

NUTZUNGSVERTRAG

zwischen

[...]

- im Folgenden: **Nutzerin** -

und

[...]

- im Folgenden: **Grundstückseigentümer** -*

- im Folgenden gemeinsam: **Parteien** -

* In der vorliegenden Vereinbarung wird für diese Partei grundsätzlich die männliche Form verwendet. Im Einklang mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897-zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 3. April 2013, BGBl. I S. 610) steht die männliche Form gleichgestellt auch für die weibliche Form und für das dritte Geschlecht (divers).

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
1. Vertragsgegenstand	3
2. Einzelheiten der Nutzung	5
3. Inkrafttreten und Nutzungsdauer	7
4. Kündigung.....	7
5. Nutzungsentgelt	9
6. Verzicht auf Vermieterpfandrecht, finanzierende Bank	11
7. Pflichten des Grundstückseigentümers.....	11
8. Pflichten der Nutzerin	12
9. Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Grundbucheintragung.....	13
10. Pflichten der Nutzerin bei Beendigung des Nutzungsvertrages.....	14
11. Rechtsnachfolge	15
12. Haftung und Versicherung	16
13. Nebenabreden.....	16
14. Salvatorische Klausel	17

Präambel

Die Nutzerin beabsichtigt auf Grundstücksflächen in der Kommune [NAME KOMMUNE] und der Kommune [NAME KOMMUNE] den von ihr geplanten Windpark [NAME WINDPARK, Z.B. WK XX] (im Folgenden: **Windpark**), bestehend aus mehreren Windenergieanlagen (im Folgenden auch: **WEA**) sowie den erforderlichen Zuwegungen, Anschlussleitungen und Nebenanlagen, nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die als **Anlage P** beigefügte Karte enthält das Gebiet, in dem nach derzeitigem Planungsstand der Windpark errichtet werden wird (im Folgenden: **Potentialfläche**). Dazu gehören neben dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz auch Grundstücke der Kommune [NAME KOMMUNE]. Die beiden Grundstückseigentümer haben eine Vereinbarung zur Verteilung des Nutzungsentgelts im Windpark getroffen.

Nach derzeitigem (vorläufigen) Planungsstand gehen die Parteien davon aus, dass in dem Windpark bis zu [Zahl] WEA, nach derzeitigem Stand der Technik zum Beispiel des Typs [Name] mit einer Nabenhöhe von [Zahl] Metern, einem Rotordurchmesser von [Zahl] Metern und einer Nennleistung von [Zahl] MW oder ein vergleichbarer Anlagentyp, errichtet werden könnten. Den Parteien ist jedoch bewusst, dass es dazu der entsprechenden Genehmigungen bedarf und sich die Planung im Hinblick auf die Standorte, die Anzahl der WEA und den Anlagentyp, im Verlaufe des Planungsverfahrens ändern kann. Die genaue Lage und die endgültige Anzahl der geplanten WEA stehen somit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig fest. Die endgültige Festlegung erfolgt mit der Erteilung der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (im Folgenden: **Genehmigung nach dem BImSchG**).

Dies vorweggeschickt, gestattet der Grundstückseigentümer der Nutzerin die Benutzung seines Grundbesitzes für diesen Zweck im Rahmen und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

1. Vertragsgegenstand

- 1.1. Der Grundstückseigentümer hält den nachfolgenden Grundbesitz (im Folgenden: **vertragsgegenständlicher Grundbesitz**) im Eigentum:

Grundbuch von	Grundbuchamt	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück

- 1.2. Der Grundstückseigentümer gestattet der Nutzerin, den vertragsgegenständlichen Grundbesitz nach Maßgabe der Bestimmungen in Ziffer 2 zu nutzen. Es wird klargestellt, dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz im Eigentum des Grundstückseigentümers verbleibt.
- 1.3. Der Nutzungsgegenstand ist zunächst der gesamte vertragsgegenständliche Grundbesitz. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich der genaue Umfang der Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes nach den Anforderungen der Nutzerin hinsichtlich Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung der WEA des Windparks einschließlich Fundament, Zuwegungen, Anschlussleitungen und Nebenanlagen richtet. Die

zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geplante Inanspruchnahme des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes ist in dem als **Anlage 1.3** beigefügten vorläufigen Lageplan dargestellt. Vor Stellung des Antrags auf Erteilung der Genehmigung nach dem BImSchG stimmt die Nutzerin die genaue Lage der WEA und der weiteren gemäß Ziffer 2 gestatteten Nutzungsarten auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz mit dem Grundstückseigentümer ab. Diese Planung wird der Stellung des Antrags auf Erteilung der Genehmigung nach dem BImSchG zugrunde gelegt. Die Nutzerin wird dem Grundstückseigentümer nach Erteilung der Genehmigung nach dem BImSchG einen Ausführungsplan zur Verfügung stellen, in dem die Nutzungen gemäß Ziffer 2 gekennzeichnet sind.

Die Parteien dokumentieren den endgültigen Umfang der Nutzungen gemäß Ziffer 2 nach Errichtung und Vermessung in einem endgültigen Lageplan (im Bereich der Kabeltrasse in einem Einmessplan). Die Parteien verpflichten sich, diesen endgültigen Lageplan bzw. Einmessplan als **Anlagen 1.3 a** und **1.3 b** zu diesem Nutzungsvertrag als wesentlichen Vertragsbestandteil hinzuzufügen und hierzu einen entsprechenden Nachtrag abzuschließen. Der Nutzungsgegenstand reduziert sich sodann auf diese Flächen.

- 1.4. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz keiner Dritten zur Nutzung überlassen ist und somit keine sonstigen Nutzungsrechte bestehen oder vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte aus diesem Nutzungsvertrag ganz oder teilweise entgegenstehen oder die Ausübung sonst behindern.

Falls in Abweichung zu Satz 1 anderweitige Nutzungsverhältnisse an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bestehen, werden diese im Folgenden aufgeführt:

Flurstück	Landwirtschaftlicher / forstwirtschaftlicher oder sonstige Nutzer (Name / Firma, Adresse)	Nutzungsvertrag endet zum (Datum)

Vorstehende Tabelle bleibt nur dann unausgefüllt, wenn kein anderweitiges Nutzungsverhältnis hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes besteht.

Den Parteien ist bekannt, dass eine vorstehend benannte Dritte ihr Einverständnis zur Errichtung und zum Betrieb des Windparks erteilen und denselben für die gesamte Vertragsdauer dulden muss. Der Grundstückseigentümer wird die Nutzerin darin unterstützen, mit der Dritten eine vertragliche Einigung diesbezüglich zu finden. Sollte eine entsprechende vertragliche Einigung nicht zu Stande kommen und der (jeweilige) Nutzungsvertrag innerhalb der Laufzeit dieses Nutzungsvertrages auslaufen bzw. kündbar sein, so wird der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag mit der Dritten nicht verlängern bzw. diesen kündigen. Eine Verpachtung des Jagdausübungsrechtes durch den Grundstückseigentümer bleibt weiterhin möglich, sofern der Jagdpächter das vorrangige Nutzungsrecht der Nutzerin anerkennt.

- 1.5. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für die Beschaffenheit und Eignung des Grundbesitzes für den vorgesehenen Zweck. Die Nutzerin verzichtet insoweit bereits jetzt gegenüber dem Grundstückseigentümer auf etwaige Gewährleistungsansprüche.

