

**Nutzungsvertrag
zur
Errichtung von Windenergieanlagen auf Waldflächen**

zwischen der

ENERCON GmbH, vertreten durch Hans Dieter Kettwig
Dreekamp 5
26605 Aurich

- im folgenden "Anlagenbetreiber" -

und

Gemeinde Lohra
Vertreten durch Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister Georg Gaul
und die 1. Beigeordnete Rosemarie Wolny,
Heinrich-Naumann-Weg 2
35102 Lohra

- im folgenden "Grundstückseigentümer" -

Präambel

Der Anlagenbetreiber beabsichtigt auf dem Gebiet der Gemeinde Lohra, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bundesland Hessen bei Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen Windenergieanlagen einschließlich notwendiger elektrischer Infrastruktur, Zuwegung und Montageflächen zu errichten und zu betreiben (Windpark Lohra).

Zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und zur Umsetzung einer Bürgerbeteiligung haben der Anlagenbetreiber, die Firma Axma Wind GmbH und die Bürgerwind Lohra GbR eine Kooperation vereinbart.

Vor diesem Hintergrund gestattet der Grundstückseigentümer dem Anlagenbetreiber die Benutzung seiner Flurstücke für diesen Zweck und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

§ 1

Nutzungsrechte des Anlagenbetreibers

- (1) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber, auf seinen im folgenden aufgeführten Flurstücken Netzanschlussanlagen und sonstige Nebenanlagen der geplanten Windenergieanlagen (u.a. Transformatorstationen, Netzanschlussanlagen) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben sowie diese Flurstücke mit den Rotorblättern der Windenergieanlagen zu überstreichen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch	Blatt
Lohra	14	59		
Lohra	18	60		
Lohra	18	61		
Lohra	18	64		
Lohra	19	51		
Lohra	19	52		
Lohra	19	74		
Lohra	19	76		
Lohra	19	87/49		
Lohra	19	88/48		
Lohra	19	91/69		
Rodenhausen	2	21/1		
Rodenhausen	2	214		
Rodenhausen	2	215		
Rodenhausen	2	216/2		
Rodenhausen	2	217		
Rodenhausen	2	218		
Rodenhausen	2	239/1		
Rodenhausen	2	239/2		
Rodenhausen	2	244		
Rodenhausen	3	67		
Rodenhausen	3	68		
Rodenhausen	3	69		
Seelbach	1	36		
Seelbach	2	18		
Seelbach	2	21		
Seelbach	2	23		
Seelbach	13	33		

Bei diesen Flurstücken handelt es sich um Forstwege und Waldflächen.

Der Grundstückseigentümer erklärt, alleiniger und verfügungsberechtigter Eigentümer der vorbezeichneten Flurstücke zu sein.

- (2) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber ferner, auf den in Abs. (1) bezeichneten Flurstücken etwaig erforderliche Kranstell- und Montageflächen sowie befestigte Zuwegungen in Form von Schotterwegen oder ähnlichem in einer Breite bis zu 5 m vom öffentlichen Weg zu den Standorten der Windenergieanlagen anzulegen, zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zu dem Betrieb und gegebenenfalls Neuerrichtung der Windenergieanlagen einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren.
- (3) Darüber hinaus ist der Anlagenbetreiber berechtigt, die zum Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) unterirdisch in einer Tiefe von mindestens 1,20 m unter

Geländeoberfläche auf den in Abs. (1) genannten Flurstücken zu verlegen, auf den Flurstücken gegebenenfalls die für den Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Stromnetz oder sonstige Stromabnehmer erforderlichen technischen Einrichtungen (u.a. Übergabestation) zu errichten sowie Datenkabel von und zu den geplanten Windenergieanlagen zu verlegen. Weiterhin ist der Anlagenbetreiber berechtigt, die Flurstücke in dem für die Wartung und den Service etc. und gegebenenfalls Erneuerung der Leitungen und technischen Einrichtungen erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.

- (4) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass sich die Planungen zur Errichtung des in der Präambel genannten Windparks bei Inkrafttreten dieses Nutzungsertrages noch in einem frühen Stadium befinden und noch nicht abschließend festgelegt sind. Mit der Gestattung des Grundstückseigentümers zur Nutzung seiner in Abs. (1) genannten Flurstücke ist nicht die Verpflichtung des Anlagenbetreibers verbunden, die in Abs. (1) – (3) genannten Windenergieanlagen und sonstigen Anlagen auch auf den in Abs. (1) genannten Flurstücken des Grundstückseigentümers zu errichten. Die genaue Anzahl, Lage und Abmessungen der geplanten Windenergieanlagen sowie der Leitungen, Zuwegungen, Montageflächen und sonstigen Nebenanlagen ist abhängig von den Vorgaben der Genehmigungsbehörden, etwaigen Vorgaben zur Vermeidung von Waldbrandgefahren sowie den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen des eingesetzten Windenergieanlagentyps. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich jedoch, die Standorte der Windenergieanlagen sowie der Zuwegung und Montageflächen so zu platzieren, dass die jagd-, land- und forstwirtschaftliche Nutzung möglichst wenig beeinträchtigt wird und möglichst bereits vorhandene Forstwege genutzt werden können. Zudem verpflichtet sich der Anlagenbetreiber, auf den in Abs. 1 genannten Flurstücken (vorzugsweise auf Flurstück 51, 52, 87/49 oder 88/48, in der Flur 19, Gemarkung Lohra) mindestens 1 Fundament einer Windenergieanlage zu planen und einen entsprechenden Genehmigungsantrag zu stellen sowie deren Realisierung ernsthaft zu verfolgen.
- (5) Der Grundstückseigentümer gestattet bzw. beauftragt den Anlagenbetreiber, alle zum Bau, Betrieb und Unterhaltung der Windenergieanlagen samt der übrigen Anlagen im Sinne von Abs. (1) – (3) erforderlichen Anträge und Erklärungen abzugeben bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Soweit notwendig und von den zuständigen Gemeindegremien bestätigt, wird der Grundstückseigentümer Anträgen, wie z.B. dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, schriftlich zustimmen. Im Übrigen gilt § 11. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Grundstückseigentümers werden vom Anlagenbetreiber erstattet.

§ 2

Bedingungen während der Bau- und Betriebsphase

- (1) Der Anlagenbetreiber hat alle auf den Flurstücken vorzunehmenden Bau-, Verlegungs- und Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen; er hat sich vor Beginn der Arbeiten hierüber mit dem Grundstückseigentümer/ Bewirtschafter oder dessen land- oder forstwirtschaftlichen Pächter/ und den Jagdgenossenschaften, in deren Revier die Bauarbeiten ausgeführt werden, abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass

die Folgeschäden (z.B. Bodenverdichtung, Sturmschäden, Trocknungsschäden) möglichst gering ausfallen. Im Übrigen gilt § 3. Darüber hinaus verpflichtet sich der Anlagenbetreiber Grenzsteine, die durch den Bau und den Betrieb der Windenergieanlagen beeinträchtigt werden, auf eigene Kosten zu sichern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einsetzen zu lassen.

