

Nutzungsvertrag

Zwischen

C & C Windenergie GmbH & Co. KG
Geschäftsführer Walter Collas
Trierer Str. 43
54511 Hallschlag

- nachstehend „**Nutzer**“ genannt –

und

Frau Elisabeth Klein, Trierer Str. 39, 54611 Hallschlag

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt –

Präambel

Der Nutzer beabsichtigt in der **Gemeinde Hallschlag** und ggf. auch in Nachbargemeinden eine oder mehrere Windkraftanlagen (nachfolgend „WEA“ genannt) nebst Zubehör und Nebenanlagen zu errichten. Anlagen Typ: ENERCON E160 EP5 E3, NH 166m

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer hiermit auf dessen Kosten und auf dessen Risiko die Nutzung seiner unten näher spezifizierten Grundstücke für die Errichtung einer Windenergieanlage (WEA), das Überstreichen des Geländes mit dem/den Rotoren und gegebenenfalls erforderlichen Abstandsflächen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Grundstückseigentümer versichert, Alleineigentümer des nachfolgend aufgeführten Grundeigentums zu sein, welches Gegenstand des Nutzungsvertrages ist:

Amtsgericht	Gemarkung	Flur	Flurstück
Prüm	Hallschlag	13	30, 31, 32
		12	78

Eigentümer / Nutzer

2. Der Grundstückseigentümer stimmt der Eintragung der erforderlichen Baulasten oder und der erforderlichen Zusammenlegungsbaulasten zu. Die Standorte der Windenergieanlage/(n), Die Abstands- und Rotorüberstreichfläche, der durch Rotorüberflug betroffene Luftraum, der Verlauf der Verbindungswege und Anschlusskabel, sowie die Position der Einspeisestation werden im laufenden Planverfahren festgelegt und in einem Lageplan eingetragen. Dieser Lageplan wird nach endgültiger Fertigstellung und Erhalt der Betriebs- und Baugenehmigung als Bestandsplan dem Grundstückseigentümer übergeben. Vorher gilt der als Anlage 1 beigefügte vorläufige Lageplan.
3. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer auf seinem Grundstück, eine WEA zu errichten, zu betreiben und den Rotor im Luftraum über dem Grundstück kreisen zu lassen. Soweit erforderlich, wird der Grundstückseigentümer Baulasten (auch Zusammenlegungsbaulasten) und ggf., falls erforderlich, Dienstbarkeiten bewilligen, die die vorgenannten Rechte sichern.
4. Die Nutzungsfläche besteht aus einem ständig gebrauchten Teil. Den übrigen Teil des Grundbesitzes kann der Grundstückseigentümer weiterhin land- oder forstwirtschaftlich bewirtschaften bzw. Dritten zur Bewirtschaftung verpachten.
5. Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Gelände des Grundstückseigentümers zu errichtenden Windkraftanlagen, die Zuleitung, die Schalt-, Mess-, Übergabe- und Einspeiseanlagen sowie die übrigen vom Nutzer installierten Einrichtungen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen; vielmehr der Nutzer die Windkraftanlagen einschließlich Peripheriegeräten und Nebenanlagen nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechts an dem in Rede stehenden Grundstücken in Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Nutzer im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück aufstellen lässt. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die auf dem Gelände zu errichtenden Windkraftanlagen einschließlich Peripheriegeräten und Nebenanlagen dem finanzierenden Kreditinstitut von dem Nutzer sicherungsübereignet werden.
6. Für den Fall, dass die WEA gleichwohl durch rechtskräftiges Urteil als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gewertet werden und das Eigentum an den WEA danach auf den Grundstückseigentümer übergegangen sein sollte, wird der dem Nutzer gegen den Grundstückseigentümer zustehende Entschädigungsanspruch gem. § 951 BGB dahingehend modifiziert, dass seitens des Grundstückseigentümers gegenüber dem Nutzer die Gestattung der Wegnahme und die Wiedereinräumung des Eigentums an den WEA einschließlich Peripheriegeräten und Nebenanlagen geschuldet wird und dass dieser Wiederherstellungsanspruch nicht durch Wertersatz abgewendet werden kann.

Eigentümer / Nutzer

.....  

7. Eine Verpflichtung der Nutzer zur Nutzung der Vertragsfläche als Rotorüberflugfläche und/oder Abstandsfläche für WEA ist mit diesem Vertrag nicht verbunden, da die Errichtung von WEA u.a. von der Erteilung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen abhängt.
8. Soweit Erdkabel verlegt werden, müssen diese mindestens 0,8 m unterhalb der Oberfläche des Grundbesitzes verlegt werden.