2. Einzelheiten der Nutzung

- 2.1. Der Grundstückseigentümer gestattet der Nutzerin auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz folgende Nutzungen. Die genaue Lage bzw. der Verlauf sowie der Umfang der Nutzungen sind zunächst im vorläufigen Lageplan (**Anlage 1.3**), im Fall der Kabeltrasse im Einmessplan, (**Anlagen 1.3 a** und **1.3 b**) eingezeichnet.

2.1.1. **Windenergieanlagenstandort:** Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung sowie den Rückbau von bis zu [Zahl] WEA einschließlich Fundament und Nebenanlagen, jeweils inklusive Böschungsbereich. Nebenanlagen sind dabei die erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen sowie sonstige, für den Betrieb des Windparks bautechnisch erforderliche Maßnahmen (z. B. Drainagen, Revisionschächte, Anschüttungen/Böschungen, etc.). Es wird klargestellt, dass die Ersetzung einer errichteten WEA nur im Rahmen der Vorgaben der ursprünglich erteilten Genehmigung nach dem BImSchG erfolgen darf und keinen Austausch der ursprünglich errichteten WEA durch einen anderen Anlagentyp (Repowering) beinhaltet.

2.1.2. **Rotorüberstreiffläche:** Duldung, dass die Rotorblätter der auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bzw. auf benachbarten Grundstücksflächen errichteten WEA eine Fläche des betroffenen Grundstücks überstreifen (so genannte Rotorüberstreiffläche).

2.1.3. **Kranstellfläche (Fläche zur dauerhaften Inanspruchnahme):** Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung von befestigten Flächen für das Aufstellen eines Kranes (nebst Böschungsbereich), der für die Errichtung und den Betrieb der auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bzw. auf benachbarten Grundstücksflächen zu errichtenden WEA benötigt wird.

2.1.4. **Kranauslegerfläche (Fläche zur dauerhaften Inanspruchnahme):** Errichtung, Betrieb, gegebenenfalls Unterhaltung und Erneuerung von teilweise befestigten Flächen für die Montage des Kranes (nebst Böschungsbereich) – insbesondere für das Zusammensetzen der Kransegmente. Der Kran wird für die Errichtung der WEA auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bzw. auf benachbarten Grundstücksflächen sowie gegebenenfalls während des Betriebs (z.B. Reparaturmaßnahmen) benötigt.

2.1.5. **Abstandsfläche:** Duldung von notwendigen Abstandsflächen auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz für auf benachbarten Grundstücksflächen zu errichtende(n) WEA.

2.1.6. **Bau- und Lagerfläche (Fläche zur temporären Inanspruchnahme):** Errichtung und Betrieb von ggf. befestigten Flächen (nebst Böschungsbereich) zur temporären, wiederkehrenden Inanspruchnahme für die vorübergehende Lagerung von Materialien (z.B. Turmsegmenten, Erdaushub, etc.), die Baustelleneinrichtung und die Vormontage be-

stimmter Bestandteile der auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bzw. den benachbarten Grundstücksflächen zu errichtenden WEA. Die Bau- und Lagerfläche wird nur vorübergehend während der Errichtung der WEA sowie gegebenenfalls während des Betriebs (z.B. Reparaturmaßnahmen) benötigt und nach Abschluss jeder Inanspruchnahme zurückgebaut, der natürlichen Sukzession übergeben oder entsprechend etwaigen Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde rekultiviert.

- 2.1.7. **Zuwegung:** Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung einer befestigten Zuwegung (nebst Böschungsbereich) in Form eines Schotterweges, der geeignet ist, Schwertransporte zu tragen, in einer Breite von maximal 5 Metern. Um den Transport von darüber hinausragendem Schwerlasttransportgut zu ermöglichen, ist die Nutzerin berechtigt, Bepflanzung, die sich einen Meter links und rechts der befestigten Zuwegung befindet, zurückzuschneiden oder vollständig zu entfernen. Dies dient der Freihaltung des Luftbereichs oberhalb der Zuwegung in einem Bereich von insgesamt 7 Metern Breite bis 7 Meter Höhe (Lichtraumprofil). Der Grundstückseigentümer duldet es, wenn Schwerlastfahrzeuge oder deren Ladung bei der Zufahrt im Kurvenbereich, aufgrund der Länge der verwendeten Fahrzeuge bzw. Ladung, die Zuwegung überragen (Überschwenkbereich); Die Nutzerin ist zur Freihaltung dieses Bereichs berechtigt.
- 2.1.8. **Kabeltrasse:** Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung elektrischer Versorgungskabel in Form eines Mittelspannungskabelsystems und in Form von LWL-Kabeln zur Datenübertragung nebst Arbeitsbereich, sowie ggf. Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung einer Übergabestation. Soweit Leitungen (insbesondere Kabel) unterirdisch verlegt werden, geschieht dies in einer für Mittelspannungskabel erforderlichen Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche. Die örtlichen Bodenverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.
- 2.2. Sowohl Zusatznutzungen (z. B. Mobilfunkantennen oder Photovoltaik-Anlagen) als auch die Untervermietung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Eine Zusatznutzung liegt nicht vor, wenn es sich um Nutzungen handelt, die für die Errichtung und den Betrieb des Windparks benötigt werden.
- 2.3. Die Parteien stellen klar, dass mit Vertragsunterzeichnung das vertragsgegenständliche Grundbesitz der Nutzerin noch nicht zur Nutzung überlassen wird. Die Überlassung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgt vielmehr erst mit Baubeginn des Windparks. Der Grundstückseigentümer gestattet der Nutzerin und den von dieser Beauftragten jedoch, zwecks Planung sowie zur Durchführung der vertragsgegenständlichen Nutzung gemäß Ziffer 2.1 jederzeit, den vertragsgegenständlichen Grundbesitz im erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen bzw. Maschinen zu befahren und zu benutzen. Sofern zumutbar, sollen die vorgenannten Maßnahmen dem Grundstückseigentümer im Voraus angezeigt werden. Der Grundstückseigentümer darf einem Betreten widersprechen, wenn dies aus forst- oder jagdlichen Gründen akut notwendig und ein Zuwarten der Nutzerin zumutbar ist. Diese Rechte gelten auch in Zusammenhang mit der Erfüllung der Pflichten bei Beendigung des Nutzungsvertrages gemäß Ziffer 10.
- 2.4. Sollte für Bau, Betrieb oder Wartung/Instandsetzung der WEA, der Zuwegung, der Verkabelung oder der Nebenanlagen Rodungsmaßnahmen erforderlich sein, steht das Nutzungsrecht

am gerodeten Holz dem Grundstückseigentümer zu. Er erhält jedoch gemäß Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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 Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** von der Nutzerin entschädigen lässt. Die Art und Weise der Rodungsmaßnahmen sind mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Die Vermessung und Markierung der Rodungsflächen übernimmt die Nutzerin. Etwaig erforderliche waldrechtliche Genehmigungen (Waldumwandlung) sind von der Nutzerin einzuholen. Den Einschlag und den Abtransport des Holzes sowie die Räumung der Flächen von verwertbarem Holz übernimmt der Grundstückseigentümer gegen Kostenersatz der Nutzerin. Den Umfang und den Zeitraum der Räumung legt der Grundstückseigentümer mit der Nutzerin vor Beginn der Rodung fest.