- (2) Der Anlagenbetreiber erhält vor Beginn aller Baumaßnahmen vom Grundstückseigentümer alle ihm vorliegenden Pläne, Zeichnungen oder sonstige Informationen aus denen hervorgeht, wo auf den Flurstücken gegebenenfalls im einzelnen Drainagerohre oder ähnliche zu beachtende Erdleitungen verlegt sind. Sofern diese Pläne oder Zeichnungen dem Grundstückseigentümer nicht vorliegen, ist der Grundstückseigentümer jedoch nicht verpflichtet, entsprechende Pläne zu beschaffen oder herstellen zu lassen. Falls einzelne Drainagestränge im Rahmen der Baumaßnahmen unterbrochen oder vollständig entfernt werden müssen, hat der Anlagenbetreiber die Funktionsfähigkeit des Drainage- bzw. Entwässerungssystem durch geeignete Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.
- (3) Dem Anlagenbetreiber wird gestattet, eine etwaig zur Errichtung der Windenergieanlagen erforderliche zusätzliche Drainage gegebenenfalls an das vorhandene Drainage- bzw. Entwässerungssystem anzuschließen.
- (4) Der Anlagenbetreiber übernimmt hinsichtlich der Windenergieanlagen sowie der neu errichteten sonstigen Anlagen einschließlich der zum Zwecke des Betriebs der Windenergieanlagen neu angelegten Wege und Kranstell-/Montageflächen die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Hinsichtlich bereits vorhandener, auszubauender bzw. zu verbreiternder Wege übernimmt der Anlagenbetreiber für die Bauphase die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Damit der Grundstückseigentümer die Verkehrssicherungspflicht der bereits vorhandenen, auszubauenden Wegeflächen übernehmen kann, sollen im Beweissicherungsgutachten nach § 3 Abs. 1 Aussagen dazu getroffen werden, ob die Wege in verkehrssicherem Zustand sind. Mit der Herstellung der Verkehrssicherheit übernimmt der Grundstückseigentümer die Verkehrssicherungspflicht für diese Wege und erfüllt diese in dem Umfang, wie sie auch bisher für diese Wege bestand.

Mit dem Abschluss des vorliegenden Nutzungsvertrages ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine weiteren Verpflichtungen was den Zustand der Wege angeht. Der Anlagenbetreiber sorgt für die Unterhaltung und Befahrbarkeit der Wege für den Zweck der Errichtung, der Inbetriebnahme und des Rückbaus der Windenergieanlagen. Hierzu zählt auch die Durchführung eines Winterdienstes. Im Rahmen des Winterdienstes dürfen nur umweltverträgliche Streumittel verwendet werden. Die Verwendung von Streusalz ist untersagt.

- (5) Nach Inbetriebnahme der Windenergieanlagen legt der Anlagenbetreiber die Wege fest, die für Wartung und Betrieb der Windenergieanlagen, z.B. durch Servicefahrzeuge, genutzt werden sollen und legt dem Grundstückseigentümer einen Wegeplan vor. Die Benutzung der Wege durch den Anlagenbetreiber bzw. dessen Beauftragte erfolgt auf eigene Gefahr und in eigener Verantwortung. Insbesondere bei Sturm, starkem Wind und Schnee/Eis ist der Aufenthalt im Wald mit besonderen Gefahren verbunden, für die der Grundstückseigentümer nicht haftet. Beauftragte und Mitarbeiter des Anlagenbetreibers sind durch diesen entsprechend zu informieren, zu belehren und zu ver-

pflichten. Etwaig erforderliche Vorsichtsmaßnahmen sowie ein ggf. für die Wartung und den Betrieb der Windenergieanlagen erforderlicher Winterdienst werden vom Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durchgeführt. Im Rahmen des Winterdienstes dürfen nur umweltverträgliche Streumittel verwendet werden. Die Verwendung von Streusalz ist untersagt. Der Anlagenbetreiber stellt den Grundstückseigentümer von sämtlichen Inanspruchnahmen durch Mitarbeiter oder Beauftragte sowie damit zusammenhängenden Ansprüchen Dritter, z.B. Versicherungen und öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahmen oder Verpflichtungen, frei. Bei außergewöhnlichen Gefahrensituationen ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Wege abzusperren, wird sich aber bemühen, dem Anlagenbetreiber eine alternative Zufahrt zu den Windenergieanlagen zur Verfügung zu stellen.

- (6) Der Anlagenbetreiber sorgt für die Unterhaltung und Pflege der Windenergieanlagen und der Nebenanlagen einschließlich der Flächen in einem Umkreis von einem Meter um diese Anlagen. Der Grundstückseigentümer sorgt – unbeschadet der Regelungen gemäß Abs. 4 - entsprechend dem vor Errichtung der Anlagen ausgeübten Umfang für die notwendige Pflege der übrigen Teile der in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke.
- (7) Sollten während der Laufzeit dieses Vertrages für Bau, Betrieb oder Wartung/Instandsetzung der Windenergieanlagen oder der Zuwegung Rodungsmaßnahmen erforderlich sein, steht das Nutzungsrecht am gerodeten Holz dem Grundstückseigentümer zu. Er erhält jedoch gemäß § 3 für gerodete Holzbestände eine Entschädigung für die sog. Hiebunreife. Der Grundstückseigentümer hat die Wahl, ob er das gerodete Holz selbst nutzen bzw. verwerten möchte oder ob er den Wert des Holzbestandes gemäß § 3 vom Anlagenbetreiber entschädigen lässt. Die Art und Weise der Rodungsmaßnahmen sind mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Etwaig erforderliche waldrechtliche Genehmigungen (Waldumwandlung) sind vom Anlagenbetreiber einzuholen.
- (8) Während der Bauphase temporär genutzte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und unter Berücksichtigung behördlicher Vorgaben wiederaufzuforsten. Die Kosten der Aufforstung trägt der Anlagenbetreiber. Im Rahmen der Wiederaufforstung sind mindestens gleichwertige Kulturen zu verwenden. Sofern auf Wunsch des Grundstückseigentümers höherwertigere Forstkulturen verwendet werden, trägt der Grundstückseigentümer die dadurch entstehenden Mehrkosten. Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend, sollten im Rahmen des Tauschs von Großkomponenten erneute Rodungsmaßnahmen erforderlich werden.
- (9) Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes Vorkehrungen zum Waldbrandschutz zu treffen (z.B. Fernüberwachung, Alarmierungswege, Bekämpfungsmaßnahmen). Hierzu wird sich der Anlagenbetreiber mit den zuständigen Behörden über geeignete Maßnahmen abstimmen.
- (10) Falls der Grundstückseigentümer die in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücke an einen Dritten zur forstwirtschaftlichen Nutzung verpachtet hat, verpflichtet er sich, dem Anlagenbetreiber unverzüglich eine Bestätigung des Pächters gemäß *Anlage 1* dieses Nutzungsvertrages beizubringen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Grundstücks-

eigentümer die in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücke selbst bewirtschaftet. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer die Eigenbewirtschaftung in Anlage 1 vermerken.

