

# Nutzungsvertrag

**Zwischen** Windpark Ockholm-Langenhorn Verwaltungs-GmbH mit dem Sitz  
in Langenhorn

*Melanie Böger*

- nachfolgend Nutzungsberechtigter genannt -

**und**

- nachfolgend Grundstückseigentümer genannt -

§ 1

## Vertragsgegenstand

- 1) Dieser Vertrag gilt für alle mit der Nutzungsberechtigten vertraglich verbundenen Grundstücke und Grundstücksteile des Gebietes, das sich aus der als Anlage 3 beigefügten Übersicht ergibt, unabhängig von der konkreten Nutzung im Rahmen der geplanten Windkraftprojekte (Planungsgebiet).
- 2) Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer folgender im Grundbuch eingetragener Grundstücke innerhalb des Planungsgebiets:

Gemarkung	Flur	Flstk.	Grundbuch	Blatt	VER	nicht in VER
Ockholm						
Ockholm						
Ockholm						
Ockholm						
Ockholm						
Ockholm						
Langenhorn						

- 3) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten die Errichtung bzw. die Erstellung, den Betrieb und die Nutzung einer oder mehrerer Windenergieanlagen (WEA) mit einer Nennleistung von mindestens 2,0 Megawatt (MW) je Windenergieanlage sowie von erforderlichen Nebenanlagen, Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen, bestehenden

und zu erstellenden Kranstellflächen, Baustrassen und Zuwegungen ebenso wie von ober- oder unterirdisch zu verlegenden Anschlussleitungen.

- 4) Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, auf seine Kosten die Zuwegungen zu den Windenergieanlagen in einer Breite von 7,0 m zuzüglich evtl. benötigter Kurvenradien und Kranstellplätze in der erforderlichen Größe zu befestigen. Dabei hat der Nutzungsberechtigte eine ordentliche Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.
- 5) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten Mittelspannungsdreileiterkabelsysteme nebst Steuerkabel mit oder ohne Kabelschutzrohr zu verlegen. Die Kabel haben einen Abstand von 80 cm. Soweit der Nutzungsberechtigte Kabel verlegt, müssen diese mindestens 120 cm tief unter der Erdoberfläche verlegt werden, so dass die Kabel die landwirtschaftliche Nutzung des betroffenen Flurstücks nicht beeinträchtigen.
- 6) Der Grundstückseigentümer sichert dem Nutzungsberechtigten die Bestellung und Eintragung der erforderlichen Baulasten (Verpflichtungserklärungen) und Dienstbarkeiten / Vormerkungen nach näherer Maßgabe dieses Vertrages zu. Des Weiteren erklärt der Grundstückseigentümer das Gesamtprojekt Windpark und die ggf. erforderliche Bauleitplanung zu unterstützen sowie auf die Abwehr der Windenergieanlagen zu verzichten.
- 7) Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Gelände des Grundstückseigentümers errichteten/zu errichtenden Windenergieanlage(n), Leitungen, Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen sowie die übrigen von dem Nutzungsberechtigten installierten Einrichtungen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht/übergehen, diese vielmehr von dem Nutzungsberechtigten nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechtes an dem in Rede stehenden Grundstück (auch in Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Nutzungsberechtigten) im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück errichtet/installiert werden. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die auf seinem Gelände errichtete(n)/zu errichtende(n) Windenergieanlage(n) und die sonstigen oben genannten Nebeneinrichtungen, Kabel, etc. dem finanzierenden Kreditinstitut vom Nutzungsberechtigten sicherungsübereignet werden.
- 8) Der Grundstückseigentümer verzichtet im Verhältnis zum finanzierenden Kreditinstitut auf die Geltendmachung seines Verpächterpfandrechtes an der/den Windenergieanlage(n) und sonstigen oben genannten Einrichtungen, Kabeln, etc.
- 9) Das Nutzungsrecht umfasst nicht das Recht, das vertragsgegenständliche Grundstück für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen. Hierzu bedarf es gegebenenfalls eines gesondert zu schließenden Nutzungsvertrages.