§ 2 Nutzungsentschädigung

1. Die Jahrespacht für den Betrieb der WEA beträgt ~~XXXXXXXX~~ € pro Jahr. Dieser Betrag gilt für den Standplatz auf der/n oben genannten Parzelle/n der Frau Klein. Grundlage ist dabei eine Anlage mit einer Nennleistung von 5,56 MW (Nabenhöhe 166 m, Rotordurchmesser 160 m). Sollte die Anlage geringer dimensioniert werden, beträgt die Nutzungsentschädigung € pro Jahr. siehe Anlage 5
2. Die Zahlungsverpflichtung nach der vorstehenden Ziffer 1 beginnt mit der Inbetriebnahme der WEA. Die Zahlungsverpflichtung bezieht sich auf das Kalenderjahr. Für das Jahr der Inbetriebnahme ist eine anteilige Zahlung zu leisten.

Die Pachtzahlung erfolgt im Januar eines jeden Jahres, also zum 31. Januar des laufenden Jahres auf das Konto des Grundstückseigentümers:

IBAN: DE42586601010007500614

BIC: GENODED1BIT

5. Sofern der Grundstückseigentümer Vorsteuer abzugsberechtigt ist, erfolgt die Zahlung der Pacht zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

6. Das vereinbarte Entgelt ist erstmalig und anteilig für dasjenige Kalenderjahr zu zahlen, in welchem der Nutzer den Windpark in Betrieb genommen hat.

7. Des Weiteren wird eine Treueprämie pro Jahr von ~~xxxxxxx~~ € an den Grundstückseigentümer durch den Nutzer vergütet. Die Treueprämie ergibt sich aus der Wartezeit ab Unterschriftsleistung unter diesen Vertrag bis zur Inanspruchnahme der Parzelle.

Eigentümer / Nutzer

Handwritten signature

Handwritten signature

Auch dieser Betrag wird spätestens bis zum 31. Januar des auf das Datum der Unterzeichnung des Vertrages folgenden Jahres entrichtet. Die Zahlung erfolgt auf das Konto:

IBAN:

BIC:

8. Gerät der Nutzer mit der Errichtung des Entgelts um mehr als 3 Monate in Verzug, hat der Grundstückseigentümer nach erfolgloser Mahnung das Recht zur Kündigung des Pachtvertrages gem. § 8 Nr. 1 dieses Vertrages.

9. Mit der Nutzungsentschädigung sind alle Vor- und Nachteile für den Grundstückseigentümer abgegolten, insbesondere: Beeinträchtigung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung (dies gilt insbesondere für den Ausgleich von Ertragsausfallansprüchen gegenüber Dritten, z.B. Pächtern und Bewirtschafter der betroffenen Flächen), Be- oder Verhinderung anderer Nutzungen (z.B. Bebauung), Verzicht auf Subventionen (z.B. Stilllegungsprämie), soweit sie direkt oder indirekt auf die WEA zurückzuführen sind, insbesondere a) im Ernteausfall durch anderweitige Nutzung der Flächen, b) Be- und Verhinderung anderer Nutzung (z.B. Bebauung), c) Verzicht auf Subventionen (z.B. Stilllegungsprämien) und d) geringerer Erlöse bei Grundstücksverkauf, soweit sie direkt oder indirekt auf die Windenergieanlage zurückzuführen sind.

§ 3 Vertragslaufzeit

1. Die Vertragslaufzeit beginnt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. Der Vertrag endet nach Ablauf von 25 Jahren ab Inbetriebnahme, sofern nicht verlängert.
2. Der Nutzer erhält ein Optionsrecht auf Verlängerung des Vertrages um 5 Jahre. Die Option gilt als ausgeübt, wenn der Nutzer nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit dem Grundstückseigentümer die Nichtausübung schriftlich mitteilt. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Erklärung der Nichtausübung der Option ist der Zugang eines entsprechenden Schreibens beim Grundstückseigentümer.
3. Es gilt als vereinbart, dass dieser Pachtvertrag eine Laufzeit von insgesamt 30 Jahren nicht überschreitet.

Eigentümer / Nutzer

.....

.....

4. Es gilt weiterhin als vereinbart, dass der Nutzer die Verpflichtung hat, alles Notwendige und Zweckdienliche zu unternehmen, um bis zum Ablauf von 4 Jahren nach Unterschriftsleistung unter diesen Vertrag eine rechtsgültige Bau- und Betriebsgenehmigung nach BImSchG zu erlangen. Wird das Vorhaben seitens der Genehmigungsbehörde innerhalb dieser Zeit nicht genehmigt oder abgelehnt, so hat der Nutzer die gegebenen Rechtsmittel auszuschöpfen. Die genannte Frist verlängert sich dadurch um die für die dann anzuwendenden Verfahren notwendige Zeit. Will der Nutzer die Rechtsmittel – aus welchem Grunde auch immer – nicht in Anspruch nehmen, so hat er den Grundstückseigentümer darüber zu informieren und diesen Vertrag aufzulösen oder nach § 8 zu kündigen. Sofern keine Rechtsmittel gegen die Ablehnung der Genehmigung eingelegt wurden, läuft dieser Vertrag mit Ablauf von achtundvierzig Monaten nach Unterschriftsleistung aus.