- (11) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, auf den nach § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücken ohne Zustimmung des Anlagenbetreibers keine weiteren Windenergieanlagen zu errichten bzw. deren Errichtung durch Dritte zuzulassen. Das Gleiche gilt entsprechend für den Fall, dass der Grundstückseigentümer über die in Abs. § 1 (1) genannten Flurstücke hinaus in einem Umkreis von 800 m, gemessen vom Fuß der Windenergieanlagen, über weitere Flurstücke verfügt.
- (12) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich darüber hinaus, auf den nach § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücken keine Bauwerke oder – mit Ausnahme von Anpflanzungen - Hindernisse zu errichten oder errichten zu lassen, die die Betriebsergebnisse der Windenergieanlagen des Anlagenbetreibers beeinträchtigen könnten. Der eventuell auf den Flurstücken vorhandene Baumbewuchs darf nur nach Absprache mit dem Anlagenbetreiber erweitert werden.
- (13) Im Übrigen sichert der Grundstückseigentümer zu, dass keine Rechte Dritter bestehen, die die Durchführung dieses Nutzungsvertrages unmöglich machen oder einschränken.

§ 3 Entschädigungen

- (1) Der Anlagenbetreiber übernimmt die Flurstücke nach § 1 Abs. 1 in dem Zustand, wie er sich aus einer Vor-Ort-Begehung der Wege und Flächen vor Baubeginn mit dem Grundstückseigentümer ergibt. Soweit die Flurstücke nach § 1 Abs. 1 Wegeflächen betreffen, wird im Rahmen der Vor-Ort-Begehung ein Sachverständiger hinzugezogen. Der Sachverständige wird ein Beweissicherungsgutachten erstellen, das von beiden Parteien bereits jetzt akzeptiert wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine gemeinsame Abnahme des Wege- und Flächenzustands durch Anlagenbetreiber, Grundstückseigentümer und Sachverständigen durchgeführt und der Zustand erneut dokumentiert und ebenfalls von beiden Vertragspartnern unterzeichnet und diesen zur Verfügung gestellt. Das gleiche Verfahren wird bei Beginn und Abschluss des Rückbaus angewendet. Etwaige festgestellte Schäden sind auf Kosten des Anlagenbetreibers zu beseitigen. Ferner sind eine Entwässerung und der Anschluss von Rückegassen an die vom Anlagenbetreiber genutzten Wegeflächen sicherzustellen. Im Übrigen gilt § 2 Abs. 4. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass sich im Zuge des Wegeausbaus Wegeführung und Geländeprofil ändern können. Diese sind nicht wieder in den Ausgangszustand zurückzuführen. Können sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen einigen, so wählt der Präsident der für die Gemeinde Lohra zuständigen Industrie- und Handelskammer unwiderruflich für die Parteien einen gemeinsamen Sachverständigen aus. Die Kosten für den Sachverständigen und das Beweissicherungsgutachten trägt der Anlagenbetreiber.
- (2) Der Anlagenbetreiber ist zum Ersatz der Schäden verpflichtet, die durch den Sachverständigen gemäß Abs. 1 festgestellt wurden bzw. bei oder aufgrund der Errichtung/Herstellung sowie der Unterhaltung (einschließlich Ausbesserung und Reparatur)

oder des Rückbaus der Windenergieanlagen sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. (1) – (3) durch den Anlagenbetreiber oder von ihm eingesetzte bzw. beauftragte Dritte entstehen. Der Grundstückseigentümer erhält für gerodete Holzbestände eine Entschädigung für die sog. Hiebunreife. Sofern der Grundstückseigentümer gemäß § 2 Abs. (7) auf eine eigene Verwertung gerodeter Holzbestände verzichtet, verpflichtet sich der Anlagenbetreiber ferner zur Zahlung einer entsprechenden Entschädigung des Holzbestandes. Zur Ermittlung des Werts des vorhandenen Holzbestandes sowie der Hiebunreife wird der zu rodende Bestand vor Beginn der Rodungsarbeiten durch ein Fachbüro für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Forstbetrieben für beide Parteien verbindlich begutachtet. Sofern sich die Parteien nicht auf ein Fachbüro verständigen können, wird dieses durch die zuständige Forstwirtschaftskammer bzw. einer vergleichbaren Institution benannt. Die Kosten für das Fachbüro tragen die Parteien je zur Hälfte.

- (3) Der Anlagenbetreiber holt die Zustimmung der betroffenen Jagdgenossenschaften ein und wird mit den Jagdgenossenschaften Vereinbarung zur Abgeltung etwaiger, berechtigter Jagdwertminderungen treffen.

§ 4

Nutzungsrecht des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer und gegebenenfalls der Bewirtschafter sind berechtigt, die vom Anlagenbetreiber hergestellte befestigte Zuwegung im Rahmen der jagd-, land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren; zur Unterhaltung und Ausbesserung der Zuwegung sind sie nicht verpflichtet. Eine schriftliche Zustimmung des Anlagenbetreibers ist allerdings erforderlich, wenn Fahrzeuge und Maschinen seitens des Grundstückseigentümers oder Pächters eingesetzt werden, die erhebliche Schäden an der Zuwegung verursachen könnten. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Schäden an der Zuwegung, sofern diese durch Dritte herbeigeführt werden. Gleiches gilt für den Fall, dass der Pächter Fahrzeuge und Maschinen einsetzt, die erhebliche Schäden an der Zuwegung verursachen, ohne dass der Grundstückseigentümer davon Kenntnis hatte.

§ 5

Nutzungsentgelt

- (1) Der Grundstückseigentümer erhält für die nach diesem Nutzungsvertrag zu erbringenden Leistungen und zu gewährenden Nutzungsrechte ein jährliches Nutzungsentgelt, das von Anzahl und Energieertrag der errichteten Windenergieanlagen abhängig ist.

Das an den Grundstückseigentümer zu entrichtende Nutzungsentgelt ergibt sich anteilig unter Anwendung des unter Abs. (2) B. definierten Verteilungsschlüssels aus dem für den in der Präambel genannten Windpark an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer jährlich gemäß Abs. (2) A. auszuschüttenden Nutzungsentgelts.

Beteiligt sind alle Grundeigentümer, die mit dem Anlagenbetreiber einen Nutzungsvertrag über einen Teil der Windparkfläche abgeschlossen haben. Die Windparkfläche

wird als diejenige Fläche festgelegt, die sich durch Verbinden der aus dem einzuhaltenen Grenzabstand ergebenden Punkte der äußersten Windenergieanlagen des in der Präambel genannten Windparks ergibt.