- 2.5. Die Grundstücksflächen, die nicht für die in Ziffern 2.1 aufgeführten Nutzungen benötigt werden oder die nicht dauerhaft befestigt werden, stehen dem Grundstückseigentümer bzw. dritten Nutzerinnen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung, sofern die durch diesen Nutzungsvertrag eingeräumten Nutzungsrechte der Nutzerin – insbesondere die Energiegewinnung – nicht beeinträchtigt werden.

3. Inkrafttreten und Nutzungsdauer

- 3.1. Dieser Nutzungsvertrag tritt am Tage der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft, wobei das Datum der zuletzt geleisteten Unterschrift maßgeblich ist.
- 3.2. Der Nutzungsvertrag endet 20 Jahre nach Baubeginn des Windparks (im Folgenden: **Grundlaufzeit**). Der Baubeginn des Windparks wird durch eine Kopie der von der Nutzerin an die zuständige Baurechtsbehörde gesendeten Baubeginnanzeige dokumentiert, welche die Nutzerin dem Grundstückseigentümer übergibt.
- 3.3. Der Nutzerin wird die Option eingeräumt, die Grundlaufzeit zweimalig um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Die Nutzerin wird die Verlängerung spätestens sechs Monate vor Ende der Grundlaufzeit bzw. der bereits einmalig verlängerten Grundlaufzeit schriftlich erklären. Als Vertragslaufzeit verstehen die Parteien im Folgenden die Grundlaufzeit, zuzüglich der ausgeübten Laufzeitverlängerung, für den Fall, dass die Nutzerin die Vertragsverlängerung rechtzeitig erklärt (im Folgenden: **Vertragslaufzeit**).
- 3.4. Sollten die WEA des Windparks vor Ende der Vertragslaufzeit des Nutzungsvertrages wider Erwarten stillgelegt werden, endet dieser Nutzungsvertrag automatisch nach Stilllegung aller WEA des Windparks und dem Abbau sowie der Wiederherstellung des Grundstückszustands gemäß Ziffer 10.1.

4. Kündigung

- 4.1. Beide Parteien können das Vertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, insbesondere nach Maßgabe der folgenden Regelungen kündigen. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses durch die Parteien ist während der Vertragslaufzeit ausgeschlossen.

4.1.1. Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen, insbesondere wenn die Nutzerin

- mit der Entrichtung des geschuldeten Nutzungsentgelts oder eines nicht unerheblichen Teils hiervon länger als zwei Monate in Verzug ist und der Grundstückseigentümer eine letztmalige schriftliche (Textform) Zahlungsaufforderung an die Nutzerin übersandt hat,
- gegen ihre Pflichten aus Ziffer 11 verstößt,
- das Bestehen einer nach Ziffer 12 erforderlichen Haftpflichtversicherung nach erfolgloser Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht nachgewiesen hat,
- die in Ziffer 10.4 vereinbarte Sicherheitsleistung bis zum Baubeginn trotz erfolgloser Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht erbracht hat, oder
- sonstige Vertragspflichten in grober Weise oder wiederholt verletzt und trotz Mahnung diese Pflichten nicht innerhalb der gesetzten angemessenen Frist erfüllt.

4.1.2. Ferner kann der Grundstückseigentümer das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen,

- wenn der Antrag für die Genehmigung nach dem BImSchG nicht spätestens 24 Monate nach Vertragsabschluss bei der zuständigen Genehmigungsbehörde gestellt wurde, oder
- wenn die Genehmigung nach dem BImSchG nicht spätestens 24 Monate nach Antragstellung erteilt wurde, oder
- wenn die Nutzerin nicht innerhalb von 12 Monaten nach dem Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb des Windparks mit dem Bau des Windparks (insoweit wird auf den Baubeginn des Fundamentes der ersten WEA des Windparks abgestellt) begonnen hat oder
- wenn die Nutzerin nicht spätestens 24 Monate nach dem Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb des Windparks die erste WEA des Windparks in Betrieb nimmt.

Die Nutzerin kann die zuvor genannten Fristen jeweils vor Fristablauf durch Entrichtung einer Einmalzahlung in Höhe von € [Betrag in Zahlen] (in Worten: Euro [Betrag in Worten]) um ein Jahr verlängern.

4.2. Die Parteien können das Vertragsverhältnis zum jeweiligen Monatsende kündigen, wenn die zur Errichtung und zum Betrieb des Windparks erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bestandskräftig abgelehnt werden bzw. nicht mehr vorliegen, der Antrag auf Erteilung der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zurückgenommen oder ruhend gestellt wurde. Die Nutzerin kann das Vertragsverhältnis zudem zum jeweiligen Monatsende kündigen, wenn die Errichtung oder der Betrieb des Windparks durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderungen wirtschaftlich und/oder tatsächlich unmöglich sein sollte.

4.3. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der WEA bei der finanzierenden Bank diesen Nutzungsvertrag kündigen oder sonst wie

beenden will, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, zuvor unverzüglich die finanzierende Bank zu unterrichten. Der finanzierenden Bank ist sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessenen Frist ab Unterrichtung an die Stelle der Nutzerin zu treten oder hierfür eine Dritte zu benennen. Ein Vertragseintritt setzt voraus, dass gleichzeitig etwaige Kündigungsvoraussetzungen beseitigt werden. Sollte die finanzierende Bank innerhalb der angemessenen Frist weder an die Stelle der Nutzerin treten, noch hierfür eine Dritte benennen, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, den Nutzungsvertrag zu kündigen.

4.4. Die Kündigung hat in allen Fällen schriftlich zu erfolgen. Die Textform ist ausreichend.

5. Nutzungsentgelt

5.1. Für die Grundstückseigentümer des Windparks innerhalb der Potentialfläche, stellt die Nutzerin ab der jeweiligen Inbetriebnahme einer WEA insgesamt ein jährliches **Gesamtnutzungsentgelt** in Höhe von [Zahl] % des von der jeweiligen WEA erzielten **Jahresentgelts** (Bemessungsgrundlage ist der Nettobetrag), mindestens jedoch [Zahl] € (in Worten: Euro [Betrag in Worten]) pro WEA (**Gesamtmindestentgelt**) zur Verfügung.

Die Parteien werden die Inbetriebnahme der ersten und letzten WEA im Windpark jeweils per Nachtrag zu diesem Vertrag dokumentieren. Diesem Nachtrag ist eine Kopie des Inbetriebnahmeprotokolls als Anlage beizufügen.

Ab dem [Zahl]. Kalenderjahr, das auf das Jahr der Inbetriebnahme folgt, erhöht sich das jährliche Gesamtnutzungsentgelt um [Zahl] Prozentpunkte; das Gesamtmindestnutzungsentgelt je Windenergieanlage erhöht sich um [Zahl] € in (in Worten: Euro [Betrag in Worten]).

5.2. Das von den WEA im Windpark erzielte Jahresentgelt (Bemessungsgrundlage ist der Nettobetrag) beinhaltet insbesondere:

- die durch die WEA im Windpark in einem Kalenderjahr durch Einspeisung von elektrischer Energie auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen tatsächlich erhaltene Vergütung (z. B. Marktprämie, Ausfallvergütung) und durch Direktvermarktung tatsächlich erzielten Erlöse abzüglich des Entgelts der Direktvermarkterin;
- Entschädigungen, die aufgrund von Verfügbarkeitsgarantien oder als Versicherungsleistung für Betriebsunterbrechungen gezahlt werden;
- Entschädigungen, die vom Netzbetreiber für Einspeisemanagementmaßnahmen nach dem EEG bzw. vom Direktvermarkter für freiwillige Leistungsreduzierungen der WEA des Windparks gezahlt werden.