- 10) Etwaige zukünftige Emissionsrechte, CO<sub>2</sub>-Zertifikate oder sonstigen Rechte, die sich aus der Stromerzeugung durch die durch diesen Vertrag erfassten Windenergieanlagen ergeben, stehen ausschließlich dem Nutzungsberechtigten zu.

## § 2

### Vertragsdauer

- 1) Der Vertrag beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung
- 2) Die Laufzeit des Vertrages beträgt vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Windenergieanlage(n) an gerechnet 20 Jahre. Der Nutzungsberechtigte erhält die Option, diesen Nutzungsvertrag um weitere zweimal fünf Jahre zu verlängern. Die Wahrnehmung der Option muss spätestens sechs Monate vor Ablauf des Nutzungsvertrages schriftlich dem Grundstückseigentümer schriftlich angezeigt werden.
- 3) Der Vertrag endet mit Ablauf des Monats, in dem die Windenergieanlagen einschließlich Nebenanlagen ordnungsgemäß nach § 14 beseitigt worden sind.

## § 3

### Nutzungsentschädigung

- 1) Die Nutzungsentschädigung wird wie folgt vereinbart mit der Verpflichtung des Nutzungsberechtigten zu Gunsten des Grundstückseigentümers die entsprechende Leistung zu erbringen:

Die Nutzungsentschädigung beträgt insgesamt 4 % (vier vom Hundert) der jährlichen Nettoeinspeisevergütung der Windenergieanlagen im Planungsgebiet.

Die Nutzungsentschädigung verteilt sich wie folgt:

- Standort*
- 30% entfallen auf die Eigentümer der als WEA-Standorte genutzten Grundstücke im Planungsgebiet zu gleichen Teilen;
- Brensdorf*
- 50% entfallen auf alle Eigentümer der Grundstücke, die sich im Planungsgebiet befinden, wobei von diesem Betrag jedoch wiederum entfallen derzeit:
- et. Kirch*

4/6 auf die im Plangebiet befindlichen Grundstücke im Bereich der politischen Gemeinde Langenhorn, entsprechend ihren Flächenanteilen;

2/6 auf die im Plangebiet befindlichen Grundstücke im Bereich der politischen Gemeinde Ockholm, entsprechend ihren Flächenanteilen.

Sollte sich die Anzahl der WEA-Standorte in der einen oder anderen Gemeinde erhöhen, ist dieser Anteil der jeweiligen Gemeinde entsprechend anzupassen (derzeit 4 Standorte im Bereich der politischen

Gemeinde Langenborn, 2 Standorte im Bereich der polnischen Gemeinde Ückhoim).

20% entfallen auf die Eigentümer der Grundstücke, die für Zuwegungen, Stellflächen und Vorplätze der WEA genutzt werden, entsprechend ihrem Flächenanteil an der Gesamtfläche aller genutzten Zuwegungen, Stellflächen und Zuwegungen im Planungsgebiet.

Die Zahlung erfolgt jeweils auf Basis der tatsächlich erwirtschafteten Nettoeinspeisungsvergütung bis zum 15. Februar des Folgejahres.

2) Diejenigen Grundstückseigentümer, deren Grundstücke für die Verlegung der Mittelspannungsdreileiterkabelsysteme in Anspruch genommen werden, erhalten zusätzlich zur allgemeinen Pacht 3 € (in Worten: drei Euro) je lfd. Meter Kabel als einmalige Entschädigung und zwar je gelegtes Leitungssystem. Es sind im Windparkgebiet drei Mittelspannungsdreileiterkabelsysteme geplant, die nebeneinander in einem Abstand von 80 cm mit einem gemeinsamen Schutzstreifen von zwei Meter Breite (ab jeweiliger Kabelmitte) und einer Tiefe von mindestens 120 cm verlegt werden sollen.