(2) Das auf den Grundstückseigentümer entfallende Nutzungsentgelt bestimmt sich wie folgt:

A. An die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer auszuschüttende jährliche Nutzungsentgelte

1. *%- uales Nutzungsentgelt*

Vom Anlagenbetreiber werden 5,0 % der für den in der Präambel genannten Windpark für das betreffende Kalenderjahr abzüglich etwaigen Vermarktungsaufwands gezahlten Netto-Einspeiseerlöse zur Auszahlung an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer bereitgestellt. Als Einspeiseerlöse gelten sowohl die auf der gesetzlichen Grundlage (Erneuerbare Energien Gesetz [EEG]) gezahlten Vergütungen inklusive aller erhaltenen Boni nach dem EEG, als auch die durch den Stromverkauf am freien Markt erzielten Erlöse sowie Zahlungen Dritter (bspw. Versicherungen) für Ausfallzeiten der Windenergieanlagen oder sonstige Entschädigungszahlungen. Etwaige dem Anlagenbetreiber durch die Vermarktung entstehende Kosten können auf Nachweis gegengerechnet werden. Ab dem 11. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks erhöht sich das Nutzungsentgelt auf 5,75 % der Netto-Einspeiseerlöse abzüglich etwaigen Vermarktungsaufwands. Maßgebend ist hierzu die jeweilige Jahresabrechnung des zuständigen Netzbetreibers bzw. des Direktvermarkters.

2. *Mindestnutzungsentgelt*

Das zur Auszahlung an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer bereit zu stellende jährliche Nutzungsentgelt beträgt mindestens:

vom 1. bis zum 10. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks, einschließlich Restkalenderjahr ab Inbetriebnahme: 22.000.- €

ab dem 11. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme: 26.000.-€

je vom Anlagenbetreiber innerhalb der Windparkfläche errichteter und betriebener Windenergieanlage.

Die Höhe des Mindestnutzungsentgelts orientiert sich an der Errichtung von Windenergieanlagen des Herstellers ENERCON mit ca. 230m Gesamthöhe und ca. 4 MW Nennleistung.

3. Das in Ziff. 2 genannte, je errichteter Windenergieanlage bereit zu stellende Mindestnutzungsentgelt ist vorab ab Beginn der Bauarbeiten im Windpark pro Windenergieanlage, die zu diesem Zeitpunkt von der zuständigen Behörde genehmigt ist, unter Anwendung des in B. genannten Verteilungsschlüssels als Abschlagszahlung bis zum 30.06. eines jeden Kalenderjahres an die beteiligten Grundeigentümer auszuzahlen.

Hinsichtlich des Restkalenderjahres ab Baubeginn ist dieses Mindestnutzungsentgelt zeitanteilig zu zahlen, und zwar 30 Tage nach Beginn der Bauarbeiten. Sinngemäß wird im Kalenderjahr des Vertragsendes verfahren.

Das in Ziff. 1 dargestellte %-uale Entgelt ist 30 Tage nach Erhalt der jeweiligen Jahresabrechnung des zuständigen Netzbetreibers bzw. Direktvermarkters unter Anrechnung des bereits gezahlten Mindestentgelts unter Anwendung des in B. genannten Verteilungsschlüssels zu zahlen.

B. Verteilungsschlüssel

Die an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer gemäß A. auszuschüttende jährlichen %-ualen Nutzungsentgelte sowie die Mindestnutzungsentgelte werden auf die jeweiligen Grundeigentümer nach folgendem Schlüssel verteilt:

1. Der jeweilige Grundeigentümer, auf dessen Flurstücken eine oder mehrere Windenergieanlagen des in der Präambel genannten Windparks errichtet sind (Fundament), erhält 30 % der für diese Windenergieanlagen zu zahlenden Nutzungsentgelte. Das %-uale Nutzungsentgelt nach Ziff. A.1 ist dabei anteilig auf die einzelnen Windenergieanlagen des Windparks umzulegen.
 2. Die verbleibenden 70% des Nutzungsentgelts werden auf die einzelnen Grundeigentümer entsprechend ihrer jeweiligen Flurstücksanteile an der gesamten Windparkfläche (Definition siehe Abs. (1))verteilt.
- (3) Die in Absatz 2 Ziff. 1 und 2 genannten Nutzungsentgelte basieren auf der Annahme eines Netto-Einspeiseerlöses von 6 ct/kWh. Den Parteien ist bekannt, dass nach den Vorgaben des EEG 2016 die Höhe der EEG-Förderung im Rahmen einer Ausschreibung ermittelt wird. Es ist daher die Höhe der bei Inbetriebnahme der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen anzuwendenden EEG-Förderung und die damit verbundene Höhe der zu erwartenden Netto-Einspeiseerlöse bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages nicht bekannt. Sollte sich aufgrund der Vorgaben der dann anzuwendenden Regelungen des EEG bzw. als Ergebnis der Ausschreibung eine anzusetzende Netto-Einspeisevergütung weniger als 6 ct/kWh ergeben, ist der Anlagenbetreiber berechtigt, die Höhe des prozentualen Nutzungsentgelts entsprechend der Verringerung der Netto-Einspeisevergütung (gegenüber dem Wert von 6 ct/kWh) anzupassen; das %-uale Nutzungsentgelt darf jedoch nicht unter 3,5 % angepasst werden. Der Anlagenbetreiber weist die Abweichung der Netto-Einspeiseerlöse gegenüber dem Grundstückseigentümer nach. Sollte aufgrund der Verringerung der Netto-Einspeiseerlöse ein wirtschaftlicher Betrieb der Windenergieanlagen nachweislich nicht gewährleistet sein, ist der Anlagenbetreiber zur Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 7 Abs. 2 berechtigt.
- (4) Zusätzlich erhält der Grundstückseigentümer für, auf seinen Flurstücken dauerhaft hergestellter Zuwegung, Kran-/ Montagefläche ein jährliches Entgelt von mindestens 7.000 €. Sollte der Flächenverbrauch für auf seinen Flurstücken dauerhaft hergestellte Zuwegung, Kran-/ Montagefläche 28.000 m² auf den in § 1 Abs. 1 genannten Flurstücken übersteigen, erhält er für die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche jährlich 0,25€/ m². Hiervon unberührt bleiben etwaige Entschädigungen gemäß § 3 für den gerodeten Holzbestand sowie für die sog. Hiebunreife.
- (5) Die auf den Grundstückseigentümer entfallenden Nutzungsentgelte sind auf folgendes Konto zu zahlen:

Bank:
Kontoinhaber:
IBAN:
BIC:

Sollte sich die Kontoverbindung ändern, teilt der Grundstückseigentümer dies dem Anlagenbetreiber rechtzeitig schriftlich mit.

- (6) Werden erteilte Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen für die Windenergieanlagen ganz oder teilweise mit Erfolg angefochten bzw. der Betrieb oder die Errichtung der Windenergieanlagen zeitweilig aufgrund behördlicher oder gerichtlicher Entscheidung ausgesetzt, so ist der Anlagenbetreiber für den genannten Zeitraum nicht verpflichtet, das Nutzungsentgelt zu entrichten oder Ersatz zu leisten, es sei denn, der Anlagenbetreiber erhält für diese Zeit Entschädigungszahlungen Dritter.
- (7) Der Anlagenbetreiber ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers berechtigt, die auf den in § 1 Abs.1 genannten Flurstücken des Grundstückseigentümers errichteten Windenergieanlagen Dritten für sonstige, über den Betrieb der Windenergieanlagen hinaus gehende Nutzungen, insbesondere zum Betrieb von Funkanlagen, zur Verfügung zu stellen. Der Grundstückseigentümer ist an den Einnahmen aus der Drittnutzung mit einem Anteil in Höhe von 50% zu beteiligen.
- (8) Die als Nutzungsentgelt festgelegten Beträge sind Nettobeträge. Der Grundstückseigentümer kann auf die Umsatzsteuer-Befreiung für das Nutzungsentgelt verzichten, wenn er die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllt. Dies hat der Grundstückseigentümer in geeigneter Form nachzuweisen. Die Option zur Umsatzsteuer muss dem Anlagenbetreiber spätestens bis zur Fälligkeit des Nutzungsentgelts mitgeteilt werden. Das um die Umsatzsteuer erhöhte Nutzungsentgelt wird in Ergänzung zu den vorgenannten Regelungen erst zur Zahlung fällig, nachdem eine Rechnung im Sinne des § 14 UStG vorliegt.

