei kleineren Flächengrößen auch darüber. Kracher! **Aktuell ist also bereits die jährliche Pacht für ein Windrad im Wald in der Regel höher als der Kaufpreis für das Grundstück!**

Zwischenfazit sittenwidrige Pachten

Zwei Fakten sind für ein Zwischenfazit erkennbar:

1. Wenn die jährlichen Pacht-/Mietpreise für Wald bei Errichtung einer Windkraftanlage bereits am oberen Ende der Spanne realistischer erzielbarer Kaufpreise liegen, mithin über die Laufzeit des Vertrages von 25 Jahren je nach Standort 20 bis weit über 30x der Sach-, Ertrags- bzw. Verkehrswert des Walds an Pacht gezahlt wird, muss der Rechtsbegriff des Wuchers bzw. der Sittenwidrigkeit hier nicht weiter diskutiert werden. Da die Windparkbetreiber allerdings erst durch sehr hohe Subventionen, mithin Steuermittel, dazu wirtschaftlich in die Lage gebracht werden, müsste einmal ein Gericht prüfen, ob hier nicht ggf. §264 Strafgesetzbuch nämlich Subventionsbetrug erfüllt ist. Die Zielsetzung der enormen Bereicherung Dritter durch Umverteilung von Steuermitteln finde ich im Energie-Einspeise-Gesetz nirgendwo.
2. Dass der Pächter trotz dieser Umstände Wald (und auch Agrarflächen) nicht lieber kauft, sondern sie trotz dieses für ihn offensichtlich sehr nachteiligen Geschäfts pachtet, mietet was auch immer, sollte dem letzten privaten und kommunalen Entscheidungsträger zeigen, dass der Betreiber die an den Eigentümer, an den Verpächter ausgelagerten Risiken sehr hoch einschätzt. Er würde diese Risiken ja weitgehend selbst behalten, wenn er die Fläche kauft.

Heißt konkret für private und kommunale Verpächter: Die Pächter bzw. Mieter, zumeist GmbH & Co KGs – spätestens dann deren Insolvenzverwalter – können gezahlte Pachten / Mieten zurückfordern.

Die von privaten & kommunalen Eigentümern geforderten Pachtentgelte für die Nutzung von Agrarflächen sowie Wald liegen aktuell sehr drastisch über dem justiziablen Schwellenwert von 100% oberhalb der ortsüblichen Entgelte.

„Windige“ GmbH & Co KGs als „Retter kommunaler Haushalte“

Die Pächter – liebe private und kommunale Grundbesitzer – können sich zudem über Insolvenzen bildlich in Luft auflösen und den Boden besitzenden Familien und Gemeinden mehr als nur einen großen Haufen unlösbarer, sehr teurer Probleme hinterlassen. GmbH & Co KGs stemmen zwei bis dreistellige Millionen-Investitionen in der Regel mit einem Haftungskapital von 25.000 Euro. Trotzdem beschreiben lokale bis überregionale Zeitschriften wie selbst das Handelsblatt zunehmend ...: *„Wie Kommunen mit grüner Energie ihre Haushalte sanieren“* [08]

Da darf der ÖRR nicht fehlen. Der WDR berichtete Mitte Mai 2026 zum Thema mit dem Titel: *„Wie Windenergie den Pleite-Städten in NRW helfen kann“*. [09]

Ist die Sanierung der Haushalte von Städten und Gemeinden über Erlöse aus Windparks realistisch ...? **NEIN:** Denn die Pächter GmbH & Co KGs haben ein Geschäftsmodell, dass auf Subventionen, von mir aus auch Förderungen, egal: also Steuermitteln aufgebaut ist. Die Löcher im Bundeshaushalt nehmen aber trotz aller Verschuldungsorgien gerade so große Ausmaße an, dass nur noch optimistische Ideologen in Gemeinde- und Stadträten an das über 20 bis 25 Jahre ausschüttende Füllhorn Energie-Einspeise-Gesetz glauben.

Da sind wir also mit unserer deutschen Rat- und Tatlosigkeit angekommen: Wir legen die Zukunft der hoch verschuldeten Kommunen und Städte in die Hände von GmbH & Co KGs mit 25.000 Euro Haftungskapital, deren raubtierkapitalistisches Geschäftsmodell schlagartig in sich zusammenfällt, wenn die enormen Steuermittelzuflüsse versiegen ...? Und: Bejubeln das auch noch als Chance ...!

Zudem: Einfache Abfragen bei Ratingagenturen würden ausreichen, um den privaten und kommunalen Grundeigentümern im Vorfeld (!) zu zeigen, auf wen sie sich denn hier gegebenenfalls einlassen. Meine letzten Abfragen vor Vorträgen bei Bürgerinitiativen ergaben in zwei Fällen Bonitätsnoten der Deutschen Bank (IFD-Ratingskala) für Geschäftskunden von iB+ bis iB-. Bedeutung: Diese Stufen entsprechen etwa den Schulnoten 4,0 bis 4,8 und stehen für überdurchschnittliches bis erhöhtes Risiko (iB+) sowie für ein hohes Risiko (iB-) hinsichtlich der Ausfallwahrscheinlichkeit eines Unternehmens (Ausfallwahrscheinlichkeit i.d.R.

zwischen 1,5 % und 8 %). Als Haftungskapital werden fast immer 25.000 Euro genannt.

Solchen Überbleibseln des „grauen Kapitalmarkts“ würde ich persönlich nicht einmal die Gründung einer Currywurst-Bude auf meinem Grund & Boden gestatten.

Als „Partner“ einer zum Teil zwei- bis dreistelligen Millionen-Investition in einen Windpark oder gar Rettungsanker zur Sanierung der kommunalen Haushalte sollten sie sicher nicht erhalten dürfen. Wer weißt die Bürgermeister, aber auch die hier abstimmungsberechtigten Mitglieder der Stadt- und Kommunalräte auf die lauernden Risiken hin und ...: informiert sie darüber, dass gegebenenfalls auch zivilrechtliche und strafrechtliche Konsequenzen für sie persönlich drohen.

Ist das zu pessimistisch ...? NEIN: Bereits 2022 haben beispielsweise die Green City Energy Kraftwerkspark II GmbH & Co. KG, Green City Energy Kraftwerkspark III GmbH & Co. KG und Green City Solarimpuls I GmbH & Co. Insolvenzanträge am Amtsgericht München gestellt. Von der Insolvenz sind auch die Anleihe-Anleger betroffen. Insgesamt haben die Gesellschaften Schuldverschreibungen im Wert von rund 115 Millionen Euro emittiert, die nun im Feuer stehen. [10] Aktuell trifft es sogar sehr große Projektierer bzw. Betreiber. Sinkende Margen, steigender Wettbewerb und begrenzte Netzanschlüsse zwangen zum Beispiel den vergleichsweise großen Projektentwickler JUWI aktuell im Juni 2026 zu einer Restrukturierung. Er baut 280 Stellen ab und wechselt den Vorstand. [11]

Bedeutung für Deutschland

Heißt im Gesamtkontext: Im Folgenden geht es um das Risiko eines hohen, zweistelligen Milliardenbetrags von Steuergeldern in Deutschland, die über Pacht-/Mietverträge von Photovoltaik- und Windkraftanlagen zu Gunsten Dritter und zur Gewinnmaximierung der Projektierer, der Betreiber und Investoren umverteilt wurden bzw. in den nächsten Jahren umverteilt werden. Die sogenannte Energiewende steht damit auf extrem sandigem Untergrund. Nicht nur ich erwarte in naher Zukunft eine Insolvenzwelle bei den Betreiber GmbH & Co KGs.

Die Bereicherung weniger Dritter über Steuermittel in nie dagewesener Höhe kann aber nicht mit Klassenkampf, Energieversorgungssicherheit und schon gar nicht mit Klimaschutz begründet werden. Deutschland ist in die Hände von Plünderern gefallen, passt dann schon eher. Da es bei der aktuellen Bundesregierung an jeglicher Einsicht und damit Initiative fehlt, bei der sogenannten „Energiewende“ kräftig auf die

Bremse zu treten, müssen wir uns noch etwas gedulden, bis das Füllhorn Bundeshaushalt komplett leer ist.