3) Die Nutzungsentschädigung wird vom Nutzungsberechtigten auf das folgende Konto überwiesen:

Kontoinhaber:

Bank

BLZ

Kontonummer

4) Der Zahlungsanspruch des Grundstückseigentümers besteht nur, soweit die Rechte des Nutzungsberechtigten sowie der finanzierenden Bank in der Form des § 10 dieses Vertrages zur Eintragung gelangt sind. Die Zahlungspflicht des Nutzungsberechtigten ruht, wenn der Eigentümer seine Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere seine Pflichten gem. § 5 verletzt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Pflicht des Nutzungsberechtigten zur Zahlung der Windpacht nur besteht, solange in dem Windpark überhaupt eine Einspeisungsvergütung erzielt wird.

- 1) Wenn die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet worden sind, soll das Pachtverhältnis mit der Einschränkung weiter bestehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem Maße zulässig ist, dass die Windenergieanlagen und die Nebenanlagen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Zustimmungen von landwirtschaftlichen Pächtern einzuholen, die aufgrund der zwischen ihnen und dem Grundstückseigentümer geschlossenen Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke berechtigt sind, dass sie mit der Errichtung und dem Betrieb der Windenergieanlagen und der Nebenanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages einverstanden sind gemäß der als Anlage 1 diesem Vertrag beigefügten Einverständniserklärung. Gemäß diesem Muster tritt der Grundstückseigentümer an den Pächter die ihm nach § 8 Abs. 3 u. 4 des Nutzungsvertrages zustehenden Ansprüche wegen Ernteausfall / Flurschäden an den Pächter ab. Im Übrigen übernimmt der Grundstückseigentümer wegen einer etwaigen Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Pächter die finanzielle Auseinandersetzung mit dem Pächter.

- 2) Der Grundstückseigentümer erklärt, dass sonstige Rechte Dritter, die die Windenergieanlagen und die Nebenanlagen beeinträchtigen könnten, nicht bestehen.

## § 5

### Pflichten des Grundstückseigentümers

- 1) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, auf den Grundstücken gemäß § 1 alle Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen zu dulden, die zur Errichtung, zum Betrieb, zur Wartung und Instandsetzung, zur Werterhaltung, zur Erweiterung, zur Verbesserung und Modernisierung einschließlich Neuaufbaus auch einer WEA anderen Typs sowie zum Abbruch und zur Entsorgung der Windenergieanlagen und Nebenanlagen notwendig sind.
- 2) Das Recht zur windenergetischen Nutzung der Grundstücke gemäß § 1 steht ausschließlich dem Nutzungsberechtigten zu. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf den Grundstücken gemäß § 1 keine weiteren Bauwerke und Hindernisse, wie z.B. Bäume, mit einer Höhe von mehr als 5 m zu errichten bzw. anzupflanzen, die die Stromproduktion der Windenergieanlagen beeinträchtigen könnten.

- 3) Sollten bei notwendiger Verschiebung der WEA-Standorte weitere Grundstücke des Grundstückseigentümers zur windenergetischen Nutzung geeignet sein, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer diese in diesen Nutzungsvertrag gemäß § 1 mit aufzunehmen.
- 4) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, auf Nachbargrundstücken im Abstand von 500 Metern von den Grundstücksgrenzen der Grundstücke gemäß § 1 keine Windenergieanlagen, Bauwerke oder Hindernisse mit einer Höhe von mehr als 5 Meter zu errichten oder deren Errichtung zuzustimmen.
- 5) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, evtl. erforderliche Baulasten für die Grenzbebauung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- 6) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den Nutzungsberechtigten bei der Erlangung der Bau- und Betriebsgenehmigung sowie des Anschlusses an das Stromnetz nach besten Möglichkeiten zu unterstützen, dem Bauantrag zuzustimmen und dem Nutzungsberechtigten jederzeit den Zutritt zum Grundstück einzuräumen.
- 7) Soweit die Berechtigung zur Kabelverlegung betroffen ist, gilt: In dem Bereich beidseitig 2 m ab jeweiliger Kabelmitte (Schutzstreifen) dürfen diese Flächen nur bis zu einer Tiefe von 80 cm bearbeitet werden. Auch Einzäunungen dürfen hier nicht tiefer als 80 cm gegründet werden. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kabelsysteme ebenfalls keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden, insbesondere auch keine tiefwurzelnden Anpflanzungen. Die weitere landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ist zulässig, soweit der Betrieb der Windenergieanlagen und aller Nebenanlagen, Kabel, etc. hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 6

### Pflichten des Nutzungsberechtigten

- 1) Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die Windenergieanlagen und Nebenanlagen sobald wie möglich nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten.