§ 6 Nutzungsdauer

- (1) Dieser Nutzungsvertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Das Vertragsverhältnis ist befristet und wird für die Dauer von insgesamt 20 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks geschlossen, zuzüglich des Restkalenderjahres der Inbetriebnahme der Windenergieanlage. Die Windenergieanlage gilt in dem Zeitpunkt in Betrieb genommen, in dem die Windenergieanlage die erste vom zuständigen Netzbetreiber bzw. Direktvermarkter vergütete kWh elektrischer Energie in das Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist hat. Der Anlagenbetreiber ist verpflichtet, diesen Zeitpunkt dem Grundstückseigentümer mitzuteilen.
- (2) Dem Anlagenbetreiber wird eine Option zur Verlängerung dieses Nutzungsvertrages von zwei mal 5 Jahren eingeräumt, dessen Ausübung dem Grundstückseigentümer

jeweils schriftlich mitzuteilen ist. Die Mitteilung muss jedoch spätestens bis zum 30. Juni des vorletzten Jahres vor Ablauf dieses Nutzungsvertrages erfolgen. Für den Fall der Ausübung der Option erklärt der Grundstückseigentümer bereits jetzt seine Zustimmung zur Verlängerung dieses Nutzungsvertrags zu den bisherigen Konditionen.

§ 7 Kündigung

- (1) Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach vorheriger Abmahnung und Setzen einer angemessenen Nachfrist in schriftlicher Form (z.B. durch Fax, Brief) außerordentlich kündigen, wenn der Anlagenbetreiber mit der Entrichtung des gemäß § 5 geschuldeten jährlichen Nutzungsentgeltes länger als 6 Monate in Verzug ist.
- (2) Das Vertragsverhältnis kann von beiden Parteien ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grunde in schriftlicher Form (z.B. durch Fax, Brief) gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in einem solchen Maß seine Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag verletzt, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (3) Unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Ende eines Quartals kann der Anlagenbetreiber diesen Nutzungsvertrag auch vor Ablauf der Nutzungsdauer gemäß § 6 kündigen, wenn er beabsichtigt, den Betrieb der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen endgültig einzustellen.
- (4) Den Parteien ist bewusst, dass sich die Planungen zur Errichtung des in der Präambel genannten Windparks bei Inkrafttreten dieses Nutzungsvertrages noch in einem frühen Stadium befinden und die erforderlichen Genehmigungsanträge noch nicht gestellt wurden. Werden dem Anlagenbetreiber bis zum 31.12.2020 die zur Errichtung und zum Betrieb des Windparks erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht erteilt, so kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform in schriftlicher Form (z.B. durch Fax, Brief) gegenüber der anderen Vertragspartei diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, den Grundstückseigentümer über die Genehmigungserteilung unverzüglich zu informieren.

Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Wirkung einer etwaigen Kündigung des Grundstückseigentümers durch Aufnahme der laufenden Zahlung des gemäß § 5 Abs. (1)-(3) auf den Grundstückseigentümer entfallenden Mindestnutzungsentgelts für einen Zeitraum von maximal 2 Jahren aufzuschieben. Sollte innerhalb des vorgenannten Zeitraums die Genehmigung nicht erteilt werden, so tritt die Wirkung der Kündigung erst nach Ablauf dieses Zeitraums ein. Sollte innerhalb des vorgenannten Zeitraums die Genehmigung erteilt werden, entfällt die Wirkung der Kündigung des Grundstückseigentümers.

- (5) In den Fällen des Abs. (4) ist bei der Bestimmung des auf den Grundstückseigentümer entfallenden Mindestnutzungsentgelts abweichend von § 5 Abs. 2, B. das Mindestnutzungsentgelt vollständig auf die Flächenanteile der jeweiligen Grundeigentümer an der

Windparkfläche umzulegen. Ab Beginn der Bauarbeiten bestimmt sich das auf den Grundstückseigentümer entfallende Nutzungsentgelt ausschließlich nach den Regelungen des § 5.

- (6) Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, kündigen bzw. beenden will, ist er verpflichtet, die Bank als Sicherungseigentümerin der Windenergieanlage im Sinne des § 13 Abs. (3) unverzüglich hiervon zu unterrichten und der Bank sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Im Falle des Eintritts eines Dritten steht dem Grundstückseigentümer ein Widerspruchsrecht zu, das er innerhalb von zwei Wochen nach Zugang einer entsprechenden schriftlichen Erklärung der Bank ausüben kann, wenn es hierfür wichtige Gründe gibt, die in der Person des Dritten liegen.

§ 8

Beendigung des Nutzungsverhältnisses

- (1) Der Anlagenbetreiber hat auf eigene Kosten und entsprechend der gesetzlichen und behördlichen Vorgaben bis zum vereinbarten Ende des Nutzungsverhältnisses bzw. unverzüglich nach dessen vorzeitiger Beendigung die Windenergieanlagen, etwaige vorhandene Netzanschlussanlagen und die befestigte Zuwegung vollständig zu beseitigen und die Flurstücke in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die Kosten der Aufforstung trägt der Anlagenbetreiber. Im Rahmen der Wiederaufforstung sind mindestens gleichwertige Kulturen zu verwenden. Sofern auf Wunsch des Grundstückseigentümers höherwertigere Forstkulturen verwendet werden, trägt der Grundstückseigentümer die dadurch entstehenden Mehrkosten. Die Fundamente der Windenergieanlagen müssen, entsprechend der Genehmigung, mindestens aber bis zu einer Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberfläche beseitigt werden. Die befestigte Zuwegung verbleibt jedoch auf den Flurstücken, wenn der Grundstückseigentümer dies ausdrücklich verlangt. Ebenso verbleiben verlegte Leitungen auf den Flurstücken. Mit Herstellung des ursprünglichen Zustandes endet auch die Entschädigungspflicht des Anlagenbetreibers. Die betrifft nicht etwaige Entschädigungspflichten, die vor diesem Zeitpunkt entstanden und nach wie vor gültig sind. Die Flächen sind in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wiederaufzuforsten.
- (2) Zur Sicherstellung der Ansprüche der Genehmigungsbehörden und des Grundstückseigentümers auf Beseitigung und Entsorgung der Windenergieanlagen nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses erbringt der Anlagenbetreiber bis zum Zeitpunkt des Baubeginns der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen gegenüber der zuständigen Behörde eine Sicherheitsleistung in der von der zuständigen Behörde festgesetzten Höhe. In der Regel ist diese Sicherheitsleistung durch Vorlage einer selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse zu erbringen. Die Genehmigungsbehörde ist berechtigt, sich aus dieser Bürgschaft zu befriedigen, wenn der Anlagenbetreiber seiner Abbauverpflichtung trotz Aufforderung nicht nachkommt.