Der jeweilige Betrag des von den WEA im Windpark erzielten Jahresentgelts wird durch die jährlichen Auswertungen der technischen Betriebsführung bestimmt und dokumentiert. Der Grundstückseigentümer kann die Vorlage der zugrunde liegenden Abrechnungen des Netzbetreibers, Wartungsunternehmens, der Versicherung und der Direktvermarkterin etc. verlangen.

5.3. Das in Ziffer 5.1 genannte Gesamtnutzungsentgelt bzw. Gesamtmindestentgelt wird anteilig auf die Grundstückseigentümer der Potentialfläche aufgeteilt.

- 5.4. Die Nutzerin hat zu Beginn eines jeden Kalenderjahres (15. Februar) an den Grundstückseigentümer eine Vorauszahlung auf das Nutzungsentgelt zu leisten, und zwar in Höhe seines Anteils am Gesamtmindestentgelt (im Folgenden: **Mindestnutzungsentgelt**).
- 5.5. Im Jahr der Inbetriebnahme einer jeden WEA des Windparks wird das jeweilige Mindestnutzungsentgelt anteilig für jeden vollen Kalendermonat ab deren jeweiligen Inbetriebnahme gezahlt und ist jeweils zum Ende des Kalendermonats der auf die Inbetriebnahme folgt zur Zahlung fällig.
- 5.6. Im Jahr der Außerbetriebnahme einer jeden WEA des Windparks wird das Mindestnutzungsentgelt für jeden vollen Kalendermonat bis zu deren vollständigen Rückbau gemäß Ziffer 10 geschuldet.
- 5.7. Die Nutzerin ist dem Grundstückseigentümer zur Rechnungslegung über das von allen WEA im Windpark erzielte Jahresentgelt verpflichtet. Die Rechnung ist jährlich vorzulegen, und zwar bis spätestens zum 31. März des jeweils folgenden Jahres. Mit Vorlage der Rechnung ist der Anteil am Gesamtnutzungsentgelt zur Zahlung fällig. Bereits geleistete Mindestnutzungsentgelte werden angerechnet.
- 5.8. Die Nutzerin stellt für den Grundstückseigentümer ab Baubeginn (insoweit wird gemäß Ziffer 3.2 auf die Baubeginnanzeige abgestellt) bis zur Inbetriebnahme der ersten WEA des Windparks ein monatliches Bereitstellungsentgelt in Höhe von [...] % des Mindestnutzungsentgelts zur Verfügung. Das Bereitstellungsentgelt wird zum Ende eines Kalendermonats für den vorangegangenen Kalendermonat fällig.
- 5.9. Darüber hinaus zahlt die Nutzerin dem Grundstückseigentümer zusätzlich folgende einmalige Entschädigungen, falls der vertragsgegenständliche Grundbesitz für den Bau der Infrastruktur des Windparks wie folgt tatsächlich genutzt wird:
- 5.9.1. Zuwegung: [Zahl] EUR / qm für das Recht zum Wegeneubau auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bzw. für das Recht zum Ausbau von bereits bestehenden Wegen auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz [Zahl] EUR / qm für die neuausgebaute Fläche und das Recht zur Nutzung dieser Wege.
- 5.9.2. Kabeltrasse: [Zahl] EUR / lfm Leitungstrasse, für das Recht zur Verlegung und Nutzung von Kabeln auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz.
- 5.9.3. Übergabestation: [Zahl] EUR / m² überbauter Fläche.
- 5.10. Die Nutzerin ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer bzw. dem etwaigen Pächter eine angemessene Entschädigung für einen Ernteausfall bzw. das ggfs. noch hiebunreife Holz zu leisten, wenn das vertragsgegenständliche Grundstück bei Beginn der Bauarbeiten bereits bestellt gewesen ist/bepflanzt ist. Dies gilt auch im Falle von Ernteausfällen/Hiebmaßnahmen im Rahmen von Wartungs- und Reparaturarbeiten, des Rückbaus bzw. der Erneuerung von WEA. Sofern der Grundstückseigentümer auf eine eigene Verwertung gerodeter Holzbestände verzichtet, verpflichtet sich die Nutzerin 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 einen Sachverständigen für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Forstbetrieben

für die Parteien verbindlich begutachtet. Sofern sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen können, wird dieser durch die zuständige Forstwirtschaftskammer bzw. eine vergleichbare Institution benannt. Die Kosten für den Sachverständigen trägt die Nutzerin.

5.11. Eine einmalige Entschädigung hinsichtlich der Rodungen gemäß Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ist auch dann zu bezahlen, wenn nach einem Holzeinschlag oder der Bearbeitung des Bodens/der Anpflanzungen tatsächlich keine WEA oder Infrastruktur errichtet wird und die Fläche dem Grundstückseigentümer wieder uneingeschränkt zur Verfügung steht.

5.12. Die Nutzerin überweist das Nutzungsentgelt auf das nachfolgend angegebene

Konto bei der: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Kontoinhaberin: _____

Sollte sich die Bankverbindung ändern, teilt der Grundstückseigentümer dies der Nutzerin rechtzeitig schriftlich (Textform) mit.

6. Verzicht auf Vermieterpfandrecht, finanzierende Bank

6.1. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz zu errichtende WEA einschließlich der Nebenanlagen der finanzierenden Bank von der Nutzerin sicherungsübereignet wird/werden. Der Grundstückseigentümer verzichtet unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherungsübereignung hiermit gegenüber der finanzierenden Bank auf das dem Grundstückseigentümer nach den §§ 562 ff. BGB zustehende Vermieterpfandrecht an der/den WEA, den Anschlussleitungen und den Nebenanlagen.

6.2. Sobald die finanzierende Bank feststeht, wird die Nutzerin dem Grundstückseigentümer den Namen und die Geschäftsadresse der finanzierenden Bank mitteilen und den Grundstückseigentümer schriftlich informieren, wenn die Kredite zur Finanzierung der WEA vollständig rückgeführt sind.

7. Pflichten des Grundstückseigentümers

7.1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Bereich der Kabeltrasse gemäß Ziffer 2.1.8 keine leitungsgefährdenden Maßnahmen durchzuführen. Insbesondere sind in einem Schutzstreifen von 1,5 Meter beiderseits der Außenränder des Kabelgrabens der Kabeltrasse Bauwerke, Absenkungen des Geländes sowie leitungsgefährdende Anpflanzungen und Vorrichtungen nicht bzw. nur mit schriftlicher Genehmigung der Nutzerin gestattet.

- 7.2. Der Grundstückseigentümer wird auf Verlangen der Nutzerin vor der zuständigen Behörde die abstandsflächenrechtlich ggf. erforderlichen Baulasterklärungen (Abstandsflächenbaulast) abgeben oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung zugunsten der zuständigen Behörde zu dem vorgenannten Zweck unverzüglich bewilligen.
- 7.3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er den vertragsgegenständlichen Grundbesitz veräußert oder sich sonst vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den notariellen Vertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Die [Erwerberin/Käuferin] tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom [Datum des Nutzungsvertrags] den jeweiligen Berechtigten, insbesondere der Nutzerin und der finanzierenden Bank, gegenüber ergeben.“

Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt der Grundstückseigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus entstehende Schäden der jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere gegenüber der Nutzerin und der finanzierenden Bank.

