

2.3.1 Flurstücknachweis

Anlagen:

- NV_WP Wöbbelin_Michaela_Rudolf Dennissen GbR_29.01.2021 geschwärzt.pdf

Nutzungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wöbbelin

zwischen

Michaela & Rudolf Denissen GbR
Ludwigsluster Str. 21
19288 Wöbbelin

- nachfolgend „EIGENTÜMER“ genannt -

sowie

NaturStromProjekte GmbH
Schulstr. 6a
01968 Senftenberg
vertreten durch den Geschäftsführer Robert Claus

- nachfolgend „NUTZUNGSBERECHTIGTE“ genannt -

Inhaltsverzeichnis:

Präambel

- § 1 – Vertragsgegenstand
- § 2 – Rechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN
- § 3 – Nutzungsentgelt
- § 4 – Pflichten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN
- § 5 – Pflichten des EIGENTÜMERS
- § 6 – Bestellung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen
- § 7 – Rechte des EIGENTÜMERS
- § 8 – Rechtsnachfolge, Sicherheitsübereignung
- § 9 – Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses
- § 10 – Meistbegünstigungsklausel
- § 11 – Sonstiges

Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular

- Anlage 1: Windparkgebiet / vorläufiger Lageplan
- Anlage 2: endgültiger Lageplan (wird nachgereicht)
- Anlage 3: Berechnungsbeispiel
- Anlage 4: Einverständniserklärung des landwirtschaftlichen Pächters
- Anlage 4a: Erklärung über Nichtverpachtung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bzw. zur Eigenbewirtschaftung
- Anlage 5: Muster Dienstbarkeit und Vormerkungen

Empfangsbestätigung: Informationen zum Nutzungsvertrag

mbc

11

Präambel

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist eine von der NATURSTROM AG initiierte Gesellschaft, die sich insbesondere den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung sowie zur Speicherung und zum Transport regenerativer und dezentraler Energien in der Gemeinde Wöbbelin und Umgebung und den Verkauf der erzeugten Energie sowie die Beteiligung an Unternehmen mit einem auf die Energieversorgung in der Region abzielenden Geschäftszweck zur Aufgabe gemacht hat.

§ 1 – Vertragsgegenstand

1. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE plant auf der in Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichneten Fläche den Bau und Betrieb eines Windparks. Die in der Anlage 1 gekennzeichnete Fläche umfasst die nach dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die Errichtung eines Windparks geeignete und nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Fläche. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass die in der Anlage 1 gekennzeichnete Fläche nach Vertragsabschluss nur noch entsprechend den Erfordernissen der Windparkplanung angepasst werden kann. Die jeweils aktualisierte Fassung der Anlage 1 ist mit fortlaufender Kennzeichnung a., b. etc. als Bestandteil diesem Vertrag beizufügen.
2. Zu der Errichtung und dem Betrieb des Windparks gehören insbesondere
 - mehrere Windenergieanlagen (nachstehend „WEA“),
 - die für Errichtung und Betrieb der WEA erforderlichen Nebenanlagen (nachstehend „ZUBEHÖR“), insbesondere
 - o Strom- und Kommunikationsleitungen (nachstehend insgesamt „Leitungen“)
 - o Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen
 - o sonstige Einrichtungen, auch soweit diese nur hilfsweise und vorübergehend benötigt werden,
 - die notwendigen Wege und Montage-/Kranstellflächen,
 nachfolgend insgesamt „ANLAGEN“ genannt -
3. Ein Teil der in Anlage 1 gekennzeichneten Fläche für den zu errichtenden Windpark befindet sich im Eigentum des EIGENTÜMERS.

Der EIGENTÜMER gewährt der NUTZUNGSBERECHTIGTEN die in diesem Vertrag geregelten Rechte zum Bau und Betrieb von WEA auf seinen Grundstücken und erklärt, dass er der verfügbare Grundstückeigentümer der nachfolgend aufgeführten Grundstücke ist (nachstehend in Summe „GRUNDSTÜCK“ genannt):

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
			Wöbbelin	4	104
			Wöbbelin	4	102/1

geän. 24.1.21
Hol

4. Die exakten Standorte der ANLAGEN auf den vorbezeichneten Grundstücken stehen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags noch nicht endgültig fest. Der EIGENTÜMER gestattet der NUTZUNGSBERECHTIGTEN, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen die Lage der ANLAGEN im Rahmen ihrer Planungen festzulegen.

§ 2 – Rechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN

1. Nutzungsrecht

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist berechtigt, auf dem GRUNDSTÜCK eine oder mehrere WEA, maximal jedoch fünf WEA, und / oder ZUBEHÖR zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und abzubauen. Der EIGENTÜMER gestattet die Ausführung aller Arbeiten, die zur Ausübung des vorbezeichneten Nutzungsrechts erforderlich sind, sowie die Nutzung als Zuwegung und Kranstellfläche im erforderlichen Umfang.

Die örtliche Lage der WEA und die Lage bzw. der Verlauf der sonstigen ANLAGEN werden erst im Laufe der weiteren Planung in Abstimmung mit dem Eigentümer und landwirtschaftlichen Pächter festgelegt. Die Nutzungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wöbbelin

Standorte und der Verlauf der ANLAGEN werden vor Abgabe des Antrages auf Genehmigung (Genehmigung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)) in einen vorläufigen Lageplan (Anlage 1) eingetragen, der dem EIGENTÜMER zur Kenntnis gegeben wird. Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens können Änderungen notwendig werden, die ebenfalls mit dem Eigentümer und dem landwirtschaftlichen Pächter abzustimmen sind. Unverzüglich nach Erlangung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird die NUTZUNGSBERECHTIGTE einen endgültigen Lageplan erstellen, der als Anlage 2 diesem VERTRAG beigelegt wird und Anlage 1 ersetzt.

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist berechtigt, defekte ANLAGEN und Teile derselben zu ersetzen und anstelle der zunächst errichteten WEA neue vergleichbare Anlagen zu errichten und zu betreiben und hierzu die vorhandenen von ihr errichteten Installationen und Einrichtungen zu nutzen bzw. durch solche zu ersetzen, die für die neuen Anlagen geeignet sind. Bei Änderung des Standortes oder höheren WEA ist die schriftliche Zustimmung des EIGENTÜMERS erforderlich.

Eine Änderung der bereits existierenden Beregnungsanlage ist nur nach Zustimmung des Eigentümers der Beregnungsanlage möglich.

2. Betretungsrecht

Zum Zwecke der Planung, Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Reparatur und des Rückbaus der ANLAGEN ist die NUTZUNGSBERECHTIGTE oder ein von ihr beauftragter Dritter berechtigt, das GRUNDSTÜCK jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten bzw. während der Errichtungs- und Rückbauphase sowie für erforderliche Reparaturen und Wartungen mit Maschinen zu befahren und als Stellflächen zu nutzen. Das Betretungsrecht umfasst auch die vorübergehende Befestigung von Flächen, um den Zugang zu Leitungen, zu Reparatur- und Wartungszwecken zu ermöglichen. Jederzeit bedeutet 24 Stunden am Tag an 365 Tagen im Jahr.

Das Betretungsrecht ist dabei stets auf die, für die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der WEA erforderlichen Bereiche des GRUNDSTÜCKS beschränkt.

3. Eigentum an den ANLAGEN

Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht Einigkeit darüber, dass auf dem GRUNDSTÜCK des EIGENTÜMERS zu errichtende WEA einschließlich ZUBEHÖR nicht in das Eigentum des EIGENTÜMERS übergehen, sondern vielmehr die NUTZUNGSBERECHTIGTE die WEA einschließlich des Zubehörs nur zu einem vorübergehenden Zweck, d.h. zeitlich befristet und in Ausübung eines Rechtes am GRUNDSTÜCK in Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die NUTZUNGSBERECHTIGTE im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB als Scheinbestandteil auf dem GRUNDSTÜCK aufstellt und für den Betrieb dort belässt.

4. Wegerecht

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist berechtigt, Zuwegungen zu den WEA nach Maßgabe der in § 4 getroffenen Regelungen zu errichten bzw. auszubauen. Dabei ist auf die Belange des EIGENTÜMERS und der landwirtschaftlichen Nutzung Rücksicht zu nehmen.

5. Grenzbebauung

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist unwiderruflich berechtigt, unter Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu dem GRUNDSTÜCK auf anderen als von diesem Vertrag erfassten Grundstücken WEA zu errichten und die WEA auch unter Überstreichung des GRUNDSTÜCKS mit den Rotoren dauerhaft zu betreiben.

6. Werbung / Mobilfunk

Das Anbringen von Werbung auf den WEA oder das Anbringen von Mobilfunkanlagen ist gestattet. Hinweise auf die Betreibergesellschaft des geplanten Windparks, die NATURSTROM AG sowie mit ihr verbundene Unternehmen und den Netzbetreiber sind zulässig. Sollte sich aus dem Betrieb von Mobilfunkanlagen bzw. dem Anbringen von Werbung ein Mehrerlös ergeben, so ist dieser hälftig auf das Nutzungsentgelt gemäß § 3 zu übertragen.