Der Nutzungsberechtigte hat rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Inanspruchnahme des Grundstücks - insbesondere vor Erdarbeiten auf dem Grundstück - den Grundstückseigentümer zu benachrichtigen. Bei dringenden Reparaturen ist eine vorherige Benachrichtigung des Eigentümers nicht erforderlich.

- 2) Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, bei Erdarbeiten den Mutterboden vorher abzunehmen und gesondert zu lagern, Gräben/Hohlräume ordnungsgemäß zu verfüllen, den Füllboden zu verdichten und den Mutterboden oben aufzubringen.
- 3) Etwaige im Grundstück liegende Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Drainage dürfen von dem Nutzungsberechtigten auf seine Kosten nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer verlegt werden. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist sicherzustellen.
- 4) Wenn möglich sind die Standorte der Windenergieanlagen, der Trafohäuschen sowie der übrigen Bauten so zu platzieren, dass die landwirtschaftliche Nutzung so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Sofern auf dem Standplatz der Windenergieanlage Viehhaltung während der Dauer des Vertrages betrieben wird, ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, die viehsichere Einfriedigung auf seine Kosten herzustellen. Die laufende Unterhaltung der Einfriedigung obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bewirtschafter.
- 5) Der Nutzungsberechtigte schließt für die Windenergieanlagen eine Bauherren- und Betreiber-Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 1,5 Mio. EUR je WEA und je Schadensfall ab und weist diese dem Grundstückseigentümer nach.

## **§ 7**

### **Nutzungsrecht des Grundstückseigentümers**

Der Grundstückseigentümer und sein Pächter sind berechtigt, die vom Anlagenbetreiber hergestellte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes zu betreten und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu befahren; zur Unterhaltung und Ausbesserung der Zuwegung sind sie grundsätzlich nicht verpflichtet. Wenn der Grundstückseigentümer oder sein Pächter beabsichtigt, Maschinen oder Fahrzeuge einzusetzen, die erhebliche Schäden an der Zuwegung verursachen können, bedarf die Nutzung der vorherigen Zustimmung des Nutzungsberechtigten.

## **§ 8**

### **Schadensersatz**

- 1) Der Nutzungsberechtigte haftet unmittelbar für alle Schäden, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Windenergieanlagen entstehen oder für die der Grundstückseigentümer von Dritten in Anspruch genommen wird. Der Nutzungsberechtigte hat im Umfang seiner Haftung den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen. Zu diesem

Zweck hat der Nutzungsberechtigte eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und sie dem Grundstückseigentümer auf dessen Verlangen vorzulegen.

- 2) Der Nutzungsberechtigte haftet nicht für Nachteile, die für den Grundstückseigentümer üblicherweise durch die Errichtung und den normalen Betrieb der Windenergieanlagen entstehen, insbesondere nicht für
  - a) Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung,
  - b) Be- oder Verhinderung anderer Nutzungen (z.B. Bebauung),
  - c) Verzicht auf Subventionen (z.B. Stilllegungsprämien) und
  - d) geringere Erlöse beim Grundstücksverkauf.

Diese Nachteile sind mit der Nutzungsentschädigung abgegolten.