8. Pflichten der Nutzerin

- 8.1. Die Nutzerin hat vor Beginn aller Baumaßnahmen auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz zu überprüfen, ob und gegebenenfalls, wo im Einzelnen auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz Drainagerohre verlegt sind. Soweit Drainagestränge für die Errichtung der in Ziffer 2.1 genannten Anlagen unterbrochen oder vollständig entfernt werden müssen, hat die Nutzerin durch geeignete Ersatzmaßnahmen dafür zu sorgen, dass das Drainagen-Entwässerungssystem für den vertragsgegenständlichen Grundbesitz funktionsfähig erhalten bleibt.
- 8.2. Die Nutzerin hat alle auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz vorzunehmenden Bau-, Verlegungs- und Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen und dabei auch die Witterungsverhältnisse zu beachten.
- 8.3. Die Nutzerin wird sich bemühen, die Standorte der WEA, der Zuwegungen, der Anschlussleitungen sowie der Nebenanlagen unter Berücksichtigung des im Rahmen der wirtschaftlichen Zielsetzung des Windparks bestehenden Flächenspielraumes so zu platzieren, dass die bisherige Nutzung so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.
- 8.4. Die Nutzerin wird dem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn einen Baumaßnahmen- und Bauzeitplan zur Verfügung stellen. Dieser hat rein informatorische Zwecke und entfaltet keine unmittelbaren Rechtsbindungen zwischen den Vertragspartnern.
- 8.5. Die Nutzerin hat rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vor Baubeginn oder während des Betriebs vor Beginn größerer Baumaßnahmen oder Reparaturarbeiten auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz, den Grundstückseigentümer hierüber zu benachrichtigen. Die Nutzerin wird mit dem Grundstückseigentümer ein Konzept für die An- und Abfahrten der Baustellenfahrzeuge abstimmen.

- 8.6. Die Nutzerin ist verpflichtet, die WEA nur unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Genehmigungs- und sonstigen Voraussetzungen zu errichten und zu betreiben.
- 8.7. Die Nutzerin ist verpflichtet, die elektrischen Leitungen sowie die WEA nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten. Die Nutzerin ist jedoch berechtigt, einzelne WEA nach eigenem wirtschaftlichem und technischem Ermessen stillzulegen und/oder zu entfernen.
- 8.8. Die Nutzerin ist nicht berechtigt, einem Dritten, ohne die vorherige Zustimmung des Grundstückseigentümers die Mitbenutzung der Leitungen, Leerrohre oder Zuwegungen zu gestatten. Der Grundstückseigentümer behält sich den Abschluss eines eigenen Gestattungsvertrags mit anderen Mitnutzern vor.
- 8.9. Der Nutzerin obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr errichteten WEA, Kabeltassen und sonstigen Nebenanlagen. Ebenso übernimmt die Nutzerin die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr in Anspruch genommenen vorhandenen Wege auf dem Grundbesitz für die Zeit der Errichtung und des Rückbaus des Windparks. Nach Abschluss der Errichtung des Windparks bis zum Rückbau des Windparks übernimmt die Nutzerin auch die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr neu angelegten Wege. Für diese übernimmt sie auch die sich aus gesetzlichen Vorschriften ergebenden Gefährdungshaftung.
- 8.10. Die Nutzerin übernimmt die Unterhaltungspflicht für alle durch sie (mit-)genutzten Zuwegungen. Wird eine Zuwegung durch Naturereignisse unbenutzbar, ist die Nutzerin berechtigt, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer die Befahrbarkeit der Zuwegung durch entsprechende Maßnahmen wiederherzustellen. Dieses geschieht auf Kosten der Nutzerin. Eine Haftung des Grundstückseigentümers für die durchgängige Befahrbarkeit besteht somit nicht.

9. Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Grundbucheintragung

- 9.1. Sobald Art und Umfang der Nutzung(en) gemäß Ziffer 2.1 feststehen, werden die Nutzungsrechte der Nutzerin aufgrund dieses Nutzungsvertrages durch eine ins Grundbuch eingetragene und auf höchstens 31 Jahre ab Eintragung befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechend dem Muster in **Anlage 9.1** gesichert.
- 9.2. Für den Fall, dass eine Dritte oder die finanzierende Bank gemäß den Regelungen in Ziffer 11 in diesen Nutzungsvertrag eintritt oder diesen übernimmt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer gegenüber der Nutzerin, jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß Ziffer 9.1 zugunsten der Dritten bzw. der finanzierenden Bank zu bestellen, Zug-um-Zug gegen Bewilligung der Löschung der zugunsten der bisherigen Nutzerin eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Die Dritte bzw. die finanzierende Bank kann jeweils im Sinne von § 328 Absatz 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist.

Der in Satz 1 genannte veräußerliche und vererbliche Anspruch der Nutzerin auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist jeweils durch eine diesbezügliche Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

- 9.3. Wortlaut und Inhalt der von dem Grundstückseigentümer abzugebenden Eintragungsbewilligung und des Eintragungsantrags bezüglich der in den Ziffern **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und 9.2 benannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkungen ergeben sich aus einem, im Anschluss an die Festlegung von Art und Umfang der Nutzung spezifisch angepassten Muster, welches das diesem Vertrag als **Anlage 9.1** beigefügte Muster ersetzt. Das als **Anlage 9.1** beigefügte Muster ist hinsichtlich des Nutzungsumfangs und des Sicherungsumfangs beispielhaft und kann bei Bedarf, auch in Abhängigkeit von den Vorgaben der finanzierenden Bank durch die Nutzerin (§ 315 BGB) angepasst bzw. ausgetauscht werden. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkungen soll zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkungen hat möglichst so zu erfolgen, dass keine Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen bzw. dass nur solche Rechte vorgehen, die die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht behindern. Eine Haftung für die rangerste Eintragung übernimmt der Grundstückseigentümer jedoch nicht.
- 9.4. Der Grundstückseigentümer erteilt seine Zustimmung zur Einsichtnahme in das Grundbuch und gibt hierfür die diesem Vertrag als **Anlage 9.4** beigefügte Zustimmungserklärung ab.
- 9.5. Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.
- 9.6. Die Nutzerin hat nach Beendigung dieses Nutzungsvertrages die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkung im Grundbuch unverzüglich zu bewilligen. Die Verpflichtung zur Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach Satz 1 dieses Absatzes gilt nur für die Fälle der Beendigung des Vertrages aufgrund Zeitablauf gemäß Ziffer 3.2, Stilllegung und Abbau der WEA gemäß Ziffer 3.4 oder falls der Vertrag von dem Grundstückseigentümer aus einem wichtigen Grund gemäß Ziffer 4.1.1 gekündigt wird, welchen die Nutzerin zu vertreten hat, insbesondere bei wiederholtem Zahlungsverzug der Nutzerin.

10. Pflichten der Nutzerin bei Beendigung des Nutzungsvertrages

- 10.1. Bei Beendigung des Nutzungsvertrages ist die Nutzerin verpflichtet, die gesamten WEA mit Nebenanlagen, Anschlussleitungen und Zuwegungen vom vertragsgegenständlichen Grundbesitz zu entfernen. Fundamentkörper inklusive Sauberkeitsschicht sowie befestigte Zuwegungen sind hierbei vollständig zu entfernen und entstehende Hohlräume so aufzufüllen, dass die für die Region des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes typische land- bzw. forstwirtschaftliche Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes wieder gewährleistet ist. Gerodete Flächen sind in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf Kosten der Nutzerin wiederaufzuforsten. Im Rahmen der Wiederaufforstung sind mindestens gleichwertige bzw. standortgerechte Kulturen, die mit der Unteren Forstbehörde/Naturschutzbehörde abgestimmt werden, zu verwenden. Die Wiederaufforstung umfasst die Anwuchspflege bis die Verjüngung gesichert ist, d.h. bis die Kulturen soweit angewachsen sind, dass keine Gefährdung der weiteren Entwicklung erkennbar ist. Dies wird in einer gemeinsamen Begehung festgestellt werden. Dies gilt auch, falls auf gerodeten Flächen die Errichtung von WEA bzw. die geplanten Bauarbeiten nicht zum Abschluss gebracht werden.