§ 3 – Nutzungsentgelt

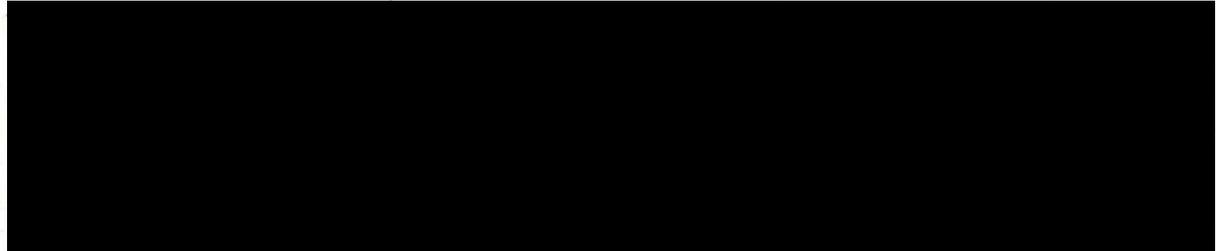
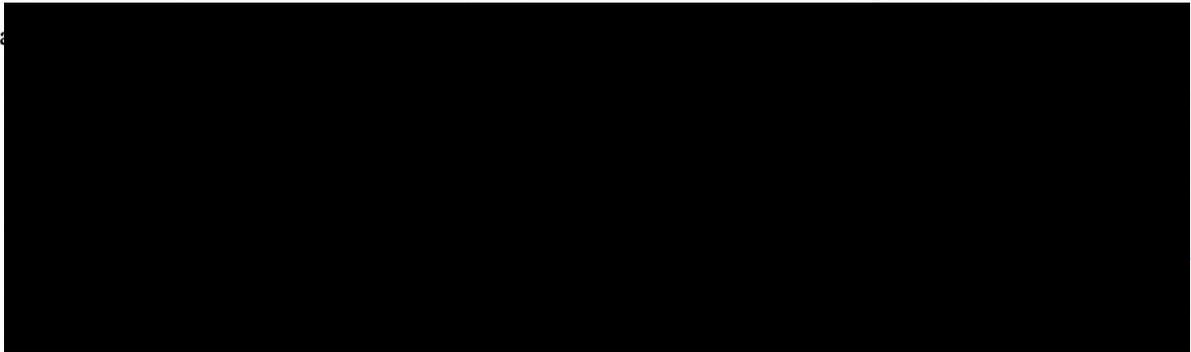
1. Nutzungsentgelt und Voraussetzungen

Nutzungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wöbbelin

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE zahlt dem EIGENTÜMER nach den folgenden Bestimmungen für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Nutzungsrechte ein jährliches Nutzungsentgelt. Unabdingbare Voraussetzung für die Fälligkeit des Nutzungsentgeltes ist die notariell beglaubigte Bewilligung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und entsprechender Vormerkungen und deren Eintragung an rangerster Stelle im Grundbuch gemäß § 6 dieses Vertrags.

2. Gesamtnutzungsentgelt und Mindestnutzungsentgelt

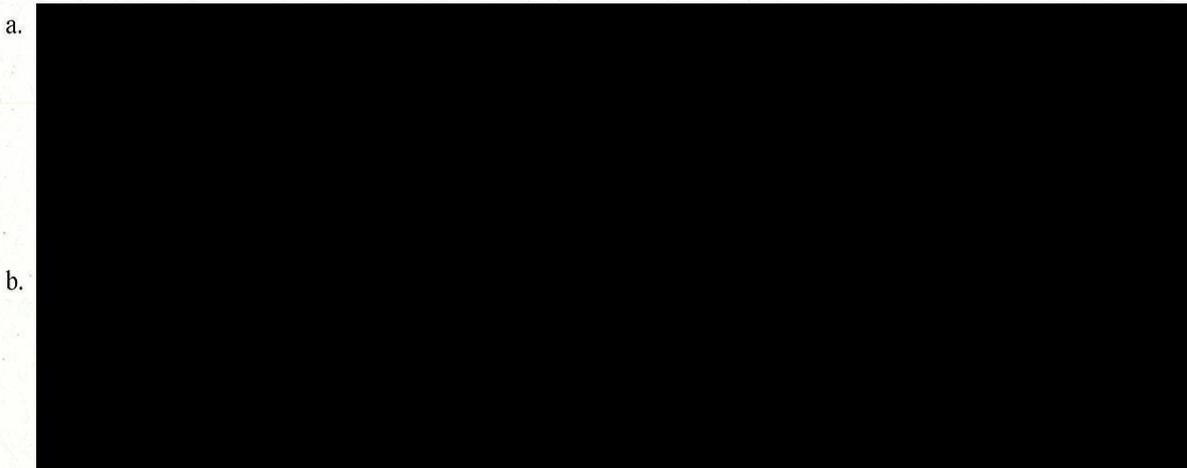
Das Gesamtnutzungsentgelt wird gemäß § 3 Abs. 2 bestimmt und gemäß § 3 Abs. 3 aufgeteilt, das dem EIGENTÜMER geschuldete anteilige Nutzungsentgelt errechnet sich aus seinen Anteilen an den jeweiligen Aufteilungssachverhalten. Auf das Berechnungsbeispiel zum Nutzungsentgelt gemäß Anlage 3 wird verwiesen.



c. Auf ein „echtes Repowering“ im Sinne des Erneuerbaren Energien Gesetzes 2012 (EEG) findet die gegenständliche Vereinbarung keine Anwendung und ist in einem neuen Nutzungsvertrag zu regeln.

3. Aufteilung des Gesamtnutzungsentgelts

Das Gesamtnutzungsentgelt gemäß § 3 Abs. 2a teilt sich wie folgt auf:



Das Mindestnutzungsentgelt wird zu den gleichen Anteilen wie das Gesamtnutzungsentgelt aufgeteilt.

4. Bemessungsgrundlage

Grundlage für die Berechnung des Gesamtnutzungsentgelts sind sämtliche Einnahmen aus den Abrechnungen des produzierten Stroms (vor Umsatzsteuern) mit dem abnehmenden Energieversorgungsunternehmen, sei es der regionale Netzbetreiber nach den Bestimmungen des EEG, sei es eine Stromhandels-gesellschaft aufgrund abgeschlossener Verträge. Zusätzlich berücksichtigt werden evtl. erfolgte Ersatz-

leistungen für Ertragsausfälle bspw. durch Versicherungsunternehmen, aber auch Entschädigungsleistungen des Netzbetreibers aufgrund des Einspeisemanagements. Der EIGENTÜMER erhält jährlich eine Abrechnung.

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist verpflichtet eine Betriebsunterbrechungsversicherung abzuschließen. Sie hat dies dem EIGENTÜMER auf Verlangen nachzuweisen.

5. Abrechnungszeitraum

Das Nutzungsentgelt gemäß § 3 Abs. 3 wird ab Baubeginn bis zum vollständigen Rückbau der WEA geschuldet (ein Jahr nach Stilllegung). Dies gilt nicht bei einer schuldhaften zeitlichen Verzögerung des Rückbaus über die Jahresfrist hinaus, welche die NUTZUNGSBERECHTIGTE nicht zu vertreten hat. Baubeginn im Sinne dieses Vertrags ist die Einrichtung der Baustelle für den Fundamentbau. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE wird dem EIGENTÜMER diesen Zeitpunkt anzeigen. Für das Jahr des Baubeginns und gegebenenfalls im Jahr der Vertragsbeendigung ist das Nutzungsentgelt zeitanteilig nach Tagen an den EIGENTÜMER zu entrichten.

6. Abschläge und Jahresabrechnung

Der dem EIGENTÜMER zustehende Anteil am Mindestnutzungsentgelt wird jeweils jährlich zum 30.06. des laufenden Jahres gezahlt, die ertragsabhängige Endabrechnung erfolgt jeweils im darauffolgenden Jahr zum 31.03. Soweit das anteilige Nutzungsentgelt den Anteil am Mindestnutzungsentgelt überschreitet, hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE den Überschreibungsbetrag bis zum 31.03. an den EIGENTÜMER zu zahlen.

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE hat auf Verlangen des EIGENTÜMERS die Richtigkeit der Abrechnungen mit geeigneten Mitteln auf ihre Kosten nachzuweisen. Die Beweislast für die Richtigkeit trägt die NUTZUNGSBERECHTIGTE. Ihr allein obliegt die Wahl der Beweismittel.

Im Falle des Zahlungsverzuges ist der EIGENTÜMER berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe in Rechnung zu stellen.

7. Leitungsentschädigung

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE zahlt an den EIGENTÜMER für den Bau von Leitungen auf dem GRUNDSTÜCK eine einmalige Nutzungsentschädigung von 3,50 Euro je laufenden Meter Leitung, jedoch mindestens 100,00 Euro. Dies gilt jedoch nicht für Leitungen auf dem Flurstück des EIGENTÜMERS, auf dem eine WEA errichtet wird. Diese Leitungen sind mit dem Nutzungsentgelt gem. § 3 (4b) für den Standort der WEA abgegolten.