- 3) Soweit mit Bauarbeiten begonnen wird, wenn der Grundstückseigentümer oder seine Pächter die betroffenen Flächen bereits eingesät haben, hat der Nutzungsberechtigte für den Ernteausfall eine Entschädigung in Geld zu zahlen. Die Höhe der Entschädigung wird durch einen von der Landwirtschaftskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.
- 4) Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, die bei dem Bau und der Unterhaltung der Mittelspannungsdreileiterkabelsysteme entstehenden etwaigen Flurschäden und Folgeschäden angemessen zu entschädigen. In der Regel beträgt die Entschädigung 0,30 € pro m<sup>2</sup> der von den Schäden betroffenen Fläche, soweit der Grundstückseigentümer/dessen Pächter keinen höheren Schaden nachweist.
- 5) Sollte der Eigentümer später Meliorationsmaßnahmen vornehmen, so übernimmt der Nutzungsberechtigte die Mehrkosten, die durch das Vorhandensein der Kabelleitungen unvermeidbar entstehen. Für Drainagefolgeschäden, die infolge der Leitungsverlegung nachweislich entstehen sollten, haftet der Nutzungsberechtigte.

## § 9

### Bürgschaft

- 1) Nach Ablauf des fünften vollen Betriebsjahres ist vom Nutzungsberechtigten eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft zu Gunsten derjenigen Grundstückseigentümer, die WEA-Standorte stellen, über EUR 25.000,00 pro Windenergieanlage zweckgebunden für die Demontage und Entsorgung der Windenergieanlagen einschließlich der Nebenanlagen zu erbringen.
- 2) Der Nutzungsberechtigte hat auf Verlangen des Grundstückseigentümers dafür zu sorgen, dass die Bürgschaftssumme frühestens nach zehn vollen Betriebsjahren angepasst wird. Die Höhe der Summe ist aus dem günstigsten Wert von zwei vom Nutzungsberechtigten einzuholenden

Demontageangeboten zu ermitteln. Der Nutzungsberechtigte hat den Anpassungsnachweis dem Grundstückseigentümer auf dessen Verlangen vorzulegen.

## § 10

### Grundbucheintragungen

- 1) Die Rechte des Nutzungsberechtigten werden durch eine auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und die Rechte des finanzierenden Kreditinstitutes werden durch eine aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß dem als Muster diesem Vertrag beigefügten Anlage 2 gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei (wertmindernden) Rechte in Abteilung II und Abteilung III (wie z.B. Renten-, Altenteilsrechte, Hypotheken und Grundschulden) des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 2 zu diesem Vertrag abzugeben.
- 2) Er ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Nutzungsberechtigten in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass ein Dritter bzw. das finanzierende Kreditinstitut gemäß der Regelung unter § 11 bzw. § 13 in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zugunsten des Dritten oder des finanzierenden Kreditinstitutes zu bestellen. Der Nutzungsberechtigte bzw. das finanzierende Kreditinstitut kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieser veräußerlichen Ansprüche wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung je einer Vormerkung für den Nutzungsberechtigten und einer Vormerkung für das finanzierende Kreditinstitut auf Bestellung diese beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 2 zu diesem Vertrag bewilligt.  
  
Das Recht zur Bestimmung eines Dritten durch den Nutzungsberechtigten erlischt, wenn das finanzierende Kreditinstitut das Recht auf Eintritt bzw. Benennung eines eintretenden Dritten ausübt. Insoweit ist auch die Vormerkung für den Nutzungsberechtigten auflösend bedingt.
- 3) Auf Verlangen ist für den Bauplatz der Windenergieanlage sowie Kranstellplatz und Zuwegung ein selbständiges Flurstück zu schaffen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alle entsprechenden Willenserklärungen zur Schaffung des selbständigen Flurstücks sowie zur Lastenfreistellung desselben abzugeben. Der Nutzungsberechtigte trägt die hiermit verbundenen Kosten. Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sind dann auf diesem Flurstück einzutragen.
- 4) Sämtliche Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten und der Vormerkungen einschließlich Gerichtskosten trägt der Nutzungsberechtigte. Die Kosten für die Beschaffung der ausbedungenen Rangstelle trägt ebenfalls

der Nutzungsberechtigte. Des Weiteren trägt der Nutzungsberechtigte die Kosten der Löschung der Dienstbarkeiten sowie der Vormerkungen bei Eintritt der auflösenden Bedingungen oder bei Aufgabe des Windparks und Einstellung des Betriebs.