Die Aufforstungen sollen von den eigenen Forstwirten des Grundstückseigentümers durchgeführt werden. Zusätzliche behördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Abbau der WEA sind zu erfüllen.

- 10.2. Ausgenommen von der Rückbauverpflichtung sind Wegeertüchtigungen und -verbreiterungen an bereits bei Vertragsabschluss existierenden Fahrwegen, sofern nicht öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorschriften entgegenstehen oder der Grundstückseigentümer den Rückbau auf die ursprüngliche Breite wünscht.
- 10.3. Für eventuelle Werterhöhungen besteht kein Ausgleichsanspruch der Nutzerin.
- 10.4. Zur Sicherung sämtlicher ihr obliegenden Vertragspflichten, insbesondere der Zahlung des Nutzungsentgelts gemäß Ziffer 5 und der Rückbauverpflichtung gemäß Ziffer 10.1, wird die Nutzerin dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer in Deutschland ansässigen Bank in Höhe von € 20.000,00 (in Worten: Euro zwanzigtausend) je 1 MW Nennleistung der auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz zu errichtenden WEA oder eine gleichwertige Sicherheitsleistung anderer Art übergeben, deren Laufzeit die vereinbarte Vertragslaufzeit einschließlich der Verlängerungsoption um mindestens drei Jahre überdauert. Die dem Grundstückseigentümer zu übergebende Bankbürgschaft bzw. die gleichwertige Sicherheitsleistung reduziert sich um die Sicherheitsleistung, die die Nutzerin aufgrund der einschlägigen gesetzlichen Regelung (§ 35 Absatz 5 Sätze 2 und 3 BauGB) der zuständigen Genehmigungsbehörde übergeben hat. Die Nutzerin hat die Stellung einer Sicherheitsleistung zu Gunsten der zuständigen Genehmigungsbehörde gegenüber dem Grundstückseigentümer nachzuweisen. Die Höhe der Rückbaubürgschaft wird im 10. und bei Ausübung der Verlängerungsoption gemäß Ziffer 3.2 im 20. Betriebsjahr für beide Seiten verbindlich von einem von dem Grundstückseigentümer benannten unabhängigen und vereidigten Sachverständigen überprüft und gegebenenfalls erhöht. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Nutzerin.

11. Rechtsnachfolge

- 11.1. Beide Parteien sind berechtigt, diesen Nutzungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen Dritten zu übertragen.

Eine Übertragung seitens des Grundstückseigentümers ist jedoch nur möglich, wenn sie das Eigentum an dem Grundbesitz ebenfalls auf den Dritten überträgt.

Eine Vertragsübertragung durch die Nutzerin auf einen Dritten, ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig. Der Grundstückseigentümer kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn begründete Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Dritten bestehen. Voraussetzung für die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist, dass der Dritte an Stelle der bisherigen Nutzerin sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag vollständig übernimmt und insoweit keine Verringerungen der Sicherheiten für den Grundstückseigentümer damit einhergehen und der Dritte seinen Wohn- oder Firmensitz in Deutschland hat.

Entsprechendes gilt, wenn ein Kontrollwechsel bei der Nutzerin stattfindet. Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn Dritte mehr als 50 % der Geschäftsanteile und/oder Stimmrechte der Nutzerin übernehmen.

- 11.2. Für den Fall der Verwertung der WEA samt Nebenanlagen als Sicherungsgut wird folgendes vereinbart:

Mit der Maßgabe, dass der Dritte sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag vollständig übernimmt und insoweit keine Verringerungen der Sicherheiten für den Grundstückseigentümer damit einhergehen und der Dritte seinen Wohn- oder Firmensitz in Deutschland hat, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt des Dritten als Nutzerin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag an Stelle der bisherigen Nutzerin bereits jetzt unwiderruflich ein. Für die Dauer der Fremdfinanzierung bevollmächtigt die Nutzerin hiermit unwiderruflich die finanzierende Bank, den für die Vertragsübernahme erforderlichen Eintrittsvertrag mit einem Dritten zu schließen, wobei die finanzierende Bank berechtigt ist, auch selbst anstelle der bisherigen Nutzerin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag einzutreten.

- 11.3. Der Eintritt des Dritten oder der finanzierenden Bank an Stelle der bisherigen Nutzerin gemäß Ziffer 11.1 oder Ziffer 11.2 wird erst wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Eintrittsvertrag dem Grundstückseigentümer schriftlich angezeigt worden ist und der übernehmende Dritte oder die finanzierende Bank in schriftlicher Form gegenüber dem Grundstückseigentümer die Übernahme der Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag erklärt hat.

12. Haftung und Versicherung

Die Nutzerin haftet für alle Schäden, die durch die vertragsgegenständliche Nutzung gemäß Ziffer 2.1 entstehen und aufgrund gesetzlicher Vorschriften geltend gemacht werden. Hierfür wird von ihr eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Haftpflichtversicherung muss eine ausreichende Versicherungshöhe haben. Sollte der Grundstückseigentümer von Dritten insoweit in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich die Nutzerin, den Grundstückseigentümer von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihr hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen. Die Deckungssumme der Bau- und Betriebs-Haftpflichtversicherung muss € 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen) für Personen- und Sachschäden und € 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend) für Vermögensschäden betragen, die Deckungssumme der Umwelt-Haftpflichtversicherung € 5.000.000,00 (in Worten: Euro fünf Millionen) für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Die erforderlichen Versicherungen sind dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn und sonst auf Anforderung durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen. Sollten sich während der Vertragslaufzeit die für die Versicherungshöhe maßgebenden Verhältnisse ändern, hat die Nutzerin die Versicherungshöhen entsprechend anzupassen.

13. Nebenabreden

- 13.1. Die Parteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührenden Abreden dieses Nutzungsvertrages (insbesondere Ziffern 6, 9 und 11) aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der WEA bei der finanzierenden Bank vollständig rückgeführt worden sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen insoweit zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Ferner verpflichten sich die Parteien, die zugunsten der Nutzerin einzutragende/eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie die Vormerkung nicht ohne die Zustimmung der finanzierenden Bank während dieser Zeit zu ändern, zu ergänzen oder löschen zu lassen.
- 13.2. Mit Abschluss dieses Nutzungsvertrages treten alle etwaigen früheren vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien – einschließlich aller Vorverträge – über die Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes für den Betrieb einer/mehrerer WEA, 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 sind bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages nicht geschlossen worden und wären im Übrigen unwirksam.
- 13.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Nutzungsvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für dieses Schriftformerfordernis selbst.
- Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags- und Ergänzungsvereinbarungen Genüge zu tun, und bis dahin den Vertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Auf eine etwaige Käuferin des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes ist diese Ziffer 13.3 nicht anwendbar.
- 13.4. Alle mit der Durchführung dieses Vertrages verbundene Kosten trägt die Nutzerin.
- 13.5. Diesem Vertrag sind die Hinweise zur Datenverarbeitung nach der Daten Schutz Grund Verordnung (DSGVO) als **Anlage 13.5** beigefügt.
- 13.6. Sämtliche Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Nutzungsvertrages.

14. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nutzungsvertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Gültigkeit des Nutzungsvertrages im Übrigen hiervon nicht berührt. Die Parteien sind jedoch verpflichtet, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine solche zu setzen, die in ihrem wirtschaftlichen oder rechtlichen Inhalt der unwirksamen oder undurchführbaren möglichst nahe kommt. Dies gilt sinngemäß auch für eine Regelungslücke.

Anlagen:

Anlage P: Karte der Potentialfläche

Anlage 1.3: Vorläufiger Lageplan Windpark

Anlage 1.3 a: Endgültiger Lageplan Windpark (wird nachträglich hinzugefügt)

Anlage 1.3 b: Endgültiger Einmessplan Kabeltrasse (wird nachträglich hinzugefügt)

Anlage 9.1: Muster Bestellungsurkunde einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vor-
merkungen

Anlage 9.4: Zustimmung zur Einsichtnahme in das Grundbuch

Anlage 13.5: Hinweise zur Datenverarbeitung

[Ort / Datum]

Name: [Nutzerin]

[Ort], den _____

Name: [Grundstückseigentümer]

BESTELLUNG EINER BESCHRÄNKTEN PERSÖNLICHEN DIENSTBARKEIT NEBST VORMERKUNG

1. Vorbemerkung

- 1.1. [Name] (im Folgenden: **Grundstückseigentümer**) ist als Eigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes eingetragen (im Folgenden: **Grundbesitz**):

Grundbuch von	Grundbuchamt	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück

- 1.2. Die Betreibergesellschaft [Name der Betreibergesellschaft], eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [Amtsgericht] unter HR [HR-Nr.] (im Folgenden: **Begünstigte**), beabsichtigt, im Rahmen der Errichtung und des Betriebs des Windparkprojekts [Name des Windparks] (im Folgenden: **Windpark**) den Grundbesitz des Grundstückseigentümers nach Maßgabe der Ziffer 2.3 dieser Bewilligungsurkunde für Folgendes zu nutzen:

[Der Inhalt (Art und Umfang der Nutzung(en)) wird nach endgültiger Festlegung des Windparkgebiets, gemäß den Regelungen des Nutzungsvertrages durch die Begünstigte festgelegt. Die nachfolgenden einzelnen Nutzungsarten sind insofern exemplarisch.]

- 1.2.1. Errichtung, Betrieb, Unterhaltung, Erneuerung und ggf. Ersetzung von [Anzahl] Windenergieanlage(n)
- 1.2.2. Errichtung ggf. Ausbau, Nutzung, Unterhaltung und ggf. Ersetzung einer befestigten Zuwegung;
- 1.2.3. Nutzung eines Teils des Grundbesitzes als freie Fläche zum Zweck der Zufahrt zum bzw. im Windpark (sog. Überschwenkbereich);
- 1.2.4. Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und ggf. Ersetzung von elektrischen Versorgungs- und Fernmeldekabeln;
- 1.2.5. Errichtung, Nutzung, Unterhaltung und ggf. Ersetzung einer dauerhaften Kranstell- und Kranauslegerfläche für Windenergieanlagen des Windparks;
- 1.2.6. Nutzung eines Teils des Grundbesitzes, während der Errichtung von Windenergieanlagen des Windparks oder bei Reparaturen, als vorübergehende Bau- und Lagerfläche;
- 1.2.7. Nutzung eines Teils des Grundbesitzes als freie Fläche, da die Rotoren der auf benachbartem Grundbesitz errichteten WEA zum Teil diese Fläche überstreichen (sog. Rotorüberstreichfläche);
- 1.3. Die Beteiligten haben sich außerhalb dieser Bewilligungsurkunde in einem Nutzungsvertrag geeinigt, dass der Grundstückseigentümer der Begünstigten gegen Zahlung eines bestimmten Betrages die Benutzung des Grundbesitzes zu dem oben genannten Zweck gestattet. Der Grundstückseigentümer hat der Begünstigten die unter Ziffer 2.3 dieser Bewilligungsurkunde genannten Rechte eingeräumt. Die Begünstigte hat diese Verfügung angenommen.

- 1.4. Sollte es sich bei dem Grundbesitz um eine Mehrzahl von Grundstücken handeln, gelten die nachfolgenden Regelungen für jedes der einzelnen Grundstücke entsprechend.

2. Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

- 2.1. Zur Sicherung des Rechts zur Errichtung und zum Betrieb von [Windenergieanlagen, Wege, Überschwenkflächen, Kabel, Kranstell- und Kranauslegerflächen, Bau- und Lagerflächen, Rotorüberstreifflächen]

bewilligt und beantragt

der Grundstückseigentümer auf dem Grundbesitz zugunsten der Begünstigten unwiderruflich die Eintragung einer auf 31 Jahre ab ihrer Eintragung befristeten

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

- 2.2. Der Inhalt des Rechts der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ergibt sich aus den folgenden Regelungen dieser Bewilligungsurkunde und dem als Anlage zu dieser Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan.
- 2.3. Inhalt des Rechts der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit:

[Der Inhalt (Art und Umfang der Nutzung(en)) wird nach endgültiger Festlegung des Windparkgebiets, gemäß den Regelungen des Nutzungsvertrages, durch die Begünstigte festgelegt. Die nachfolgenden einzelnen Nutzungsarten sind insofern exemplarisch.]

- 2.3.1. Die Begünstigte ist berechtigt, den Grundbesitz für die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung und gegebenenfalls die Ersetzung sowie den Rückbau von [Anzahl] Windenergieanlage(n) mit einer installierten Leistung von ca. [Zahl] MW und einer Nabenhöhe von ca. [Zahl] Meter einschließlich der erforderlichen Zuwegungen, Kranstell- und Montageflächen, Rotorüberstreifflächen, Anschlussleitungen und Nebenanlagen jeweils nebst Böschungsbereich in Anspruch zu nehmen. Nebenanlagen sind dabei die erforderlichen Schalt-, Mess-, und Transformatoreinrichtungen sowie sonstige, für den Betrieb des Windparks bautechnische erforderlichen Anlagen. Die Anzahl der Windenergieanlage(n) und deren Standorte ergeben sich aus dem als Anlage zu dieser Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan.
- 2.3.2. Die Begünstigte ist berechtigt, auf dem Grundbesitz befestigte Zuwegungen (nebst Böschungsbereich) in Form von Schotterwegen, die geeignet sind, Schwertransporte zu tragen, in einer Breite von maximal 5 Meter zu errichten oder ggf. auszubauen, zu benutzen, zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen (im Folgenden: **Zuwegung**). Der genaue Verlauf der Zuwegungen ist in dem als Anlage zu dieser Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.
- 2.3.3. Die Begünstigte ist berechtigt, den Grundbesitz als freie Fläche zum Zweck der Zufahrt zum bzw. im Windpark in Anspruch zu nehmen (**Überschwenkbereich**). Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, auf der jeweiligen Fläche des Grundbesitzes, die beim Transport der anzuliefernden Windenergieanlagen als Überschwenkbereich benötigt werden, jegliche Bebauung und Bepflanzung, die eine Beeinträchtigung darstellen könnte, zu unterlassen. Die Begünstigte ist selbst berechtigt, den Überschwenkbereich von Anpflanzungen und Bewuchs freizuhalten, die die bezweckte Nutzung beeinträchtigen könnten. Die Begünstigte ist berechtigt, diesen Teil

des Grundbesitzes zum Transport zu benutzen. Ein Befahren des Grundbesitzes im Überschwenkbereich ist damit nicht verbunden. Die genaue Lage der benannten Fläche ist in dem als Anlage zur Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.