- (3) Sofern die Genehmigungsbehörde auf eine Rückbausicherung im Sinne des Abs. (2) verzichtet, verpflichtet sich der Anlagenbetreiber, für die auf den in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücken des Grundstückseigentümers errichteten Windenergieanlagen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung in Höhe von Euro 150.000,- je Windenergieanlage beizubringen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, sich aus dieser Bürgschaft zu befriedigen, wenn der Anlagenbetreiber seiner Abbauverpflichtung trotz Aufforderung nicht nachkommt. Nach erfolgtem Abbau der Anlagen ist dem Anlagenbetreiber die Bürgschaftsurkunde wieder auszuhändigen.
- (4) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses aufgrund Ablaufs der Nutzungsdauer gemäß § 6 sowie Kündigung gemäß § 7 Abs. (1)) und Abs. (3) – (6) muss der Anlagenbetreiber auf seine Kosten die Löschung der gemäß § 10 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit(en) nebst Vormerkung(en) veranlassen. Der Grundstückseigentümer hat hierbei im erforderlichen Umfang mitzuwirken (Löschungsantrag).

§ 9 Haftung

- (1) Der Anlagenbetreiber haftet dem Grundstückseigentümer und Dritten gegenüber nach den gesetzlichen Vorschriften. Dies beinhaltet auch die Haftung für etwaige durch die vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen verursachte Waldbrände. Der Grundstückseigentümer wird vom Anlagenbetreiber von jeglicher Haftung gegenüber Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung, Wartung und Betrieb sowie dem Abbau der Windenergieanlagen freigestellt.
- (2) Der Anlagenbetreiber hat den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von EUR 5.000.000,- nachzuweisen, die die oben genannte Verpflichtung besichert.
- (3) Werden die in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke in der Bauleitplanung infolge der Windenergieanlagen ganz oder teilweise nicht für andere Nutzungen ausgewiesen, oder kann es infolge der Windenergieanlagen einer solchen anderen Nutzung ganz oder teilweise nicht zugeführt werden, oder wird bei einem Verkauf der Flurstücke wegen der Windenergieanlagen von einem Käufer nur ein geringerer Kaufpreis an den Grundstückseigentümer gezahlt, so besteht kein Schadensersatzanspruch gegen den Anlagenbetreiber.
- (4) Die Haftung des Grundstückseigentümers für etwaige Schäden an den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen sowie deren Nebenanlagen durch Waldbrand ist ausgeschlossen, soweit der Grundstückseigentümer den Waldbrand nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.
- (5) Die Nutzung von Waldwegen erfolgt auf eigene Gefahr des Anlagenbetreibers. Eine Haftung des Grundstückseigentümers hinsichtlich der Nutzung von Waldwegen ist nach den Regelungen des § 2 Abs. (5) ausgeschlossen.

§ 10 Dienstbarkeitseintragung

- (1) Das Recht des Anlagenbetreibers wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechend des als Anlage 2 diesem Vertrage beigefügten Musters der "Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung" gesichert. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Anlagenbetreiber die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten gestatten kann.
- (2) Die Bewilligung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Anlagenbetreibers durch den Grundstückseigentümer hat nach Vertragsabschluß, jedoch spätestens nach Aufforderung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine Eintragungen im Grundbuch für die Flurstücke nach § 1 Abs. (1) vorhanden sind, die einen Hinderungsgrund dafür darstellen könnten, dass der Grundstückseigentümer sowie alle Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers an die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit gebunden sind und bis zum Ende dieses Vertrages bleiben. Insbesondere dürfen die Rechte in Abteilung II + III des Grundbuches nicht vorgehen (insbesondere Grundschulden und Altenteile). Soweit die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte den Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger lediglich zu einer Duldung oder einem Unterlassen verpflichten, kann der Anlagenbetreiber vom Erfordernis einer vorrangigen grundbuchlichen Eintragung der Rechte des Anlagenbetreibers absehen.
- (3) Grundsätzlich soll die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit(en) und der Vormerkung(en) auf Bestellung einer/der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit(en) gemäß Anlage 2 mit dem gleichen dinglichen Inhalt nach Maßgabe des Abs. (2) an rangerster Stelle im Grundbuch erfolgen. Kann diese Rangstelle nicht sogleich erlangt werden, so kann zunächst die Eintragung dieser Rechte an nächst offener Rangstelle erfolgen, ohne den Grundstückseigentümer von der Pflicht zur Beschaffung der Rangstelle zu entbinden. Der Grundstückseigentümer beauftragt einen Notar seiner Wahl mit der erforderlichen Rangbeschaffung zugunsten des Anlagenbetreibers. Die Notar- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Anlagenbetreibers.
- (4) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sofern sich dieses auf Verlangen des Betreibers als erforderlich erweist, etwaige Leitungen und Einrichtungen des Netzbetreibers im Zusammenhang mit den oben aufgeführten Windenergieanlagen grundbuchlich ebenfalls im Wege der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu besichern, und zwar zugunsten des zuständigen Netzbetreibers.
- (5) Die Parteien stimmen überein, dass der als Anlage 2 beigefügte Antrag auf Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nur ein Muster einer Bewilligungsurkunde darstellt. Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Bewilligungsurkunde zu ändern und insbesondere die Vorgaben der finanzierenden Banken sowie des zuständigen Grundbuchamtes anzupassen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, etwaige aufgrund der Vorgaben des zuständigen Grundbuchamtes zur grundbuchlichen Absicherung der Rechte des Anlagenbetreibers erforderliche zusätzliche Bewilligungs- oder Genehmigungserklärungen abzugeben.

- (6) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber, für seine in §1 Abs. (1) genannten Flächen, Auszüge aus dem Grundbuch einzuholen, durch Unterzeichnung der diesem Vertrag beigefügten Vollmacht (*Anlage 3*).

§ 11

Nachbarliche Zustimmungserklärungen

- (1) Der Grundstückseigentümer räumt dem Anlagenbetreiber das Überbauungsrecht sowie das Recht der Grenzbebauung ein. Auf erstes Anfordern des Anlagenbetreibers hin verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, für den Gesamtwindpark des Anlagenbetreibers vor der zuständigen Behörde zu Lasten seiner in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke gegebenenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen zur Errichtung von Windenergieanlagen auf Nachbargrundstücken abzugeben und bei Änderungen bzw. Neuerrichtungen zu erneuern. Die Form bzw. Absicherung sowie der genaue Inhalt der nachbarlichen Zustimmungserklärungen richten sich nach Vorgaben der zuständigen Behörde sowie der jeweiligen Landesbauordnung.
- (2) Soweit nach den Regelungen der jeweiligen Landesbauordnung die nachbarlichen Zustimmungserklärungen durch Baulasten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern sind, wird der Grundstückseigentümer auf erstes Anfordern die erforderlichen Bewilligungen mit den von der zuständigen Behörde vorgegebenen Inhalten abgeben. Die im Rahmen der Bewilligung und Eintragung der Baulasten oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten entstehenden Kosten trägt der Anlagenbetreiber.
- (3) Dem Grundstückseigentümer ist es nicht gestattet, gegenüber Dritten nachbarliche Zustimmungserklärungen im Sinne der Abs. (1), (2) abzugeben, die beabsichtigen, Windenergieanlagen auf Flächen im Sinne des § 2 Abs. (7) zu errichten und zu betreiben.