## § 11

### Rechtsnachfolge

- 1) Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, diesen Nutzungsvertrag mit allen seinen Rechten und Pflichten einschließlich dieses Übertragungsrechts an Dritte, insbesondere an Rechtsnachfolger der jeweiligen Betreibergesellschaften oder an das finanzierende Kreditinstitut, an eines ihrer Tochterunternehmen oder an einen sonst von ihr zu benennenden Dritten, zu übertragen. Die übernehmenden Dritten sind ihrerseits zur weiteren Übertragung des Vertrages berechtigt. Der Grundstückseigentümer willigt bereits jetzt unwiderruflich in diese Übertragungen und Abtretungen ein und erteilt insofern dem Nutzungsberechtigten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 unwiderruflich Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die für die Vertragsübernahme durch den Dritten notwendig sind. Dies gilt insbesondere für die Vertragsübertragung auf die noch zu gründende „Ockholm-Langenhorn Erlös- und Infrastruktur GmbH & Co. KG“ sowie die jeweiligen Betreiber-Gesellschaften hinsichtlich der WEA-Standorte.

Der Eigentümer erklärt im Übrigen insofern bereits jetzt sein Einverständnis auf Anforderung einen inhaltsgleichen Vertrag mit dem zu benennenden Dritten zu schließen.

Das Recht zur Bestimmung eines Dritten durch den Nutzungsberechtigten erlischt, wenn das finanzierende Kreditinstitut sein Recht auf Eintritt bzw. Benennung eines eintretenden Dritten ausübt.

Ein von dem Nutzungsberechtigten bzw. Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritt in diesen Nutzungsvertrag bedarf im Übrigen bei laufender Finanzierung der Windenergieanlage(n) zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts (vgl. auch § 13).

- 2) Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer und/oder der Nutzungsberechtigte vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der Windenergieanlage(n) bei dem finanzierenden Kreditinstitut diesen Nutzungsvertrag kündigen oder sonst wie beenden will, ist er bzw. sind sie verpflichtet, hiervon unverzüglich das finanzierende Kreditinstitut zu unterrichten und dem finanzierenden Kreditinstitut sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des

Nutzungsberechtigten zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Sollte dieser Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, vor Ablauf der in § 2 geregelten fest vereinbarten Vertragslaufzeit von 20 Jahren enden, ist der Grundstückseigentümer bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlage(n) dann gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Bedingung/Konditionen wie dieser hier vorliegende mit dem von dem finanzierenden Kreditinstitut benannten Dritten oder dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen.

- 3) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück überträgt, insbesondere veräußert, in dem Übertragungs-/Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der ..... (Erwerber/Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom.....sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen gegenüber dem Berechtigten, insbesondere dem Nutzungsberechtigten und dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben.“*

- 4) Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für daraus entstehende Schäden dem jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere sowohl gegenüber dem Nutzungsberechtigten, als auch gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut.
- 5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherheitsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in dem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der Windenergieanlage(n) bei dem finanzierenden Kreditinstitut vollständig zurückgeführt worden sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen insoweit zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für den Nutzungsberechtigten einzutragende/eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie die Vormerkung nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts während dieser Zeit zu ändern, zu ergänzen oder löschen zu lassen.

## § 12 Rücktritt

- 1) Die Parteien haben das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 31.12.2015 die erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der jetzt geplanten 6 Windenergieanlagen oder Nebenanlagen nicht erteilt wurden oder nicht zu erlangen sind.
- 2) Der Nutzungsberechtigte kann von dem Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn für das in § 1 beschriebene Bauvorhaben bis zum 31.12.2015

- a) Änderungen des „Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ eine Finanzierung unmöglich machen,
  - b) eine Finanzierung des Projektes nicht erreicht werden kann,
  - c) in einem oder mehreren Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinträchtigende Auflagen gemacht werden,
  - d) ein Anschluss an das Stromnetz nicht zu erlangen ist,
- 3) Der Nutzungsberechtigte kann auch vom Vertrag zurücktreten, wenn über das Vermögen des Grundstückseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet oder der entsprechende Antrag mangels Masse zurückgewiesen wurde.
  - 4) Durch die Ausübung dieses vertraglich vereinbarten Rücktrittrechts vom Vertrag werden keine gegenseitigen Ansprüche begründet, insbesondere keine Kosten- oder Schadensersatzansprüche.