2.3.4. Die Begünstigte ist weiterhin berechtigt, den Grundbesitz für die Verlegung, den Betrieb, die Unterhaltung und gegebenenfalls die Ersetzung von elektrischen Versorgungskabeln in Form eines Mittelspannungskabelsystems und in Form von LWL-Kabeln zur Datenübertragung (im Folgenden: **Kabeltrasse**) in Anspruch zu nehmen. Soweit Leitungen (insbesondere Kabel) unterirdisch verlegt werden, geschieht dies in einer für Mittelspannungskabel erforderlichen Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche. Die örtlichen Bodenverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen. Der genaue Verlauf der Kabeltrasse ist in dem als Anlage zu dieser Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.

14.1.1. Die übliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Grundstücksoberfläche oberhalb der Kabeltrasse samt Schutzstreifen mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen/Fahrzeugen ist möglich.

2.3.5. Die Begünstigte ist berechtigt, auf dem Grundbesitz eine Fläche als **Kranstellfläche**, d.h. als eine Fläche für das Aufstellen eines Kranes (nebst Böschungsbereich) zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Der Kran wird für die Errichtung und den Betrieb der auf dem vertragsgegenständlichen bzw. dem benachbarten Grundbesitz zu errichtenden Windenergieanlage(n) benötigt. Der genaue Standort und Umfang der Kranstellfläche ist in dem als Anlage dieser Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.

Die Begünstigte ist berechtigt, auf dem Grundbesitz eine Fläche als **Kranauslegerfläche**, d.h. als eine Fläche für die Montage eines Kranes (nebst Böschungsbereich) – insbesondere für das Zusammensetzen der Kransegmente – zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Der Kran wird für die Errichtung und gegebenenfalls während des Betriebs (z.B. Reparaturmaßnahmen) der auf dem vertragsgegenständlichen bzw. dem benachbarten Grundbesitz zu errichtenden Windenergieanlage(n) benötigt. Die Begünstigte ist berechtigt, Bäume und Sträucher, die sich auf der Kranauslegerfläche befinden, kahlzuschlagen bzw. zu entfernen. Der genaue Standort und Umfang der Kranauslegerfläche ist in dem als Anlage zur Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.

2.3.6. Die Begünstigte ist berechtigt, den Grundbesitz als freie Fläche (nebst Böschungsbereich) zur temporären, wiederkehrenden Inanspruchnahme für die vorübergehende Lagerung von Materialien (z.B. Turmsegmenten) und die Vormontage bestimmter Bestandteile der auf dem vertragsgegenständlichen bzw. dem benachbarten Grundbesitz zu errichtenden Windenergieanlage(n) zu nutzen (im Folgenden: **Bau- und Lagerfläche**). Die Bau- und Lagerfläche wird nur vorübergehend während der Errichtung der WEA sowie gegebenenfalls während des Betriebs (z.B. Reparaturmaßnahmen) benötigt und nach Abschluss jeder Inanspruchnahme zurückgebaut, der natürlichen Sukzession übergeben oder entsprechend den Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde rekultiviert. Sollten sich auf der Bau- und Lagerfläche Bäume oder Sträucher befinden, ist die Begünstigte berechtigt, diese kahl zu schlagen bzw. zu entfernen. Der genaue Standort und Umfang der Bau- und Lagerfläche ist in dem als Anlage zur Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.

- 2.3.7. Die Begünstigte ist berechtigt, den Grundbesitz als freie Fläche zum Zweck des Betriebs der Windenergieanlage(n) auf dem vertragsgegenständlichen bzw. dem benachbarten Grundbesitz in Anspruch zu nehmen. Der Grundstückseigentümer hat zu dulden, dass die Rotorblätter der Windenergieanlage(n) eine Fläche des Grundbesitzes überstreichen (im Folgenden: **Rotorüberstreichfläche**). Der Grundstückseigentümer darf keine Maßnahmen durchführen, die die Nutzung der Fläche als Rotorüberstreichfläche beeinträchtigen. Die genaue Lage der Rotorüberstreichfläche ist in dem als Anlage zur Bewilligungsurkunde genommenen Lageplan eingezeichnet.
- 2.3.8. Die Begünstigte und von ihr beauftragte Dritte dürfen den Grundbesitz für die oben genannten Zwecke im erforderlichen Umfang betreten und befahren. Die Begünstigte ist berechtigt, alle im Zusammenhang mit den aufgeführten Einrichtungen stehenden Maßnahmen jederzeit durchzuführen.
- 2.3.9. Die Begünstigte ist berechtigt, die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einem anderen zu überlassen.
- 2.3.10. Die Begünstigte hat nach Beendigung des Nutzungsvertrages die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkung (Ziffer 3) im Grundbuch zu bewilligen. Die Verpflichtung zur Löschung gilt nur für die Fälle der Beendigung des Nutzungsvertrages aufgrund Zeitablaufs, Stilllegung und Abbau der Windenergieanlagen des Windparks oder falls der Nutzungsvertrag von dem Grundstückseigentümer aus wichtigem Grund gekündigt wird, den die Begünstigte zu vertreten hat, insbesondere bei wiederholtem Zahlungsverzug der Begünstigten.

3. Bestellung einer Vormerkung

- 3.1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich der Begünstigten gegenüber mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder für den Fall, dass ein/eine Dritter/Dritte den von der Begünstigten mit dem Grundstückseigentümer geschlossenen Nutzungsvertrag (in der Gestalt, die der Nutzungsvertrag durch etwaige Nachträge oder Ergänzungen erhalten hat) übernimmt und in die Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Rechtsverhältnis eintritt, dem jeweiligen Übernehmer die gleichen Rechte einzuräumen und die gleiche auf 31 Jahre ab ihrer Eintragung befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Der Anspruch der Begünstigten ist veräußerlich und vererblich.
- 3.2. Zur Sicherung des in Ziffer 3.1 benannten Anspruchs der Begünstigten

bewilligt und beantragt

der Grundstückseigentümer unwiderruflich die Eintragung einer

Vormerkung

gemäß § 883 BGB auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 2 auf dem Grundbesitz in das Grundbuch zugunsten der Begünstigten.

4. Rangstellen

- 4.1. Die hier bewilligten Rechte sollen mit gleichem Rang an rangbereiter Stelle eingetragen werden.
- 4.2. Die hier bewilligten Rechte sollen im Rang vor allen Eintragungen in den Abteilungen II und III im Grundbuch stehen bzw. nur hinter solchen Rechten, die die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkung nicht behindern. Sie sollen zunächst an rangbereiter Stelle im Grundbuch eingetragen werden.
- 4.3. Die Grundstückseigentümerin stimmt bereits jetzt einer Rangänderung insoweit zu, als die bereits eingetragenen Rechte aus Abteilung II und III hinter die einzutragenden beschränkte persönliche Dienstbarkeit und die Vormerkung zurückzutreten haben, und bewilligt und beantragt die Eintragung der Rangänderung im Grundbuch.

Unterschriftsbeglaubigung(en)