8. Wegeentschädigung

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE zahlt an den EIGENTÜMER ferner für die Nutzung der für die Wege benötigten Fläche auf dem GRUNDSTÜCK eine einmalige Nutzungsentschädigung von 3,50 Euro je Quadratmeter benötigter Wegetrasse. Dies gilt jedoch nicht für Wege auf dem Flurstück des EIGENTÜMERS, auf dem eine WEA errichtet wird. Diese Wege sowie die für die Errichtung der WEA erforderlichen Montage- und Kranstellflächen sind mit dem Nutzungsentgelt gemäß § 3 Abs. 3a für den Standort der WEA abgegolten.

9. Grundpächter

a. Sofern der EIGENTÜMER das GRUNDSTÜCK zukünftig ganz oder teilweise verpachtet, stellt er die NUTZUNGSBERECHTIGTE von allen etwaigen Abwehr- oder finanziellen Ansprüchen eines künftigen Pächters bereits jetzt unwiderruflich frei und übernimmt die etwaige Entschädigung eines Pächters im Hinblick auf die durch den normalen Betrieb (Flächenbedarf der WEA, Zuwegungen, etc.) des GRUNDSTÜCKS erfolgte Einschränkung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen. Er verpflichtet sich, entsprechende Regelungen in den Pachtvertrag mitaufzunehmen und sicherzustellen, dass sich für die NUTZUNGSBERECHTIGTE durch den Pachtvertrag keinerlei Einschränkungen ihrer Rechte aus diesem Nutzungsvertrag ergeben.

b. Ist das GRUNDSTÜCK zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Nutzungsvertrages bereits an einen landwirtschaftlichen Pächter verpachtet oder bewirtschaftet der EIGENTÜMER das GRUNDSTÜCK selbst, verpflichtet sich die NUTZUNGSBERECHTIGTE, die dem landwirtschaftlichen Pächter oder dem selbstbewirtschaftenden EIGENTÜMER durch die Errichtung und den Betrieb der WEA entste-

henden Bewirtschaftungerschwernisse nach Vorliegen einer bestandskräftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch einen unabhängigen Gutachter ermitteln zu lassen und dem landwirtschaftlichen Pächter oder dem selbstbewirtschaftenden EIGENTÜMER einen dementsprechenden finanziellen Ausgleich zu zahlen.

Im Gegenzug für die Übernahme der finanziellen Entschädigung des landwirtschaftlichen Pächters durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE im Hinblick auf die, durch den normalen Betrieb (Flächenbedarf der WEA, Zuwegungen, etc.) der WEA erfolgte Beschränkung der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche, verpflichtet sich der EIGENTÜMER, binnen einer Frist von drei Monaten nach Vertragsunterzeichnung der NUTZUNGSBERECHTIGTEN eine schriftliche Einverständniserklärung des landwirtschaftlichen Pächters zur Errichtung und zum Betrieb der WEA nebst Infrastruktur gemäß der Anlage 4 beizubringen.

- c. Sollte das GRUNDSTÜCK zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Nutzungsvertrages nicht verpachtet sein oder vom EIGENTÜMER selbst bewirtschaftet werden, verpflichtet sich der EIGENTÜMER zur Unterzeichnung der Anlage 4a.

10. Erstattung von Ernteausfällen

Gegebenenfalls durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE oder ausführende Dritte verursachte Flur-, Aufwuchs- und Folgeschaden aufgrund der Errichtung, Reparatur, Wartung oder dem Rückbau der WEA oder der Kabel werden von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN gegenüber den geschädigten Bewirtschaftern bzw. bei Eigenbewirtschaftung dem EIGENTÜMER erstattet. Sofern es durch die Inanspruchnahme des GRUNDSTÜCKS zu einer Rückforderung landwirtschaftlicher Fördermittel kommt, sind diese auf Nachweis ebenfalls von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN zu erstatten. Die Schadenshöhe ist im Zweifelsfall durch die LMS Agrarberatung Mecklenburg-Vorpommern GmbH auf Kosten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN zu ermitteln.

11. Jagdpachten

Im Falle der Beeinträchtigung einer Jagdpacht wird im Jahr der Errichtung in einem Umkreis von 300 m um die Baustelle der WEA sowie 200 m links und rechts der stark frequentierten Zufahrten zur Baustelle ab der letzten Kreisstraße die Jagdpacht von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN übernommen. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen oder Schäden werden von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN nicht erstattet. Der EIGENTÜMER stellt die NUTZUNGSBERECHTIGTE von allen darüberhinausgehenden Abwehransprüchen oder finanziellen Ansprüchen eines Jagdpächters frei.

12. Umsatzsteuer

Sämtliche in diesem Nutzungsvertrag vereinbarten Entgelte sind Netto-Entgelte. Die Parteien gehen davon aus, dass gemäß § 4 Nr. 12 UStG auf die Zahlungen der NUTZUNGSBERECHTIGTEN aus diesem Vertrag keine Umsatzsteuer zu entrichten ist. Sollte diese Annahme nicht oder nicht mehr zutreffen, wird die NUTZUNGSBERECHTIGTE die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zusätzlich zu den Nettobeträgen entrichten.

13. Bankkonto

Die von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN nach § 3 zu zahlenden Beträge sind auf folgendes Konto des EIGENTÜMERS zu zahlen:

Kontoinhaber:

Rudolf u. Michaela Denissen

Bank:

IBAN:

BIC:

§ 4 – Pflichten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN

1. Erdarbeiten

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist verpflichtet, bei Erdarbeiten den Mutterboden vorher abzunehmen und gesondert zu lagern, Gräben und andere Hohlräume ordnungsgemäß zu verfüllen und danach den Mutterboden wieder aufzubringen. Dabei ist jeweils auf die speziellen örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Die abgetragene Erde ist nach Schichten getrennt zu lagern.

Nutzungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wöbbelin

14

2. Leitungsbau

Die Leitungen sind in einer Tiefe von mindestens 1,00 Meter entlang von Wegen, aber mindestens 1,10 Meter im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu verlegen.

3. Drainagen

Bei Kreuzungen mit Drainageleitungen wird in Abstimmung mit dem EIGENTÜMER eine Wiederherstellung der durchschnittenen Leitung durch eine fachkundige Firma auf Kosten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN vorgenommen. Kreuzungsbereiche werden erst nach Reparatur und Besichtigung durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE verfüllt und lagenweise verdichtet.

Der EIGENTÜMER zeigt der NUTZUNGSBERECHTIGTEN ihm bekannte Drainagen rechtzeitig, spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen an.

4. Wegebau

Die Wege sind so anzulegen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt. Die Breite der Zuwegung richtet sich nach den Spezifikationen des WEA-Herstellers und beträgt in der Regel fünf Meter. Die Zuwegungsplanung ist mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Sollten gravierende Belange dagegensprechen, steht dem EIGENTÜMER diesbezüglich ein Veto-recht zu.

5. Anzeigepflicht von Arbeiten

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist verpflichtet, dem EIGENTÜMER sowie dem landwirtschaftlichen Pächter den Einsatz schweren Geräts im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung, Reparatur, dem Betrieb und dem Abbau der ANLAGEN - sofern zeitlich vertretbar - jeweils vorher anzuzeigen. Besuche des Betreibers, des Technischen Betriebsführers, der Reparatur- und Wartungsdienste an den WEA sind nicht anzeigepflichtig.

6. Rückbau bei Vertragsende

Mit Vertragsablauf (§ 10) hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE den ursprünglichen Zustand binnen Jahresfrist wiederherzustellen sowie die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkungen zu beantragen und zu bewilligen. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist nach Beendigung des Rückbaus ebenso verpflichtet, die zuständige Bauaufsichtsbehörde aufzufordern, den Verzicht etwaig eingetragener Baulasten zu erklären und diese aus dem Baulastenverzeichnis zu löschen.

Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erfolgt in der Weise, dass nach Beendigung des Vertragsverhältnisses die WEA und Nebenanlagen durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE abgebaut und die Fundamente der WEA bis zur Oberkante der Sauberkeitsschicht abgetragen werden. Sollte die Sauberkeitsschicht aus wasserundurchlässiger Folie oder Beton bestehen, so ist auch diese zu entfernen. Die entstehenden Vertiefungen werden mit zumindest gleichwertigem Mutterboden aufgeschüttet. Die angelegten Wege werden nach Abbau der WEA und des vertragsgemäßen Abbaus der Fundamente durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE so beseitigt, dass der ursprüngliche bzw. ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, sofern nicht der EIGENTÜMER auf einen Rückbau der Wege verzichtet. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist darüber hinaus verpflichtet, nach Beendigung des Vertrages, sämtliche Kabel aus dem vertragsgegenständlichen GRUNDSTÜCK zu entfernen.

7. Sicherung des Rückbaus

Für den Rückbau der WEA und Nebenanlagen hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE zur Absicherung des EIGENTÜMERS, auf dessen Grundstück eine WEA steht, bei Baubeginn eine selbstschuldnerische, unbedingte und unwiderrufliche Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse, Volks-/Raiffeisenbank oder Versicherung in Höhe von 40.000,- € pro errichtetem MW beizubringen. In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass der Bürge sich verpflichtet, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von 40.000,- € pro errichtetem MW an den EIGENTÜMER, auf dessen Grundstück eine WEA steht, zu zahlen, sofern die NUTZUNGSBERECHTIGTE ihren Rückbauverpflichtungen trotz Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt und der EIGENTÜMER dem Bürgen die Nichteinhaltung der Rückbauverpflichtung trotz Mahnung nachweist. Der Text der Bürgschaftsurkunde hat auf die Einrede der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB zu verzichten.

Die vorstehende Regelung zur Absicherung des EIGENTÜMERS ist hinfällig, falls die NUTZUNGSBERECHTIGTE durch die genehmigende Behörde bei Baubeginn zur Abgabe einer selbstschuldnerischen Nutzungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wöbbelin

Rückbaubürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse, Volks-/Raiffeisenbank oder Versicherung mindestens in der vereinbarten Höhe verpflichtet wird. In diesem Fall hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE dem EIGENTÜMER nachzuweisen, dass die behördlich geforderte Absicherung des Rückbaus tatsächlich erfolgt ist. Darüber hinaus verpflichtet sich die NUTZUNGSBERECHTIGTE, die in diesem Vertrag zwischen ihr und dem Eigentümer festgelegten Anforderungen an den Anlagenrückbau und dessen Absicherung auch gegenüber der Genehmigungsbehörde als Mindestanforderungen zu erfüllen.

Erstmalig nach 10 Jahren, danach alle 5 Jahre, ist die NUTZUNGSBERECHTIGTE verpflichtet, eine Neubewertung der Rückbaukosten auf ihre Kosten durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Sollten sich auf der Grundlage der Neubewertung erhöhte Rückbaukosten ergeben, ist die NUTZUNGSBERECHTIGTE verpflichtet, gegenüber dem EIGENTÜMER in Höhe der Differenz eine weitere Rückbaubürgschaft nach Maßgabe des ersten Absatzes beizubringen.

Die vorstehende Regelung zur Absicherung des EIGENTÜMERS bezüglich dieser Differenzkosten ist hinfällig, sofern die gegenüber der genehmigenden Behörde beigebrachte Rückbaubürgschaft entsprechend erhöht wird.

8. Kosten

Alle entstehenden Kosten aus diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung trägt die NUTZUNGSBERECHTIGTE, ausgenommen der Grundsteuer. Dies gilt insbesondere für Kosten in Zusammenhang mit weiteren Bewilligungen und Eintragungen von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und/ oder entsprechenden Vormerkungen sowie ihrer späteren Löschung oder Anpassung.

9. Haftung

a. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie im Falle der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit für alle Schäden, die dem EIGENTÜMER im Zusammenhang mit der Ausübung des der NUTZUNGSBERECHTIGTEN gemäß § 1 dieses Vertrages eingeräumten Nutzungsrechts entstehen.

b. Für einfache Fahrlässigkeit haftet die NUTZUNGSBERECHTIGTE nur, sofern wesentliche Vertragspflichten verletzt werden. Diese Haftung ist jedoch begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Vertragsdurchführung erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner vertraut und auch vertrauen darf. Die Haftung ist zudem in der Summe auf die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung gem. Abs. 9c beschränkt.

c. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE hat für diese Pflichten vor Baubeginn der WEA eine Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 5 Millionen Euro für Personenschäden und für Sach- und Umweltschäden abzuschließen und dies dem EIGENTÜMER auf Verlangen nachzuweisen. Die Versicherungspflicht besteht bis zum vollständigen Rückbau der WEA und ihrer Infrastruktur.

d. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE haftet dem EIGENTÜMER gegenüber auf für Umweltschäden und hygienische Belastungen i.S.v. § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz, die kausal durch die Errichtung und den Betrieb der WEA entstehen. Die Haftung der NUTZUNGSBERECHTIGTEN umfasst auch die Freistellung des EIGENTÜMERS von allen Aufwendungen/Kosten, sollte dieser zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz oder dem Umweltschadensgesetz herangezogen werden.

10. Verkehrssicherungspflicht

Der NUTZUNGSBERECHTIGTEN obliegen die Verkehrssicherungspflichten bezüglich der ihr zur Nutzung überlassenen Grundstücke, Zufahrtswege und aller im Zusammenhang mit den WEAs errichteten Anlagen und Einrichtungen.

11. Ist es für die Errichtung und den Betrieb der WEA erforderlich, Flächen zu roden, erfolgt die Rodung nach vorheriger Abstimmung mit dem EIGENTÜMER durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE auf ihre Kosten. Dem EIGENTÜMER ist es gestattet, frei über das in der Nähe der Rodungsfläche gelagerte Holz zu verfügen. Sollte der EIGENTÜMER kein Interesse an der Verwertung des Holzes haben, wird die NUTZUNGSBERECHTIGTE es veräußern und den Erlös behalten.

§ 5 – Pflichten des EIGENTÜMERS

1. Unterstützung

Der EIGENTÜMER ist verpflichtet, die NUTZUNGSBERECHTIGTE in der Wahrnehmung der aus diesem Vertrag folgenden Rechte zu unterstützen und alles zu unterlassen, was zu einer Beeinträchtigung der Windenergienutzung und der in §§ 2 und 6 beschriebenen Rechte führt.

2. Baubeschränkung, Baulasterklärung

- a. Der EIGENTÜMER verpflichtet sich, alle in seinem Eigentum stehenden Flächen von Bebauung oder Bewuchs (ausgenommen Freischnitt) über zwanzig Meter Höhe in einem Abstand von 600 Metern von der nächstgelegenen WEA freizuhalten. Die vorstehende Regelung zur Freihaltung der Abstandsflächen gilt nicht für Waldflächen, sowie künftige Aufforstungsflächen.
- b. Der EIGENTÜMER verpflichtet sich zur formwahrenden Abgabe der erforderlichen Baulasterklärungen bzw. zur Bestellung von entsprechenden Dienstbarkeiten. Gleichzeitig verzichtet der EIGENTÜMER unwiderruflich auf die Geltendmachung sämtlicher in Betracht kommender Einwendungen, die er gegen die Errichtung oder den Betrieb von WEA auf Nachbargrundstücken, u.a. aus §§ 903 ff BGB geltend machen könnte.
- c. Der EIGENTÜMER verpflichtet sich des Weiteren, keinem Dritten die Unterschreitung der für die Errichtung von Bauwerken gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu dem GRUNDSTÜCK zu gestatten. Insbesondere wird er die Zustimmung und Baulasterklärung für WEA versagen, die von fremden Dritten auf Nachbargrundstücken geplant werden.
- d. Insbesondere wird der EIGENTÜMER in einem Abstand von 600 Metern um jede WEA auf seinen vertragsgegenständlichen Grundstücken ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der NUTZUNGSBERECHTIGTEN weder selbst eine WEA errichten oder betreiben noch einem Dritten derartiges ermöglichen.

3. Zustimmungen und Erklärungen

Der EIGENTÜMER ist verpflichtet, alle sonstigen im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Zustimmungen und Erklärungen in der erforderlichen Form und im erforderlichen Umfang abzugeben.

4. Informations- und Abstimmungspflicht

Sofern während der Vertragslaufzeit Rohrleitungen und Kabel auf den genutzten Flächen verlegt werden, hat der EIGENTÜMER die NUTZUNGSBERECHTIGTE zu informieren und die Arbeiten mit ihr abzustimmen.

Der EIGENTÜMER verpflichtet sich, die Seitenbereiche der Zuwegung von neuen Bebauungen und Hindernissen jeglicher Art freizuhalten, so dass die für den Transport der Elemente der WEA eingesetzten Schwerlasttransporter die seitlich der Zuwegung gelegenen Flurstücke im Bedarfsfall mit der Transportfläche überschwenken können, ausgenommen Freischnitt. Sofern der EIGENTÜMER beabsichtigt, in diesen Bereichen Bebauungen oder sonstige Hindernisse zu errichten, ist er verpflichtet, dies im Vorfeld mit der NUTZUNGSBERECHTIGTEN abzustimmen.

5. Haftung

Kommt der EIGENTÜMER einer vertraglichen Verpflichtung aus diesem Nutzungsvertrag trotz vorheriger Mahnung und angemessener Fristsetzung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für daraus entstehende Schäden dem jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere sowohl gegenüber der NUTZUNGSBERECHTIGTEN bzw. dem späteren Betreiber als auch gegenüber dem Darlehensgeber. Die allgemeine Haftung des EIGENTÜMERS richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 6 – Bestellung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die Nutzungsrechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie durch entsprechende Vormerkungen gemäß Anlage 5 gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keine die Nutzungsrechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN einschränkenden Rechte in Abteilung II und keinerlei Rechte in Abteilung III des Grundbuches vorgehen.

Der EIGENTÜMER wird alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen und Erklärungen abgeben, um eine erstrangige Eintragung zu erlangen.

Der EIGENTÜMER ist verpflichtet, zukünftig die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie eine neue entsprechende Vormerkung zugunsten des Rechtsnachfolgers der NUTZUNGSBERECHTIGTEN, insbesondere eines Darlehensgebers, späteren Betreibers oder sonstigen Dritten, der gemäß § 8 in den Vertrag eintritt, zu bestellen. Der Dritte kann gemäß § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkung von dem EIGENTÜMER unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist.

2. Vormerkungen

Zur Sicherung der Rechte des Rechtsnachfolgers bewilligt und beantragt der EIGENTÜMER die Eintragung von bis zu zwei Vormerkungen auf Bestellung der zuvor genannten Dienstbarkeit im ersten Rang nach den vorstehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß Anlage 5 dieses Vertrags. Steht der Rechtsnachfolger zum Zeitpunkt der notariell beurkundeten Bewilligung noch nicht fest, werden die Vormerkungen zugunsten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN eingetragen und sichern den Anspruch der NUTZUNGSBERECHTIGTEN als Versprechensempfängerin im Sinne von § 335 BGB auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Dritten gemäß §§ 8 Abs. 1 oder Abs. 2.

3. Die Bewilligungserklärung des EIGENTÜMERS hat so zu erfolgen, dass die Darlehensgeber und ggf. auch die Genehmigungsbehörde zufriedengestellt werden. Sollten an der in Anlage 5 beigefügten Erklärung auf deren Anforderung hin ggf. Änderungen erforderlich sein, wird der EIGENTÜMER diesen zustimmen und an der Änderungseintragung mitwirken, sofern kein berechtigtes Interesse entgegensteht.

4. Ausübung durch Dritte

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann zur Ausübung Dritten überlassen werden.

5. Der EIGENTÜMER verpflichtet sich, auch für Kommunikations- und Energieversorgungsleitungen, Mess- Regel- oder Schaltanlagen sowie Transformatorenstationen, die im Zusammenhang mit den WEA benötigt werden, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Dies gilt auch insoweit dies nicht zu Gunsten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN, sondern zu Gunsten eines Energieversorgungsunternehmens oder Netzbetreibers erforderlich wird. In diesem Fall steht dem EIGENTÜMER eine gesonderte Entschädigung zu.

6. Kosten, Löschung, Bestellungen, Anpassung

Soweit für einzelne Flurstücke des EIGENTÜMERS die gemäß §§ 6 Abs. 1 und 2 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und die Vormerkungen für die Realisierung des Windparks nicht mehr relevant sind oder über die tatsächlich genehmigte oder erfolgte Nutzung hinausgehen, hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE einer Löschung oder entsprechenden Anpassung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und der Vormerkungen auf Anforderung des EIGENTÜMERS zuzustimmen und die Erklärungen jeweils in der gesetzlich vorgeschriebenen Form innerhalb einer angemessenen Frist abzugeben. Die Eintragungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen sowie deren Löschungen, Bestellungen oder Anpassungen erfolgen auf Kosten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN.

7. Nach rechtsverbindlichem Abschluss dieses Vertrages, Vorlage der Zustimmung des landwirtschaftlichen Pächters und Notargang für die Bestellung der Dienstbarkeit und Vormerkungen erhält der EIGENTÜMER eine einmalige Aufwandsentschädigung in Höhe von 500,00 €. Sollte der EIGENTÜMER in Folge auf Wunsch der NUTZUNGSBERECHTIGTEN weitere Notarbesuche wahrnehmen müssen, so erhält er einmalig pro Notarbesuch 100,00 € Aufwandsentschädigung.

§ 7 – Rechte des EIGENTÜMERS

1. Weitere Nutzung

Eine Nutzung des GRUNDSTÜCKS durch den EIGENTÜMER oder landwirtschaftliche Pächter ist zulässig, soweit es sich um Grundstücksteile handelt, die für den Betrieb der WEA, deren Wartung etc. nicht benötigt werden, und die Nutzung den Betrieb der WEA nicht beeinträchtigt.

2. Wegenutzung

Sowohl der EIGENTÜMER als auch der landwirtschaftliche Pächter sind berechtigt, die von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN angelegten oder erweiterten Wege auf eigene Gefahr zu benutzen, soweit dadurch der Betrieb der WEA, deren Wartung etc. nicht behindert wird. Sollte der EIGENTÜMER bzw. der landwirtschaftliche Pächter dabei die Wege über das gewöhnliche Maß der Abnutzung hinaus, welche durch das ordnungsgemäße Befahren von Wegen mit landwirtschaftlichen Geräten grundsätzlich im Laufe der Zeit entsteht, beschädigen, hat der EIGENTÜMER bzw. der landwirtschaftliche Pächter die Schäden auf seine Kosten zu beseitigen. Entsprechendes gilt zu Lasten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN im Fall einer Beschädigung auf Grund der Nutzung durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE, so dass die Wege jederzeit in gutem Zustand sind, um die Erreichbarkeit der WEA mit den notwendigen Fahrzeugen sicher zu stellen.

3. Der EIGENTÜMER ist in seinen Verfügungsrechten (Veräußerung und Belastung des GRUNDSTÜCKS) nicht beschränkt; hat jedoch die Regelung in § 8 Abs. 4 zu beachten.

§ 8 – Rechtsnachfolge, Sicherheitsübereignung

1. Übertragung auf künftige Projektgesellschaft durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE

Der EIGENTÜMER willigt schon jetzt unwiderruflich in die Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die spätere Projektgesellschaft ein.

2. Sicherungsübereignung, Rechtsnachfolge durch Darlehensgeber

Dem EIGENTÜMER ist bekannt, dass die ANLAGEN auf seinem GRUNDSTÜCK einem Darlehensgeber von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN sicherungsübereignet werden.

Für den Fall, dass die Verwertung des auf den GRUNDSTÜCKEN befindlichen Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, willigt der EIGENTÜMER in den Eintritt eines Dritten, insbesondere des Darlehensgebers selbst, als neuen Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Darlehensgeber ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem wirtschaftlich leistungsfähigen Dritten abzuschließen. Der Eintritt des Dritten wird mit Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsurkunde wirksam, wenn der schriftlich hierüber geschlossene Vertrag dem EIGENTÜMER ebenfalls schriftlich unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt wurde.

Der EIGENTÜMER verzichtet im Verhältnis zum jeweiligen Nutzungsberechtigten sowie zum Darlehensgeber auf die etwaige Geltendmachung eines Verpächterpfandrechtes an der WEA einschließlich Zubehör gemäß §§ 581 Abs. 2, 562 BGB.

3. Der Eintritt eines Dritten anstelle der bisherigen NUTZUNGSBERECHTIGTEN wird erst wirksam, wenn
 - a. der schriftlich hierüber geschlossene Vertrag dem EIGENTÜMER schriftlich unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt wurde,
 - b. sich der Dritte schriftlich gegenüber dem EIGENTÜMER bereit erklärt hat, den Vertrag voll inhaltlich zu übernehmen und binnen 30 Tagen, gerechnet ab dem Zugang der Übernahmeerklärung alle noch ausstehenden Zahlungen und Forderung erfüllt hat,
 - c. die Bürgschaftsurkunde gemäß § 4 Abs. 7 und der Nachweis (Vorlage der Versicherungspolice) einer entsprechenden Haftpflichtversicherung i.S.v. 4 Abs. 9c erbracht wurde und
 - d. die NUTZUNGSBERECHTIGTE sichergestellt hat, dass dem EIGENTÜMER für die Ausübung seiner sich aus diesem Vertragsverhältnis ergebenden Rechte und Forderungen ein einziger Anspruchsgegner gegenübersteht.

Erst mit fristgerechter Erfüllung dieser Voraussetzungen scheidet die vorige NUTZUNGSBERECHTIGTE aus diesem Vertragsverhältnis aus. Bis zu diesem Zeitpunkt haften NUTZUNGSBERECHTIGTE und Dritter als Gesamtschuldner.

4. Übertragung des GRUNDSTÜCKS

Der EIGENTÜMER verpflichtet sich für den Fall, dass er das GRUNDSTÜCK oder Teile desselben überträgt, in dem Übertragungs-/Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

Moe

„Herr/Frau/Firma (Name des Eintretenden) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem zwischen dem Verkäufer und der NaturStromProjekte GmbH geschlossenen Nutzungsvertrag vom (Datum dieses Vertrages) sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen gegenüber dem Berechtigten, insbesondere der NUTZUNGSBERECHTIGTEN und dem Darlehensgeber gegenüber ergeben.“

Der EIGENTÜMER wird im Fall einer Verkaufsabsicht des GRUNDSTÜCKS oder von Teilen desselben die NUTZUNGSBERECHTIGTE vorab informieren und ihr Gelegenheit geben, in Verhandlungen zum Erwerb des Kaufobjektes einzutreten.

Der EIGENTÜMER hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE sowie den Darlehensgeber unverzüglich über die Übertragung des GRUNDSTÜCKS zu unterrichten und eine Ausfertigung der jeweiligen Urkunde beizufügen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt der EIGENTÜMER hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden sowohl der NUTZUNGSBERECHTIGTEN als auch den möglichen Sicherungseigentümern wie auch Bürgen gegenüber. Eine Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 9 – Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses

1. Vertragsdauer

Die Wirksamkeit dieses Vertrags beginnt mit dem Datum der letzten Unterschrift unter diesen Vertrag. Die Laufzeit des Vertrages beträgt vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der ersten WEA auf der in Anlage 1 gekennzeichneten Fläche, spätestens jedoch fünf Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrags gemäß Satz 1 an gerechnet 25 Jahre. Als Inbetriebnahme gilt das im Inbetriebnahmeprotokoll für den Netzanschluss dokumentierte Datum. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist verpflichtet, dem EIGENTÜMER den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mitzuteilen.

2. Verlängerungsoption

Der NUTZUNGSBERECHTIGTEN steht das Optionsrecht zu, die Vertragslaufzeit durch einseitige Erklärung um weitere bis zu fünf Jahre zu verlängern. Dieses Optionsrecht ist dem EIGENTÜMER gegenüber spätestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich geltend zu machen.

3. Rücktritt

a. Wird innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren ab Vertragsunterzeichnung keine Genehmigung nach BImSchG für mindestens eine WEA innerhalb des in Anlage 1 gekennzeichneten Gebiets erteilt, kann jede Partei gegenüber der anderen Partei von diesem Vertrag zurücktreten. Gleiches gilt, wenn trotz Vorliegens einer bestandskräftigen Genehmigung nach BImSchG binnen einer Frist von 36 Monaten keine WEA errichtet und in Betrieb genommen wurde. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE erhält die Option der einmaligen Verlängerung dieser Frist um weitere drei Jahre. Die Inanspruchnahme dieser Option muss dem EIGENTÜMER mindestens einen Monat vor Fristablauf schriftlich angezeigt werden.

Ebenfalls vom Vertrag zurücktreten können die Parteien, wenn trotz Vorliegens einer bestandskräftigen Genehmigung nach BImSchG und trotz erfolgtem Zuschlag im ab dem 01.01.2021 geltenden Ausschreibungsverfahren für Windenergie an Land nach dem EEG 2021 nicht binnen einer Frist von drei Jahren mit der Errichtung der ersten WEA begonnen wurde. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE erhält die Option der einmaligen Verlängerung dieser Frist um weitere drei Jahre. Die Inanspruchnahme dieser Option muss dem EIGENTÜMER mindestens einen Monat vor Fristablauf schriftlich angezeigt werden.

b. Ein Rücktrittsrecht besteht für beide Vertragsparteien unabhängig von dieser Frist, wenn der Antrag gemäß BImSchG abschließend rechtswirksam abgelehnt wird.

4. Kündigung

a. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen.

b. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere in den nachfolgenden Fällen vor:

- zu Gunsten des EIGENTÜMERS, wenn die NUTZUNGSBERECHTIGTE schwere Vertragsverletzungen begeht und diese trotz schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von 6 Monaten behebt

oder abstellt. Als schwere Vertragsverletzung gilt insbesondere, wenn sich die NUTZUNGSBERECHTIGTE mit fälligen Zahlungen von mehr als 2.000,00 EURO länger als 3 Monate trotz schriftlicher Mahnung in Verzug befindet;

- zu Gunsten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN, wenn
 - die zur Errichtung und dem Betrieb der WEA erforderlichen Genehmigungen nicht erteilt werden oder
 - der Betrieb der WEA durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderungen unmöglich oder nicht mehr wirtschaftlich möglich sein sollte (Störung der Geschäftsgrundlage) und die Gründe hierfür nicht ausschließlich in der Risikosphäre der NUTZUNGSBERECHTIGTEN begründet sind.
 - c. Die außerordentliche Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer vorherigen Abmahnung mit angemessener Fristsetzung zur Beseitigung der Pflichtverletzung.
 - d. Sollte die NUTZUNGSBERECHTIGTE es unterlassen, über 5 Jahre nach Inbetriebnahme der zuletzt realisierten WEA auf der in Anlage 1 gekennzeichneten Fläche eine weitere WEA zu errichten, wird dem GRUNDSTÜCKEIGENTÜMER, dessen Fläche sich mindestens 600 m vom Standort der bereits errichteten WEA entfernt liegt sowie mindestens 1000m zur nächsten Bebauung entfernt ist, ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt.
 - e. Die Kündigung hat schriftlich unter Angabe des Kündigungsgrundes und per Einschreiben mit Rückschein oder durch gerichtliche Zustellung gegenüber der jeweils anderen Partei zu erfolgen.
5. Rechte des Darlehensgebers
- Für den Fall, dass eine der Vertragsparteien vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der WEA beim Darlehensgeber diesen Nutzungsvertrag kündigt oder sonst wie beenden will, ist die kündigende Partei verpflichtet, hiervon unverzüglich den Darlehensgeber zu unterrichten und ihm sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle der NUTZUNGSBERECHTIGTEN zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen (vgl. § 8 Abs. 2). Die NUTZUNGSBERECHTIGTE hat dem EIGENTÜMER unverzüglich nach Kenntnis Name und sonstige Daten des Darlehensgebers mitzuteilen. Sollte dieser Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, vor Ablauf der in § 9 Abs. 1 geregelten Vertragslaufzeit enden, ist der EIGENTÜMER bei noch laufender Finanzierung der WEA gegenüber dem Darlehensgeber verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Bedingungen/Konditionen mit dem vom Darlehensgeber im Sinne von § 8 Abs. 2 benannten Dritten oder dem Darlehensgeber selbst abzuschließen. In jedem Fall hat der Dritte die Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 3 entsprechend zu erfüllen.

§ 10 – Meistbegünstigungsklausel

Die NUTZUNGSBERECHTIGTE verpflichtet sich, diesen Vertrag entsprechend anzupassen, sollte sie nachträglich mit anderen Grundstückseigentümern für Flächen, innerhalb des geplanten Windparkgebietes (Anlage 1) bessere Vertragskonditionen, insbesondere ein höheres Nutzungsentgelt, vereinbaren.

§ 11 – Sonstiges

1. Salvatorische Klausel
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so sollen die vertraglichen Bestimmungen im Übrigen gleichwohl gelten. Die Parteien verpflichten sich, den unwirksamen Teil des Vertrages so zu ergänzen bzw. auszulegen, dass der gewollte wirtschaftliche Zweck weitergehend erreicht wird.
2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Soweit wegen des in der Errichtung und Unterhaltung von ANLAGEN liegenden Eingriffs in Natur und Landschaft auf der Grundlage von öffentlich-rechtlichen Vorschriften Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen zu erbringen sind, hat dies durch und auf Kosten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN zu geschehen. Dieser Vertrag berechtigt die NUTZUNGSBERECHTIGTE nicht, Flächen des EIGENTÜMERS für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorzusehen oder vorzuschlagen. Hierzu sind gesonderte Vereinbarungen notwendig.

3. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE übernimmt das Nutzungsobjekt in dem ihr bekannten derzeitigen Zustand. Der EIGENTÜMER versichert allerdings, dass ihm keine Verunreinigung des Bodens und/oder des Grundwassers durch gesundheitsgefährdende Stoffe (Altlasten, Altlastenfolgeschäden, sonstige Umweltschäden) auf dem GRUNDSTÜCK bekannt sind, die aufgrund geltender öffentlich-rechtlicher Bestimmungen jetzt oder künftig zu beseitigen sind. Sollten künftig derartige Altlasten oder Umweltschäden auf dem GRUNDSTÜCK aufgefunden werden, ist im Innenverhältnis der EIGENTÜMER zur Beseitigung oder Sanierung und entsprechender Kostentragung verpflichtet.
4. Vertragsausfertigungen und Anlagen
Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine rechtswirksam unterzeichnete Vertragsausfertigung. Dem Vertrag sind die im Folgenden aufgeführten Anlagen beigelegt, die Bestandteil des Vertrages werden:
 - a. Windparkgebiet / vorläufiger Lageplan (Anlage 1, bei Änderungen um aktuelle Version zu ergänzen)
 - b. endgültiger Lageplan (Anlage 2, wird nachgereicht)
 - c. Berechnungsbeispiel Pachtaufteilung (Anlage 3)
 - d. Einverständniserklärung des landwirtschaftlichen Pächters (Anlage 4)
 - e. Erklärung über Nichtverpachtung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bzw. zur Eigenbewirtschaftung (Anlage 4a)
 - f. Muster Dienstbarkeit und Vormerkung (Anlage 5)
5. Änderungsverbot
Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des Darlehensgebers berührende Abreden aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Darlehen zur Finanzierung der WEA beim Darlehensgeber vollständig zurückgeführt worden sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen insoweit zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Darlehensgebers. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für die NUTZUNGSBERECHTIGTE eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie die Vormerkungen nicht ohne Zustimmung des Darlehensgebers während dieser Zeit zu ändern, zu ergänzen oder löschen zu lassen. Kündigungs- und Rücktrittsrechte bleiben hiervon unberührt.
6. Nebenabreden
Neben den Regelungen dieses Vertrages haben die Parteien keine weiteren Nebenabsprachen getroffen.
7. Schriftformklausel
Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages sind nur gültig, sofern diese schriftlich erfolgt sind. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.
8. Als Gerichtsstand wird – soweit gesetzlich zulässig – Ludwigslust vereinbart.

Wöbbelin, den 25.1.2021

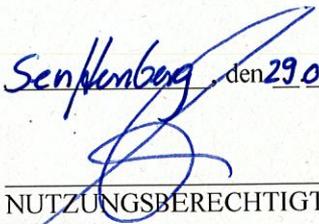


EIGENTÜMER
Michaela Denissen



EIGENTÜMER
Rudolf Denissen

Senftenberg, den 29.01.2021



NUTZUNGSBERECHTIGTE
Robert Claus



NUTZUNGSBERECHTIGTE
Erik Heyden

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, NaturStromProjekte GmbH, Schulstr. 6a, 01968 Senftenberg; Tel.:03573-8107010; Fax.:03573-8107013, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

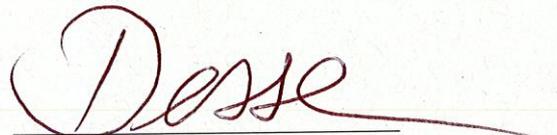
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Zur Kenntnis genommen:

Wöbbelin, den 25.1.2021



EIGENTÜMER



EIGENTÜMER

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An NaturStromProjekte GmbH, Schulstr. 6a, 01968 Senftenberg; Tel.:03573-8107010; Fax.:03573-8107013:

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

[Handwritten signature]



Anlage 1 zum Nutzungsvertrag

Legende

-  WEA-Standort Gen.-verf. Enercon E138 (Nabenhöhe = 130,53 m)
-  baurechtlicher Abstandskreis (Radius = 79,8 m)
-  Kranstellfläche
-  interne Zuwegung
-  Lagerfläche (temporär)
-  Montagefläche (temporär)
-  Parkfläche (temporär)
-  Entsorgungsfläche (temporär)
-  Stellfläche Kranausleger/ Hilfskran (temporär)
-  Flurstücksgrenzen

Projekt WP Wöbbelin II

Anlage 1 zum Nutzungsvertrag

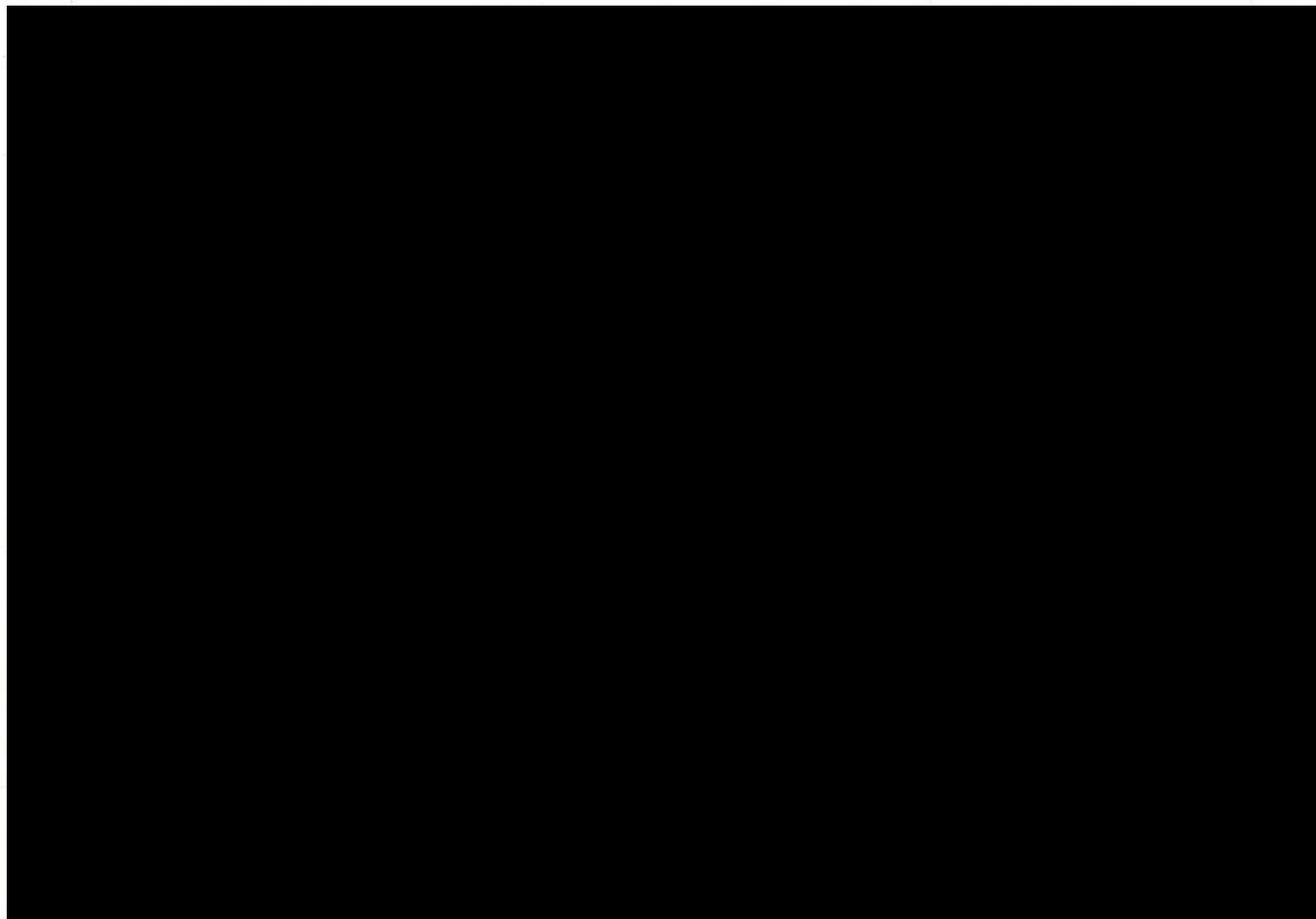
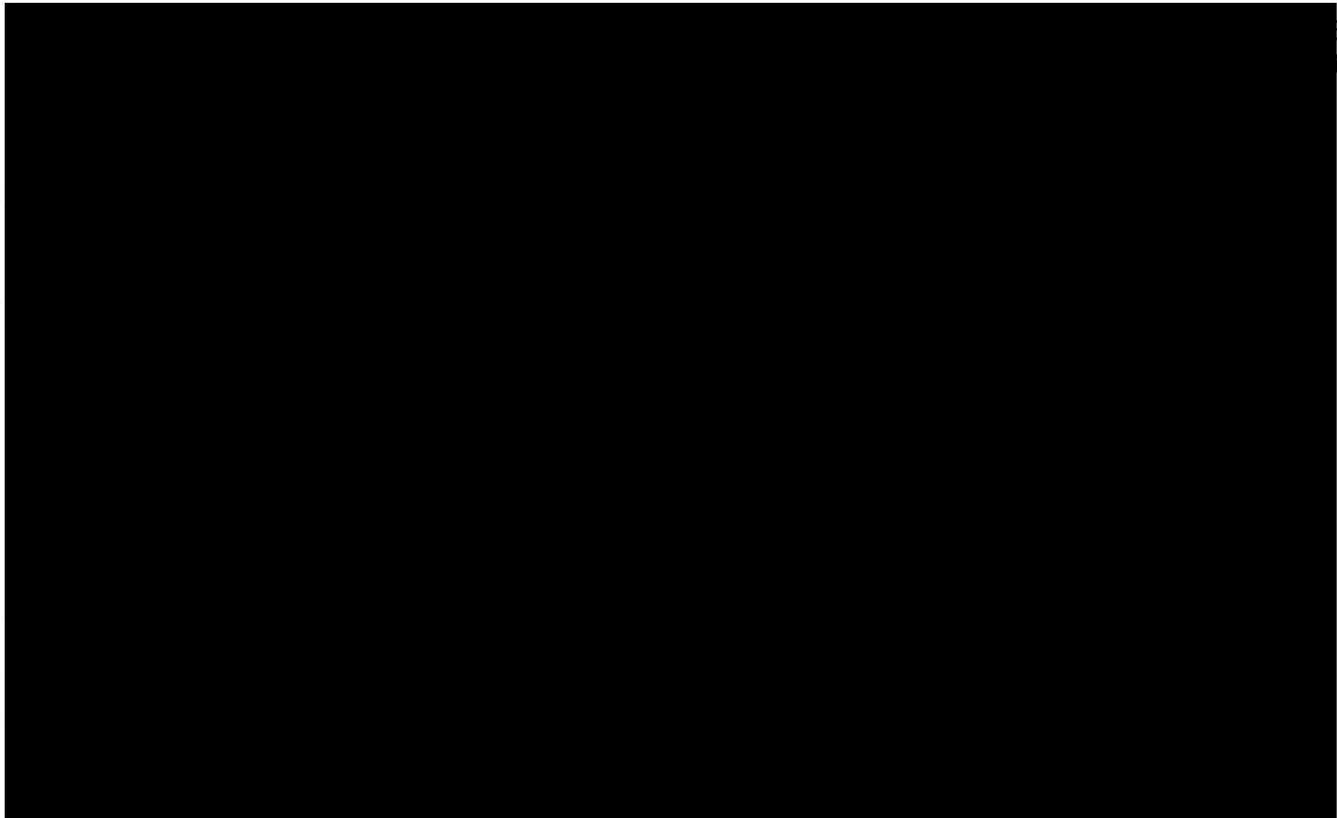
Bauherr/in: NATURSTROM AG
 Äußere Nürnberger Str. 1
 91301 Forchheim
 Tel 09191 - 625 65 0
 Fax 09191 - 625 65 55

Entwurfsverfasser/in: NATURSTROM AG
 Otto-Lilienthal-Straße 13
 49134 Wallenhorst
 Tel 05407 - 80 31 990
 Fax 05407 - 80 31 999

Unterschrift Planverfasser/in:



Maßstab: 1:2.500	Stand: 18.01.2021	erstellt/geprüft: LFR/-
Datei: 2020-12-03 Wöbbelin_33N	Layout: A3_Anl1	Format: DIN A3



14

Anlage 4:

Einverständniserklärung des landwirtschaftlichen Pächters

1. Ich, _____ bin Pächter des Grundstücks/ der Grundstücke

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
		Wöbbelin		4	104
		Wöbbelin		4	102/1

Ich erkläre mich hiermit einverstanden, dass die Firma NaturStromProjekte GmbH und die von ihr beauftragten Personen/Firmen - sowie deren Rechtsnachfolger, insbesondere die noch zu gründende Windpark Wöbbelin GmbH & Co. KG, auf den von mir gepachteten Flächen

- a. Windenergieanlagen einschließlich Fundamente sowie erforderliche Nebenanlagen, insbesondere Transformatoren, Netzanschluss-/Übergabestationen, etc. und
- b. Kranstellflächen sowie befestigte Zuwegungen errichten, nutzen und unterhalten dürfen, sowie
- c. die zum Betrieb der Windenergieanlagen erforderlichen Leitungen, insbesondere Stromkabel und Kommunikationsleitungen, unter der Erdoberfläche verlegen dürfen, sowie
- d. in dem zur Errichtung, zum Betrieb sowie zur Unterhaltung der Windenergieanlagen und Kabel erforderlichen Umfang betreten und befahren dürfen, sowie
- e. die Flächen als Rotorüberflugflächen nutzen dürfen.

Mit der Beschränkung meines Nutzungsrechtes aus dem zwischen mir und _____ bestehenden Pachtvertrag vom ____ bin ich einverstanden. Davon ausgenommen ist die bauliche Veränderung der existierenden Beregnungsanlage.

- 2. Im Gegenzug verpflichtet sich die jeweilige NUTZUNGSBERECHTIGTE, die mir durch die Erschließung, Errichtung und den Betrieb der WEA entstehenden Bewirtschaftungerschwernisse nach Vorliegen einer bestandskräftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch einen unabhängigen Gutachter ermitteln zu lassen und an mich einen dementsprechenden finanziellen Ausgleich zu zahlen.

Wöbbelin, 25.1.21
 Ort, Datum

 Pächter

Anlage 4a:

Erklärung über Nichtverpachtung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bzw. zur Eigenbewirtschaftung

1. Der EIGENTÜMER erklärt, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Nutzungsvertrages über folgende vertragsgegenständliche Grundstücke kein Pachtverhältnis mit einem Dritten bestehen:

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
		Wöbbelin		4	104
		Wöbbelin		4	102/1

2. Folgende vertragsgegenständlichen Grundstücke werden zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Nutzungsvertrages vom EIGENTÜMER selbst bewirtschaftet:

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
		Wöbbelin		4	104
		Wöbbelin		4	102/1

Wöbbelin, den 25.01.2021

EIGENTÜMER



EIGENTÜMER



Anlage 5:

Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkungen

1.1

Der Grundstückseigentümer _____

wohnhaft in _____

- nachstehend „EIGENTÜMER“ genannt -

bewilligt unwiderruflich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zwecks Errichtung und Betrieb einer Windenergieanlage

zugunsten der Firma

- nachstehend „BERECHTIGTE“ genannt -

auf dem nachfolgend bezeichneten Grundbesitz:

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flurstück

mit nachstehendem Inhalt gem. Ziffer 1.2.

Auf den Grundbesitz sind in Abt. II und III folgende Lasten/Beschränkungen eingetragen: _____

(wird vom Notar ergänzt...)

1.2

Die BERECHTIGTE hat das Recht, auf dem vorbenannten Grundbesitz

- f. Windenergieanlagen einschließlich Fundamente und erforderlicher Nebenanlagen, insbesondere Transformatoren, Netzanschluss-/Übergabestationen, etc. sowie
- g. Kranstellflächen und befestigte Zuwegungen zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten, sowie
- h. die zum Betrieb der Windenergieanlagen erforderlichen Leitungen, insbesondere Stromkabel und Kommunikationsleitungen, unter der Erdoberfläche zu verlegen, sowie
- i. in dem zur Errichtung, zum Betrieb sowie zur Unterhaltung der Windenergieanlagen und Kabel erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren, sowie.
- j. die Flächen als Rotorüberflugflächen nutzen dürfen.

Die genauen Standorte der Windenergieanlagen, die Stell- und Montageflächen, der Verlauf der Zuwegung sowie der Kabeltrasse ergeben sich aus dem beigelegten Lageplan, welcher Bestandteil dieser Urkunde wird.

Nutzungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wöbbelin



Der EIGENTÜMER hat alle den Bestand, den Betrieb und den Unterhalt der vorgenannten Windenergieanlagen sowie überhaupt alle die Ausübung der vorstehend bezeichneten Rechte beeinträchtigenden oder gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auflösend bedingt durch die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die durch die Vormerkung gemäß nachfolgender Ziffer 2 gesichert ist, so dass sie Zug um Zug mit deren Eintragung zu löschen ist.

2.

Der EIGENTÜMER verpflichtet sich der BERECHTIGTEN gegenüber im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder ein Dritter (Übernehmer) in den am __. __. 20__ zwischen dem EIGENTÜMER und der BERECHTIGTEN geschlossenen Nutzungsvertrag übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt, dem jeweiligen Übernehmer das gleiche Recht einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit sowie eine weitere Vormerkung zu bestellen. Diese Ansprüche sind veräußerlich.

Der EIGENTÜMER bewilligt und beantragt zur Sicherung dieses Anspruchs die Eintragung von zwei Vormerkungen zugunsten der BERECHTIGTEN auf Bestellung einer Dienstbarkeit für den Übernehmer an dem in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbesitz vorstehenden Inhalts.

3.

Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt,

- a. die in obiger Ziffer 1 bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und danach
- b. die Vormerkungen gemäß obiger Ziffer 2

im Rang vor allen Eintragungen in Abteilung III und in Abteilung II einzutragen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertmindernde Rechte eingetragen sein (z.B. Leibgedinge, Reallasten, Vormerkungen) müssen diese im Rang zurücktreten. Die Eintragung an rangbereiter Stelle im Grundbuch ist gestattet, was hierdurch beantragt wird

Allen zur Beschaffung der bedungenen Rangstelle erforderlichen Rangänderungserklärungen und / oder Freigaben bzw. Löschungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Gleichzeitig wird der Antrag auf Erteilung je einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift nach erfolgter Grundbucheintragung an die Beteiligten gestellt.

Anträge aus dieser Urkunde stellt der Notar im Rahmen seiner Ermächtigung nach Ziffer 4 gemäß § 15 GBO für alle Beteiligten. Teilvollzug ist zulässig.

Die entstehenden Kosten trägt die BERECHTIGTE.

4.

Der EIGENTÜMER bevollmächtigt hiermit den amtierenden Notar sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den/die bei dem o.g. Notar beschäftigten Personen, nämlich

- _____
- _____
- _____

jeweils einzeln, für den EIGENTÜMER alle Erklärungen abzugeben sowie Anträge zu stellen, zu berichtigen, zu ergänzen und zurückzunehmen, die für die Durchführung dieser Urkunde – insbesondere hinsichtlich der geforderten Rangstelle – erforderlich sind oder werden. Die Bevollmächtigten dürfen den Inhalt der Dienstbarkeit und der Vormerkung ändern, soweit dies aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügung zwingend erforderlich ist.

Die Vollmacht ist jeweils jederzeit widerruflich.

5.

Der Wert der Dienstbarkeit/Vormerkung wird mit _____ Euro angegeben.

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs im Grundbuch übernimmt die BERECHTIGTE.

Von dieser Urkunde soll jeweils eine beglaubigte Abschrift erteilt werden an:

- die BERECHTIGTE
- den EIGENTÜMER

Die Urschrift ist dem Grundbuchamt zu übersenden.

Empfangsbestätigung

Ich habe eine Version des *Nutzungsvertrages über die Grundstücke mit den Flurnummern 104, 102/1, Gemarkung Wöbbelin*, mit vollständigen Anlagen sowie der Widerrufsbelehrung und dem Muster-Widerrufsformular vor der Unterzeichnung des vorgenannten Nutzungsvertrages durch mich erhalten, gelesen und die Inhalte in den genannten Dokumenten zur Kenntnis genommen.

Wöbbelin, den 25.01.2021



EIGENTÜMER



EIGENTÜMER