### **§ 13**

#### **Verwertung**

- 1) Für den Fall der Verwertung der Windenergieanlage(n) nebst sonstigen Anlagen und Leitungen gem. § 1 als Sicherungsgut bzw. falls auch aus anderen Gründen der Nutzungsberechtigte die Windenergieanlage(n) nicht weiter betreibt, so dass dies durch eine dritte Person zu erfolgen hat, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt des Dritten als Nutzungsberechtigten mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag anstelle des (bisherigen) Nutzungsberechtigten bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Nutzungsberechtigte bevollmächtigt hiermit unwiderruflich das finanzierende Kreditinstitut, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber des Sicherungsgutes zu schließen.
- 2) Der Eintritt des Dritten anstelle des (bisherigen) Nutzungsberechtigten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von dem Nutzungsberechtigten bzw. Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritt in diesen Nutzungsvertrag bedarf bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlage(n) zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts.
- 3) Das finanzierende Kreditinstitut ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Nutzungsberechtigten zu treten. Der Eintritt wird wirksam, wenn das finanzierende Kreditinstitut eine entsprechende schriftliche Erklärung dem Grundstückseigentümer zugehen lässt.

**§ 14**

**Beendigung des Vertrages**

- 1) Bei Beendigung des Vertrages entfernt der Nutzungsberechtigte die Windenergieanlagen einschließlich der Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen, der Zuwegungen und Kranstellplätzen und das Betonfundament bis 1,50 m unter der Erdoberfläche. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers sind die Zuwegungen gegebenenfalls zu belassen.
- 2) Der Nutzungsberechtigte hat bei Beendigung des Vertrages die Löschung der in § 10 vereinbarten Grundbucheintragungen auf seine Kosten zu veranlassen.
- 3) Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag kündigen oder beenden will, ist er verpflichtet, unverzüglich die finanzierende Bank als Sicherungseigentümerin der Windenergieanlagen zu unterrichten und der finanzierenden Bank Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle des Nutzungsberechtigten zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen.

**§ 15**

**Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

**§ 16**

**Kosten**

Der Nutzungsberechtigte trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Kosten für die grundbuchliche Absicherung der Rechte für den Nutzungsberechtigten und das finanzierende Kreditinstitut.

**§ 17**

**Vertragsänderung**

- 1) Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 2) ~~Nebenabreden bestehen nicht.~~ *geändert 22.1.61*

## § 18

**Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen im Sinne dieses Vertrages durch solche wirksamen Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der ungültigen Bestimmungen möglichst nahe kommen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, den 27.1.10  
\_\_\_\_\_  
Grundstückseigentümer      Melper      Borg  
Nutzungsberechtigter

**Belehrung über das Widerrufsrecht**

Ich werde hiermit belehrt, dass ich meine auf den Abschluss dieses Vertrages gerichtete Willenserklärung binnen einer Frist von zwei Wochen gegenüber dem Nutzungsberechtigten schriftlich widerrufen kann. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beginnt nach Aushändigung dieser Belehrung an mich. Die Frist wird durch rechtzeitige Absendung der Erklärung gewahrt. Ich wurde auf die Rechtsfolgen des § 357 Abs. 1 und 3 BGB hingewiesen, dass nämlich die Vorschriften über den gesetzlichen Rücktritt Anwendung finden und ich ggfs. Wertersatz leisten muss, sollte ich das Widerrufsrecht ausüben.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Grundstückseigentümer)