Während der Vertragslaufzeit ist die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen.

§ 4 Pflichten des Nutzers

1. Der Nutzer erkennt den derzeitigen Zustand des Grundbesitzes als vertragsgemäß an.
2. Der Nutzer ist verpflichtet, bei Bau und Betrieb der WEA, der Nebenanlagen und elektrischen Leitungen die jeweils geltenden technischen Vorschriften und die Anforderungen aus den öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beachten.
3. Der Nutzer hat rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vor Baubeginn des Windparks, den Grundstückseigentümer / Vertreter hierüber zu benachrichtigen. Darüber hinaus wird der Nutzer den Grundstückseigentümer / Vertreter in der Zeit des anschließenden Betriebs und der Unterhaltung des Windparks vor Beginn von größeren Reparaturarbeiten, Baumaßnahmen oder Erdarbeiten, möglichst 7 Tage vorher informieren.
4. Der Nutzer ist verpflichtet, für jede auf dem/den Grundstücken des Grundstückseigentümers errichtete WEA eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 7.500.000,- Euro für Personenschäden, 2.000.000,- Euro für Sachschäden und 1.000.000,00,- Euro für Vermögensschäden abzuschließen. Die erforderlichen Versicherungsnachweise sind dem Grundstückseigentümer / Vertreter jährlich mit der Abrechnung nachzuweisen.
5. Soweit wegen des in der Errichtung und Unterhaltung der WEA einschließlich Nebenanlagen und ggf. Zuwegungen liegenden Eingriffs in Natur und Landschaft nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen zu erbringen sind, hat dies durch den und auf Kosten des Nutzers zu geschehen. Der Nutzer hat den Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang von jeglicher Inanspruchnahme und Haftung gegenüber Dritten freizustellen.

Eigentümer / Nutzer

.....  

§ 5 Pflichten des Nutzers bei Beendigung des Vertrages

1. Bei Beendigung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – ist der Nutzer verpflichtet, die WEA einschließlich Peripheriegeräten und Nebenanlagen innerhalb von sechs Monaten – gerechnet ab dem Ende des Vertrages – zu entfernen. Fundamente sowie feste Zuwegungen sind vollständig zu entfernen und der entstehende Hohlraum so aufzufüllen, dass die land- oder forstwirtschaftliche Verwendung des Grundstückes wieder gewährleistet ist.
2. Sofern die Genehmigung die Verpflichtung zur Stellung der Rückbaubürgschaft in entsprechender Höhe an die Behörde enthält, bedarf es der Absicherung gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht. Der Nutzer hat in diesem Falle vor Beginn der Errichtung dem Grundstückseigentümer die Genehmigung bzw. den Vertrag in diesem Punkt offen zu legen und die Stellung der Bürgschaft nachzuweisen.
3. Nach den derzeitigen Vorschriften wird bei der Berechnung der Rückbaubürgschaften ein Erlös für die zurückgebauten Anlagen, sei es durch Verkauf der Windenergieanlage an einen Wiederverwender oder sei es zur Verschrottung, nicht berücksichtigt. Dadurch ist die Rückbaubürgschaft im Sinne einer ausreichenden Zukunftsvorsorge recht hoch. Trotzdem wird hier vereinbart, dass die Rückbaukosten zwecks Anpassung der Bürgschaftssumme alle fünf (5) Jahre überprüft werden. Im Falle der Überprüfung werden 50% der erwarteten Verschrottungserlöse in Abzug gebracht.

Wird bei der Überprüfung prognostiziert, dass die Rückbaukosten höher als die vorliegende Bürgschaftssumme sind, wird die Bürgschaft entsprechend angepasst.

4. Der Nutzer ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, die zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie die diesbezügliche Vormerkung zur Löschung zu bewilligen und die Kosten des Vollzugs zu tragen:
 - a. Beendigung des Nutzungsvertrages durch Zeitablauf,
 - b. Einvernehmliche Aufhebung des Nutzungsvertrages,
 - c. Beendigung des Nutzungsvertrages durch berechtigte Kündigung des Grundstückseigentümers aus Gründen, die der Nutzer zu vertreten hat,
 - d. Beendigung des Nutzungsvertrages bei Kündigung des Nutzers

Die Lösungsverpflichtung des Nutzers besteht ausdrücklich nicht im Falle des Erlöschens des Nutzungsvertrages durch Ausübung eines Sonderkündigungsrechtes im Falle der Insolvenz des Grundstückseigentümers bzw. der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes (vgl. § 111 InsO, § 57 a ZVG). Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt dann zu einem Entgelt, welches den in § 2 des Nutzungsvertrages vereinbarten Nutzungsentschädigungen entspricht.

Eigentümer / Nutzer

..... JK PS

§ 6 Pflichten des Grundstückseigentümers

1. Der Grundstückseigentümer gestattet der bzw. beauftragt den Nutzer, die für den Rotorüberflug erforderliche Eintragung von Baulasten erforderlichen Erklärungen abzugeben, bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Soweit erforderlich, wird der Grundstückseigentümer Anträge, wie z. B. Antrag auf Baulasteintragung, schriftlich zustimmen.
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was zu einer Beeinträchtigung der Windnutzung führt. Insbesondere wird er in räumlicher Nähe zum Bauvorhaben (im Umkreis von 500 m, gemessen als Radius vom Mittelpunkt der WEA) keine andere WEA, Hindernisse oder Bauwerke über 25 m Höhe errichten oder anderen dazu eine Zustimmung erteilen, sowie keine Bäume oder hochwachsende Sträucher mit über 25 m Höhe anpflanzen. Bestehende Anpflanzungen sind davon nicht betroffen. Vorstehende Verpflichtung binden den Grundstückseigentümer, soweit die davon erfassten Flächen im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen.
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, über die o.a. Grundstücke nach Abschluss dieses Nutzungsvertrages ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Nutzers, keinen Vertrag über die Errichtung und den Bau von Windkraftanlagen mit anderen Betreibern oder sonstigen Dritten abzuschließen. Dies gilt auch für die Belastung des Grundbesitzes mit Baulasten sowie Dienstbarkeiten für andere Betreiber und sonstige Dritte im Zusammenhang mit Windkraftanlagen und sonstigen, die Errichtung und den Betrieb der Anlagen des Nutzers einschränkenden Bauwerken. Die Parteien vereinbaren insoweit, dass dem Nutzer das alleinige und exklusive Recht für das Überstreichen des Geländes mit dem/den Rotor(en) eingeräumt wird.
4. Der Grundstückseigentümer erklärt sich bereit, alle Baumaßnahmen und Tätigkeiten zu dulden. Hierin ausdrücklich eingeschlossen sind Maßnahmen, welche die Verbesserung, Modernisierung, Erweiterung oder die Erneuerung der Windenergieanlage auf der Nachbarparzelle zum Ziel haben.
5. Veräußert der Grundstückseigentümer seinen Grundbesitz, so ist er verpflichtet, in den Kaufvertrag folgende Klausel aufnehmen zu lassen:

"Der Erwerber/ Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Baulasterklärung ergeben. Die Urkunde des vorgenannten Nutzungsvertrages ist als Anlage dieser Verkaufsurkunde beigelegt und somit wegen der vollständigen Übernahme aller bestehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag Urkundeninhalt."

Im Falle einer Verletzung der in dieser Vereinbarung niedergelegten Pflichten ist der jeweils Berechtigte berechtigt, sämtliche Schäden, die durch die Pflichtverletzung entstanden sind, ob direkt oder indirekt, gegen den Grundstückseigentümer geltend zu machen.

Eigentümer / Nutzer

.....  

6. Weiterhin ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, den Nutzer über eine drohende Zwangsversteigerung zu unterrichten. Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für die in diesem Zusammenhang entstehenden Schäden, sowohl dem jeweils Berechtigten als auch einer fremd finanzierenden Bank gegenüber.

§ 7 Grundbucheintragungen

1. Die Nutzungsrechte des Nutzers werden durch eine ins Grundbuch eingetragene erstrangige, beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Nutzer die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten überlassen kann. Die Dienstbarkeit ist so zu gestalten und ins Grundbuch einzutragen, dass sie den Nutzer, sowie die finanzierende Bank bzw. den jeweiligen Investor zufriedenstellt.
2. Für den Fall, dass ein Dritter oder die finanzierende Bank gemäß den Regelungen in § dieses Vertrages in den vorliegenden Vertrag eintreten bzw. diesen übernehmen oder die finanzierende Bank im Rahmen der Kreditsicherungsvereinbarungen eine eigene, von diesem Vertrag unabhängige beschränkte persönliche Dienstbarkeit verlangt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Nutzer, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. Ziffer 1 zugunsten des Eintretenden/Übernehmers bzw. der finanzierenden Bank zu bestellen. Der Eintretende/Übernehmer bzw. die finanzierende Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung des in Satz 1 genannten veräußerlichen und vererblichen Anspruchs des Nutzers sind zwei diesbezügliche Vorbemerkungen auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.
3. Wortlaut und Inhalt der von dem Grundstückseigentümer abzugebenden Eintragungsbewilligung und des Eintragsantrags bezüglich der in den Ziffer 1 und 2 benannten Grundbucheintragungen ergeben sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Muster. Die Eintragung der Dienstbarkeit und der Vorbemerkungen hat so zu erfolgen, dass keine Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen. Der Grundstückseigentümer hat alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die die ranggerechte Eintragung ermöglichen. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass es sich bei Anlage 2 um ein Muster handelt, welches ggf. auf Grundlage aktueller Erkenntnisse, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrages nicht bekannt sind, vor Bewilligung anzupassen ist.

Eigentümer / Nutzer

..... *HE*

..... *BS*

4. Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt der Nutzer. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.
5. Der Nutzer hat nach Beendigung dieses Vertrages die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Vorbemerkungen im Grundbuch zu bewilligen. Die Verpflichtung zur Löschung gilt nur für die Fälle der wirksamen Beendigung des vorliegenden Vertrages aufgrund Zeitablaufs, Stilllegung und Abbau der Windenergieanlage oder Zahlungsverzug des Nutzers.

Die Verpflichtung gilt ausdrücklich nicht bei einer vorzeitigen Beendigung des Gestattungsvertrages durch Ausübung gesetzlicher Sonderkündigungsrechte, wie z.B. nach § 57 a Zwangsversteigerungsgesetz oder § 111 Insolvenzordnung durch den Ersteher der Zwangsversteigerung, bzw. den Erwerber des Grundstücks nach Insolvenz des Grundstückseigentümers sowie bei Kündigung wegen Fehlens der Schriftform des vorliegenden Vertrages. In diesen Fällen bestehen die Grundbuchrechte fort und ist der Nutzer berechtigt, die Vertragsfläche auf der Grundlage der eingetragenen Grundbuchrechte bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Festlaufzeit mit etwaigen Verlängerungsoptionen zu nutzen. Die Rechte und Pflichten der Parteien ergeben sich dann aus der entsprechenden Anwendung des vorliegenden Vertrages.

Die Parteien stellen des Weiteren klar, dass die Dienstbarkeit(en), das Nutzungsrecht des Nutzers auch für den Fall absichern soll, dass die Vertragsfläche bzw. Teile der Vertragsfläche vor ihrer Überlassung an den Nutzer an einen Dritten veräußert wird und der Dritte nicht in diesen Vertrag sowie die sich draus ergebenden Pflichten eingetreten ist. Weder erlöschen die Dienstbarkeiten in diesem Fall noch besteht ein Anspruch auf Löschung.

6. Der Grundstückseigentümer bewilligt die Eintragung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen und beantragt deren Eintragung im Grundbuch nach Aufforderung des Nutzers.

§ 8 Kündigung aus wichtigem Grund

1. Während der in § 3 Abs. 1 und Abs. 2 geregelten festen Laufzeit ist der Vertrag nicht ordentlich kündbar. Das Recht zur fristlosen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund für den Eigentümer liegt insbesondere dann vor, wenn

Eigentümer / Nutzer

..... *Td* *Be*

- (1) der Nutzer der ihm obliegenden Zahlungspflicht trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der Kündigung durch den Grundstückseigentümer um mehr als drei Monate in Verzug gerät. Die Mahnung muss per Einschreiben und Rückschein erfolgen;
- (2) wenn der Betrieb der WEA durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderungen unmöglich oder nicht mehr wirtschaftlich sein sollte und dieses nicht ausschließlich in der Ausstattung der Anlage begründet ist;
- (3) falls der Betrieb der WEA nicht mehr wirtschaftlich sein sollte,

Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch den Nutzer endet die in § 2 geregelte Nutzungsentschädigungspflicht für jede einzelne WEA automatisch am 31.12. des Jahres, an dem die WEA einschließlich Peripheriegeräten und Nebenanlagen vom Grundstück entfernt ist.

2. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer und/oder der Nutzer vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der WEA bei dem finanzierenden Kreditinstitut diesen Nutzungsvertrag kündigen oder sonst wie beenden will, ist er bzw. sind sie verpflichtet, hiervon unverzüglich das finanzierende Bankinstitut zu unterrichten und diesem sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Nutzers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Sollte dieser Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, vor Ablauf der in § 3 fest vereinbarten Vertragslaufzeit von 25 Jahren enden, ist der Grundstückseigentümer bei noch laufender Finanzierung der Windkraftanlagen gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Bedingungen/Konditionen wie dieser hier vorliegende mit dem von dem finanzierenden Kreditinstitut im Sinne von § 7 bzw. § 10 dieses Vertrages benannten Dritten oder dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen. Dies gilt auch für den Fall, dass das finanzierende Kreditinstitut die im Rahmen der Finanzierung gestellten Sicherheiten verwertet (Eintritt des Sicherungsfalls).

§ 9 Rücktritt

1. Beide Vertragspartner haben das Recht, von diesem Nutzungsvertrag zurückzutreten, wenn nicht in einem Zeitraum von vier Jahren ab Vertragsunterzeichnung die erforderliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der WEA erteilt wurde, oder nicht nachgewiesen wird, dass diese zeitnah bevorsteht. Der Rücktritt des Grundstückseigentümers ist allerdings ausgeschlossen, soweit und solange der Nutzer mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung einer Genehmigung vorgeht. Der Grundstückseigentümer kann dann also zurücktreten, wenn die Ablehnung der Genehmigung rechtskräftig ist. Des Weiteren ist der Rücktritt ausgeschlossen, soweit und solange die Genehmigung von Dritten im Wege von Widerspruch und/ oder Klage angegriffen wird, bis ggf. eine rechtskräftige Aufhebung der Genehmigung vorliegt.
2. Der Nutzer kann von diesem Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn:

Eigentümer / Nutzer

..... *72* *10*

- a. die Ablehnung eines Genehmigungsantrages (immissionsschutzrechtliche Genehmigung, naturschutzrechtliche Genehmigung etc.) durch die zuständige Behörde vorliegt,
- b. in einem oder mehreren Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinträchtigende Auflagen gemacht werden oder
- c. der Anschluss an das Stromnetz abgelehnt wird oder nach Einschätzung des Nutzers nicht zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen zu erlangen ist,
- d. privatrechtliche Gründe die Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den Anschluss an die öffentliche Stromversorgung verhindern oder
- e. notwendige Baulasten auf benachbarten Grundstücken für das Bauwerk nicht gewährt werden,

3. Durch den Rücktritt vom Vertrag gem. § 9 werden für keine der Parteien irgendwelche Ansprüche begründet, insbesondere nicht auf Kosten- oder Schadensersatz oder auf Vertragserfüllung insbesondere im Hinblick auf § 2 dieses Vertrages.

4. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass das geplante Bauvorhaben eine öffentlich-rechtliche Genehmigung erfordert. Wird das Grundstück aus planerischen und / oder genehmigungsrechtlichen Gründen nicht – wie vertraglich vorgesehen – im beschriebenen Umfang der Errichtung von Windenergieanlage(n) zugeführt, scheiden folglich Schadenersatzansprüche des Grundstückseigentümers gegenüber dem Nutzer aus. Dies gilt auch, wenn das Grundstück der beabsichtigten Nutzungsänderung ganz oder teilweise nicht zugeführt werden kann.

§ 10 Übertragung des Vertrags / Rechtsnachfolge

Der Nutzer ist berechtigt, diesen Vertrag als Ganzes mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die von ihm zu gründende Projektgesellschaft zu übertragen. Der Grundstückseigentümer erteilt hierzu bereits jetzt seine Zustimmung. Die Übertragung ist dem Grundeigentümer rechtzeitig schriftlich anzuzeigen. Eine Übertragung an Dritte außerhalb dieses Vertragsverhältnisses bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Hat der Grundstückseigentümer der Übertragung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige widersprochen, ist die Übertragung rechtsgültig.

§ 11 Übertragbarkeit

1. Beide Parteien haben das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag und auch den Vertrag im Ganzen ohne Zustimmung des anderen Teils abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten an Dritte zu übertragen, sofern der übernehmende Dritte in mindestens gleicher Weise Gewähr für die Erfüllung der vertragsgegenständlichen Verpflichtungen bietet.

Eigentümer / Nutzer

.....

Die übernehmenden Dritten sind ihrerseits zur weiteren Übertragung bzw. Abtretung des Vertrages oder einzelner Rechte und Pflichten berechtigt, sofern die übernehmenden Dritten in mindestens gleicher Weise Gewähr für die Erfüllung der vertragsgegenständlichen Verpflichtungen bieten. Vorgenannte Übertragungen oder Abtretungen werden mit Unterzeichnung des Übertragungsvertrages wirksam, sollen aber unverzüglich dem Grundstückseigentümer schriftlich unter Benennung des Übernehmers angezeigt werden.

§ 12 Kostentragung

Der Nutzer trägt alle Kosten, die mit diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung verbunden sind. Insbesondere die Kosten in Zusammenhang mit

- der Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch und in Zusammenhang mit
- der späteren Löschungsbewilligung und Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

Der Nutzer trägt insbesondere auch die Kosten für etwa notwendige Eintragungen von Baulasten im Baulastenverzeichnis, sei es durch Erklärung des Grundstückseigentümers oder von Nachbarn, soweit sie zur Erfüllung dieses Vertrages erforderlich sind.

§13

Widerrufsrechte

Auf Grund des Inkrafttretens des „Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechtrichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Wohnraumvermittlung vom 13. Juni 2014“ wird eine Widerrufsbelehrung zu diesem Vertrag notwendig.

Ein Exemplar dieser Widerrufsbelehrung nebst Muster des Widerrufsformulars sind diesem Vertrag als **Anlage 4** beigelegt.

§ 14 Sonstiges, Allgemeine Bestimmungen

1. Den Vertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse aus § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB für langfristige Mietverträge, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen Genüge zu tun.

Bis zur Erfüllung dieser Verpflichtung werden sie diesen Vertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig kündigen.

Eigentümer / Nutzer

..... *Te* *Te*

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder Lücken enthalten, so bleibt der Vertrag wirksam. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren oder fehlenden Bestimmungen durch solche wirksamen Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck und den Intentionen der Vertragsparteien, wie sie sich aus der Gesamtheit der Bestimmungen dieses Vertrages ergeben, am nächsten kommen.
3. Neben den Regelungen dieses Vertrages bestehen keine weiteren Absprachen. Alle vorher mündlich oder schriftlich getroffenen Vereinbarungen werden mit Abschluss dieses Vertrages ungültig. Ergänzende Regelungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
4. Für alle aus diesem Vertrag und aus dem Betrieb der WEA entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Gerichtsstand das für den Sitz des Grundstückseigentümers zuständige Gericht, soweit eine solche Vereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung zulässig ist.
5. Jede der Parteien erhält ein vollständiges Vertragsexemplar.

Hallschlag, den 01.01.2022

Klein
(Grundstückseigentümer)

M. G.
(Nutzer)

Eigentümer / Nutzer

32 p

Anlage 2:

Muster Bewilligung beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen

1.

Name: Frau Elisabeth Klein, Trierer Straße 39, 54611 Hallschlag

Adresse:

nachstehend Grundstückseigentümer genannt

bewilligt unwiderruflich die Eintragung einer – in der Ausübung durch Dritte überlassbaren – beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zum Betrieb eines Windparks auf folgenden Grundstücken:

Gemarkung (Nr.)	Flur	Flurstück	Grundbuchbezirk und Grundbuchblattnummer	Amtsgericht
Hallschlag	13	30, 31, 32	Hallschlag	Prüm
Hallschlag	12	78	Hallschlag	Prüm

zu Gunsten der

C & C Windenergie GmbH & Co. KG, Geschäftsführer Walter Collas, Trierer Str. 43, 54511 Hallschlag

nachstehend Berechtigter genannt

mit folgendem Inhalt:

Nach dem Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist es dem Berechtigten gestattet, das belastete Grundstück wie folgt zu nutzen:

Errichtung einer Windenergieanlage (WEA) vom Typ Enercon E160 EP5 E3, mit 166m NH und 160m Rotordurchmesser.

Nutzung als Rotorüberflugfläche sowie baurechtliche Abstandsfläche für Windenergieanlagen, die auf anderen Grundstücken als dem belasteten Grundstück errichtet werden.

Der Ausübungsbereich bleibt der tatsächlichen Ausübung überlassen.

Der Grundstückseigentümer hat alles zu unterlassen, was die Nutzung des belasteten Grundstücks durch den Berechtigten beeinträchtigen oder gefährden kann. Er hat insbesondere das Errichten von Baulichkeiten und anderen Anlagen zu unterlassen, soweit hierdurch die Stromproduktion des Windparks direkt oder indirekt beeinträchtigt werden könnte (Bau- und Anpflanzverbot).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist unabhängig von dem Bestand des Gestattungsvertrages (isolierte Dienstbarkeit).

2.

Im Wege jeweils eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter, so dass der Dritte ein eigenes Forderungsrecht hat, verpflichtet sich der Eigentümer ferner gegenüber dem Berechtigten als Versprechensempfänger,

- a) für den Fall, dass ein Dritter als neuer Betreiber den zwischen dem Eigentümer und dem bisherigen Betreiber geschlossenen Grundstücksnutzungsvertrag vom 01.01.2022 nebst etwaigen Nachträgen, zu den belasteten Grundstücken an Stelle des Betreibers übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt und
- b) für den Fall, dass ein (Finanzierungs-)Gläubiger gemäß den mit dem bisherigen oder einem neuen Betreiber geschlossenen Kreditsicherungsvereinbarung die Eintragung einer zusätzlichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit fordert oder

dass ein vom (Finanzierungs-)Gläubiger noch zu benennender Dritter oder der (Finanzierungs-)Gläubiger selbst den zwischen dem Eigentümer und dem bisherigen oder einem neuen Betreiber geschlossenen vorgenannten Nutzungs- bzw. Gestattungsvertrag an Stelle des bisherigen oder neuen Betreibers übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt.

zu Gunsten des übernehmenden Betreibers und des übernehmenden (Finanzierungs-)Gläubigers oder des vom (Finanzierungs-)Gläubiger benannten Dritten (echte Verträge zu Gunsten Dritter) die gleichen Rechte wie unter obiger Ziffer 1 einzuräumen und jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit jeweils gleichen Inhalts zu bestellen.