§ 12

Rechtsnachfolger

- (1) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag einem jeden Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Grundbesitz veräußert, verpflichtet er sich, in den Veräußerungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:
- “Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeit(en) und Vormerkung(en) sowie dem Nutzungsvertrag dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben.“*
- (2) Der Grundstückseigentümer hat den Anlagenbetreiber unverzüglich von einer Veräußerung oder drohenden Zwangsversteigerung der in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke zu unterrichten.

- (3) Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er gegenüber dem jeweiligen Berechtigten hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwa entstehende Schäden, insbesondere sowohl gegenüber dem Anlagenbetreiber als auch gegenüber der Bank (§ 13 Abs. 3 dieses Nutzungsvertrages).

§ 13 Übertragung auf Dritte

- (1) Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers auf einen Dritten zu übertragen. Die Zustimmung darf vom Grundstückseigentümer nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn berechnete Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Dritten bestehen oder der Dritte sich nicht dazu verpflichtet, in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Der Anlagenbetreiber wird dem Grundstückseigentümer rechtzeitig (mindestens 8 Wochen vor der Übertragung) über die vorgesehene Übertragung unterrichten und geeignete Informationen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Dritten zur Verfügung stellen. Einer Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf es allerdings nicht bzw. er willigt in die (auch teilweise) Übertragung auf einen Dritten bereits jetzt unwiderruflich ein, wenn es sich bei diesem Dritten um die Axma Wind GmbH die Bürgerwind Lohra GbR oder ein mit dem Anlagenbetreiber bzw. den vorgenannten Unternehmen nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen handelt. Darüber hinaus ist eine Übertragung auf Dritte nur bei vollständiger Übertragung aller Rechte und Pflichten zulässig. Dem Dritten ist/sind (eine) neue beschränkte persönliche Dienstbarkeit(en) mit dem gleichen dinglichen Inhalt nach Maßgabe der Bestimmungen des § 10 und in dem entsprechenden Rangverhältnis zu bestellen.
- (2) Der Anlagenbetreiber ist im Übrigen berechtigt, mit Dritten ein Unternutzungsverhältnis zu begründen, wobei er jedoch verpflichtet ist, dieses Unternutzungsverhältnis dem Grundstückseigentümer anzuzeigen. Der Unternutzer hat sich vor Eintritt in ein Unternutzungsverhältnis schriftlich dazu zu verpflichten, in sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Für den Fall der Begründung eines solchen Unternutzungsverhältnisses haftet der Anlagenbetreiber weiter neben dem Unternutzer gesamtschuldnerisch.
- (3) Es ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass die auf seinen in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücken zu errichtenden Windenergieanlagen einem noch zu benennenden finanzierenden Kreditinstitut (im folgenden "Bank") vom Anlagenbetreiber sicherungsübereignet wird. Vor diesem Hintergrund besteht zwischen den Vertragsparteien dahingehend Einigkeit, dass der Anlagenbetreiber die Windenergieanlage mit ihren Nebenanlagen nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf den Flurstücken errichtet.

Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Bank ein von Rechten Dritter unbelastetes Sicherungseigentum an den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen zu gewähren ist. Daher verzichtet der Grundstückseigentümer auf ein ihm etwaig zu-

stehendes Verpächterpfandrecht an den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. (1) – (3).

Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder der Anlagenbetreiber die vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen aus anderen Gründen nicht weiter betreibt und eine dritte Person an seine Stelle tritt, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt dieses Dritten als Anlagenbetreiber mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt ein. Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt hiermit die Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber abzuschließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber geschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist und der Grundstückseigentümer seine Einwilligung bzw. Bevollmächtigung nicht innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Vertrages aus wichtigen Gründen, die in der Person des Dritten liegen, in Textform (z. B. durch Fax, Email, Brief) gegenüber der Bank widerruft. Ein vom Anlagenbetreiber bzw. Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf der Zustimmung der Bank. Die Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Grundstückseigentümer eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Anlagenbetreibers in das Grundbuch eingetragen wird (§ 10 dieses Nutzungsvertrages) für den Fall, dass ein Dritter bzw. die Bank gemäß den vorstehenden Regelungen in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zugunsten des Dritten oder der Bank zu bestellen. Dieser Dritte bzw. die Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist.

- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherheitsinteresse der Bank berührende Abreden in dem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Bank. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für den Anlagenbetreiber einzutragende bzw. eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nicht ohne Zustimmung der Bank zu ändern oder löschen zu lassen.

§ 14 Kosten

Der Anlagenbetreiber trägt die im Rahmen der Durchführung dieses Nutzungsvertrages entstehenden Notar- und Gerichtskosten dieses Nutzungsvertrages einschließlich, und zwar auch für den Fall, dass dieser Nutzungsvertrag zulässigerweise vorzeitig beendet oder rückabgewickelt wird. Die Kosten der anwaltlichen Beratung trägt jede Partei in jedem Falle für sich selbst. Davon ausgenommen sind Kosten für die anwaltliche Beratung im Zusammenhang mit der Prüfung des vorliegenden Vertrages. Zu diesem Zweck erstattet der Anlagenbetreiber dem Grundstückseigentümer die Kosten bis zu einer Höhe von 3.000,- Euro zzgl. Mehrwertsteuer, zu zahlen bei Vertragsunterschrift. Die tatsächliche Höhe der Kosten wird vom Grundstückseigentümer nachgewiesen.

§ 15 Gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit

Die Parteien verpflichten sich gegenüber der Öffentlichkeit eine möglichst große Transparenz bezüglich der Planungen und der Bauvorhaben zum Windpark Lohra herzustellen. Sie stimmen ihre Öffentlichkeitsarbeit gemeinsam ab. Der Anlagenbetreiber wird unmittelbar nach Einreichung des Genehmigungsantrages auf eigene Kosten in der Gemeinde Lohra eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen. Darüber hinaus wird der Anlagenbetreiber bei Bedarf und auf seine Kosten weitere öffentliche Informationsveranstaltungen durchführen und die Bevölkerung über Veröffentlichungen (bspw. Internetseite, Presseartikel, Wurfsendungen) über den Windpark informieren. Im Rahmen der Informationsveranstaltungen werden anstehende Projektabschnitte vorgestellt und Bürgerfragen beantwortet.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Mit Abschluss dieses Nutzungsvertrages treten alle früheren vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien - einschließlich aller Vorverträge - über die Nutzung der in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke für den Betrieb der Windenergieanlagen, seien sie mündlich oder schriftlich getroffen worden, außer Kraft. Das Vertragsverhältnis wird ausschließlich durch diesen Nutzungsvertrag und die in Ergänzung zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Mündliche Nebenabreden bestehen bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages nicht.
- (2) Die Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Nutzungsvertrages. Änderungen und Ergänzungen dieses Nutzungsvertrages einschließlich seiner Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 127 BGB, die ihrerseits wiederum nur schriftlich abbedungen werden kann.
- (3) Mahnungen sowie Kündigungs- und Rücktrittsrechte gemäß dieses Nutzungsvertrages sind in Textform (z. B. durch Fax, Email, Brief) gegenüber der anderen Vertragspartei auszusprechen bzw. -üben.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nutzungsvertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt; die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und im Übrigen alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Nutzungsvertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Einverständniserklärung des Pächters / Erklärung zur Eigenbewirtschaftung