Die Hinterlassenschaft von insolventen GmbH & Co KGs für die privaten und kommunalen Grundbesitzer werden dann Tausende Windkraftanlagen und Photovoltaikfelder sein. Da die Rückstellungen gut dokumentiert nicht ansatzweise ausreichen, dem BauGB entsprechend die Anlagen und Zuwegungen komplett (!) zurück zu bauen, sind die Grundbesitzer letztendlich zum Rückbau verpflichtet, können dies aber sehr wahrscheinlich nicht stemmen. Der Verlust an Wohlstand durch Deindustrialisierung vor allem über insolvente oder abwandernde Unternehmen in Deutschland wird sich dann über insolvente, private und kommunale Grundbesitzer im ländlichen Raum weiter beschleunigen.

Mehr Details und Hintergründe im ausführlicheren Video zum Thema. [\[01\]](#)

Andreas Schulte

Kontakt:

CumTempore

Prof. Dr. Andreas Schulte

c/ ecos office spaces, Hafenweg 19 – 48155 Münster

Tel.: +49 – 251 – 237 38 10 ; info@cumtempore.info – www.cumtempore.info

Literatur / Quellen:

[\[01\]](#) Schulte, A. (2026): Gegenwind 06: Sittenwidrige Pachtverträge. CumTempore, YouTube-Video, <https://youtu.be/uoNlln-0KAM>, veröffentlicht am 19.06.2026

[\[02\]](#) BGH (2004): Urteil: a) Zur Ermittlung der ortsüblichen Pacht anhand vergleichbarer Pachtobjekte und b) Zur Frage des Rückschlusses auf eine verwerfliche Gesinnung des Verpächters bei einer auffälligen Überhöhung des Pachtzinses.

https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/Zivilsenate/XII_ZS/2001/XII_ZR_11-01.pdf?__blob=publicationFile&v=1

[\[03\]](#) Landgericht Coburg (2017): Az.: 14 O 194/15, https://urteile.news/LG-Coburg_14-O-19415_Pachtvertrag-bei-massiv-ueberhoehtem-Pachtzins-wegen-Sittenwidrigkeit-unwirksam~N24003

[04] Schulte, A. (2026): Gegenwind 04: Natur- und Artenschutz. CumTempore, YouTube-Video <https://youtu.be/frlmsXBdu7Q>

[05] Schulte, A. (2026): Gegenwind 05: Gefahren durch Windkraftanlagen für den Menschen: Schall, Infraschall, Erholung. CumTempore, YouTube-Video <https://youtu.be/kylzD5PZjqw>

[06] Braun, J. und Schmidt, C. (2023): Wald für Windräder verpachten: So gehen Eigentümer richtig vor. Sterr-Kölln & Partner. Deutscher Waldbesitzer 4/2023. https://www.sterr-koelln.com/fileadmin/user_upload/Aktuelles_Pressebereich/Dez23_DeutscherWaldbesitzer_BN_CSc.pdf

[07] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Aiwanger: "Waldbesitzer und Klimaschutz profitieren von Windrädern im Wald". <https://www.stmwi.bayern.de/presse/pressemitteilungen/83-2023/>

[08] Kühn, V. (2025): Green Finance: Wie Kommunen mit grüner Energie ihre Haushalte sanieren. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/green-finance-wie-kommunen-mit-gruener-energie-ihre-haushalte-sanieren/100147878.html>

[09] Palik, A. (2026): Wie Windenergie den Pleite-Städten in NRW helfen kann. <https://www1.wdr.de/wirtschaft/windkraft-steuern-einnahmen-nrw-100.html>

[10] Kapitalschutz.de (2022): Greencity meldet Insolvenz an. <https://kapitalschutz.de/green-city>

[11] Korb, J. (2026): Wettbewerbsdruck: Juwi baut 280 Stellen ab – neuer Finanzchef. <https://www.zfk.de/energie/juwi-stellenabbau-restrukturierung-erneuerbare>

Lesenswert:

RA Thomas Mock (2025): Gutachterliche Stellungnahme für die Gesellschaft für Fortschritt in Freiheit e.V.; Landtag Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme 18/2469. <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMST18-2469.pdf>

Neumann, H. (2026): Windparkflächen: Der Stadtwerkeverband (VKU) fordert Begrenzung hoher Pachtpreise im EEH. topAgrar, 19.06.2026. <https://www.topagrar.com/energie/news/windparkflaechen-vku-fordert-begrenzung-hoher-pachtpreise-im-eeh-20026273.html>