Neben den durch die Vormerkungen Begünstigten ist auch der Berechtigte als Versprechensempfänger berechtigt, die Leistung an den bzw. die Dritten zu fordern (§ 335 BGB). Zur Sicherung des vorstehenden Forderungsrechts des Versprechensempfängers bewilligt und beantragt der Eigentümer unwiderruflich jeweils die Eintragung einer Vormerkung im vorgenannten Grundbuch. Klarstellend wird vermerkt, dass die einzutragenden Vormerkungen lediglich die Ansprüche des Versprechensempfängers, nicht jedoch die Ansprüche der Dritten sichern. Dem Versprechensempfänger bleibt es aber unbenommen, seinen durch die Vormerkung gesicherten Anspruch an den Dritten abzutreten und die Berechtigung der Eintragung der Vormerkung auf den Namen des Dritten gegenüber dem Grundbuchamt zu bewilligen.

Ohne jede Einschränkung wird die C & C Windenergie GmbH & Co. KG unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vom Eigentümer bevollmächtigt,

- die durch die vorstehenden Vormerkungen gesicherten Ansprüche auf Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten mit vorstehendem Inhalt zu Gunsten des jeweiligen Dritten sowie des (Finanzierungs-)Gläubigers oder eines von diesem benannten Dritten zu erfüllen und Dienstbarkeiten und

Vormerkungen vorstehenden Inhalts zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und den zur Erreichung der durch die Vormerkung gesicherten Rangstelle notwendigen Löschungen, Teillöschungen, Rangänderungen und Pfandfreigaben aller in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten zuzustimmen, wobei gegenüber dem Grundbuchamt weder der Inhalt des vorbezeichneten Gestattungsvertrages noch die Abtretung der Rechte aus diesem nachzuweisen sind, vielmehr die Bestimmung des Dritten sowie des (Finanzierungs-)Gläubigers oder eines von diesem benannten Dritten gegenüber dem Grundbuchamt allein der Bevollmächtigten obliegt.

- Soweit dies zur ranggerechten Eintragung der vorstehend bewilligten Rechte erforderlich ist, die Erklärungen dieser Urkunde zu berichtigen, zu ändern und zu ergänzen und alle sonstigen Erklärungen von Notar und Gericht abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Eintragung vorstehender Rechte im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind,
- unter Rangrücktrittserklärungen und Löschungsunterlagen, die zur ranggerechten Eintragung der vorstehend bewilligten Rechte erforderlich sind, bei vorrangigen dinglich Berechtigten anzufordern und für den Eigentümer entgegenzunehmen.

Die Vollmacht ist auf die Dauer des Gestattungsvertrages unwiderruflich und besteht unabhängig vom tatsächlichen Bestehen von Verträgen mit Betreibern oder (Finanzierungs-)Gläubigern.

3.

Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt

- a) die in obiger Ziffer 1 bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit,
- b) die Vormerkung entsprechend obiger Ziffer 2 a) und
- c) die Vormerkung entsprechend obiger Ziffer 2 b)

jeweils in Rang vor sämtlichen Rechten in Abteilung II und III des vorgenannten Grundbuchs einzutragen, wobei die beschränkte, persönliche Dienstbarkeit nach Ziffer 1 dabei im Gleichrang neben den Vormerkungen gemäß Ziffer 2 a) und b) stehen soll.

Es kann jedoch zunächst jeweils rangbereite Eintragung erfolgen.

4.

Der Grundstückseigentümer erteilt seine Zustimmung zur Löschung, Teillöschung, Rangänderung und Pfandfreigabe aller in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nach Maßgabe der Bewilligungen des Berechtigten und bewilligt und beantragt die entsprechende Eintragung in das Grundbuch.

Der Grundstückseigentümer erklärt, nicht über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen.

Nach Vollzug bitten wir, dem Berechtigten eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt die

C & C Windenergie GmbH & Co. KG

Trierer Str. 43,

54311 Hallschlag

Der Wert dieses Rechts beträgt jährlich €.

Hallschlag, 01.01.2022

Ort, Datum



(Unterschrift Grundstückseigentümer)

Anlage 4:

Vollmacht

Frau Elisabeth Klein, Trierer Straße 39, 54611 Hallschlag

- nachstehend Grundstückseigentümer genannt -

ist Eigentümer der nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Grundbuchblatt	Flur	Flurstück
Prüm	Hallschlag	Hallschlag		13	30, 31, 32
Prüm	Hallschlag	Hallschlag		12	78

Der Grundstückseigentümer ermächtigt hiermit

Herrn / Frau Notar

Rolf Henssler

Bahnhofsteaße 43

54595 Prüm

bzw. einzelne Mitarbeiter oder ausdrücklich Beauftragte, die Grundbücher und Grundbuchakten zu den o. g. Flurstücken einzusehen oder einsehen zu lassen und sich Grundbuchauszüge und Grundbuchakten (unbeglaubigte sowie beglaubigte) hierüber aushändigen zu lassen.

Hallschlag, den 01.01.2022

Klein
[Grundstückseigentümer]