Anlage 2: Antrag auf Eintragung eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes sowie auf Eintragung von Vormerkungen

Anlage 3: Vollmacht zur Einsichtnahme ins Grundbuch

Ort, Datum

Ort, Datum

Anlagenbetreiber (Geschäftsführer)

Georg Gaul, Bürgermeister

Anlagenbetreiber (Regionalleiter)

Rosemarie Wolny, 1. Beigeordnete

Anlagenbetreiber (Projektplaner)

Anlage 1

Einverständniserklärung

zu dem Pachtvertrag über forstwirtschaftliche Grundstücke vom
zwischen

.....

- im folgenden "Verpächter" -

und

.....

- im folgenden "Pächter" -

über folgende forstwirtschaftliche Flächen:

Gemarkung: Flur:

Flurstück(e):

1. Der Pächter hat von dem Nutzungsvertrag zum Betreiben von Windenergieanlagen
zwischen dem Verpächter und

.....
..... Kenntnis genommen und erklärt hiermit,
dass er gegen die Inanspruchnahme der oben genannten Flurstücke durch die Er-
richtung und den Betrieb der Windenergieanlage(n) und ihrer Nebenanlagen keine
Einwendungen gegenüber dem Verpächter oder dem jeweiligen Betreiber der Wind-
energieanlage(n) erhebt und er mit der diesbezüglichen Begrenzung seines oben ge-
nannten Pachtgeländes auf das Gebiet ohne den Windenergieanlagen-
Nutzungsbereich einverstanden ist.

2. Diese Erklärung ist zeitlich unbegrenzt und unwiderruflich.

....., den , den

.....

(Pächter)

(Verpächter)

Für den Fall der Eigenbewirtschaftung:

Ich erkläre, dass ich die folgenden forstwirtschaftlichen Flächen:

Gemarkung: Flur:

Flurstück(e):

selbst bewirtschafte.

.....

Grundstückseigentümer

Anlage 2

Antrag auf Eintragung eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes sowie auf Eintragung von Vormerkungen:

1. Der unterzeichnete Grundstückseigentümer, _____, bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf seinen Flurstücken Nr. _____ der Flur _____, der Gemarkung _____, eingetragen im Grundbuch von _____, Amtsgericht _____, Blatt _____, zugunsten der **Firma Windpark GmbH & Co. XY KG in 26605 Aurich** mit folgendem Inhalt:

Der Grundstückseigentümer gestattet der **Firma Windpark GmbH & Co. XY KG** auf seinem vorbezeichneten Flurstück Windenergieanlagen mit Fundament, zugehörigem Transformator, Kopfstation und Umspannwerk zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, dieses Flurstück mit den Rotorblättern der Windenergieanlagen zu überstreichen und das Flurstück mit erforderlichen Kranstellflächen sowie einer befestigten Zuwegung in Form eines Schotterweges oder ähnlichem zu versehen und zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zu dem Betrieb der Windenergieanlagen erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren. Darüber hinaus ist die Firma berechtigt, die zum Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) unterirdisch in eine Tiefe von mindestens 1,2 m unter der Erdoberfläche zu verlegen und das Grundstück zu Zwecken der Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen und Leitungen im erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.

Die Ausübung dieses Rechts kann Dritten überlassen werden.

Der Wert dieser Dienstbarkeit beträgt € _____.

2. Für den Fall, dass die den Windpark (**Bezeichnung/Name Windpark einsetzen**) finanzierende Bank auf der Bestellung einer gleichen Dienstbarkeit für sich besteht, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, der finanzierenden Bank die gleichen Rechte einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB auf Bestellung einer Dienstbarkeit mit dem vorgenannten Inhalt in das Grundbuch zugunsten der **Windpark GmbH & Co. XY KG** als Versprechensempfänger für die finanzierende Bank.

Der Versprechensempfänger beantragt die Eintragung der Vormerkung.

Der Wert dieser Vormerkung beträgt € _____.

3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich der **Firma Windpark GmbH & Co. XY KG** gegenüber mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass ein Dritter den mit der Firma **Windpark GmbH & Co. XY KG** geschlossenen Nutzungsvertrag vom _____ übernimmt und in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt, dem jeweiligen Übernehmer das gleiche Recht einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

Dieser Anspruch ist veräußerlich.

Zur Sicherung dieses Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB auf Bestellung einer Dienstbarkeit mit dem vorgenannten Inhalt in das Grundbuch zugunsten der **Windpark GmbH & Co. XY KG** als Versprechensempfänger für den vorgenannten Dritten.

Der Versprechensempfänger beantragt die Eintragung der Vormerkung.

Der Wert dieser Vormerkung beträgt € _____.

4. Die hier bewilligten Rechte sollen mit gleichem Rang untereinander eingetragen werden. Sie sollen jedoch im Rang vor allen Eintragungen in Abt. II und III im Grundbuch stehen.

Sollten etwa ausbedungene Rangstellen zunächst nicht verschafft werden können, so sollen die vorgenannten Rechte an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Den Rangänderungsurkunden der Gläubiger bzw. Berechtigten stimmt der Grundstückseigentümer schon jetzt zu und beantragt die Eintragung der Rangänderungen in das Grundbuch.

5. Ferner bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer, nach erfolgter Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkungen der **Windpark GmbH & Co. XY KG** eine einfache vollständige (einschließlich Abt. III) Grundbuchblattabschrift zu übersenden.
6. Die Kosten dieses Antrages sowie die Kosten für die Erteilung der Grundbuchblattabschrift trägt die Begünstigte der Grundbucheintragungen.

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Anlage 3

Vollmacht

Hiermit bevollmächtigte(n) ich/wir die Firma

ENERCON GmbH
Dreekamp 5
26605 Aurich

für das/die in meinem/unserem Eigentum stehenden Grundstück(e)

Gemarkung:

Flur:

Flurstück(e):

Grundbuchblatt:

Grundbuch von:

Grundbuchamt

Einsicht in die Grundbuchunterlagen zu nehmen und Anträge auf Erteilung von Ausdrucken aus dem maschinell geführten Grundbüchern zu stellen.

Ferner bevollmächtigte ich die ENERCON GmbH zur Einsichtnahme und zum Erhalt der notwendigen Katasterunterlagen.

Dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten der ENERCON GmbH.

Grundstückseigentümer:

Name: Vorname:

Straße: PLZ, Ort :

Ort, Datum: Unterschrift: