



NUTZUNGSVERTRAG

UKA Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG
(Amtsgericht Dresden HRA 8238)
Büro Rostock, Leibnizplatz 1, 18055 Rostock

(im Weiteren „Nutzer“ genannt)

und

Gemeinde Waddeweitz
vertreten durch den Bürgermeister Herr Frank Socha
Amtsweg 4, 29439 Lüchow (Wendland)

(im Weiteren, auch bei Personenmehrheiten, „Eigentümer“ genannt)

(einzeln auch „Partei“ und gemeinsam „Parteien“ genannt)

schließen diesen Vertrag, um ein Projekt zur Nutzung der Windenergie zu ermöglichen.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung, Flächenpool	3
§ 1 Vertragsgegenstand, Rechte Dritter	3
§ 2 Nutzungsrechte	4
§ 3 Vertragsdauer	6
§ 4 Nutzungsentgelt, Poolmodell	6
§ 5 Umsatzsteuer	9
§ 6 Rechte und Pflichten des Eigentümers	10
§ 7 Pflichten des Nutzers	11
§ 8 Eigentumsverhältnisse	11
§ 9 Haftung	11
§ 10 Dienstbarkeiten und Vormerkungen	12
§ 11 Baulasten, nachbarliche Zustimmungen	13
§ 12 Rechte der finanzierenden Bank	13
§ 13 Rückbau	14
§ 14 Rückbausicherheit	14
§ 15 Rechtsnachfolge	15
§ 16 Rücktritt, Kündigung, Empfangsvollmacht	16
§ 17 Vollmacht	17
§ 18 Kosten	17
§ 19 Vertragliche Form	18
§ 20 Schlussbestimmungen, Angebotsfrist, Verschwiegenheit, Anlagen	18

Vorbemerkung, Flächenpool

(1) Der Nutzer beabsichtigt, in dem Gebiet, in dem die vertragsgegenständlichen Flächen des Eigentümers liegen, Windenergieanlagen (nachfolgend „WEA“) einschließlich der erforderlichen Infrastruktur zu errichten und zu betreiben. Der Eigentümer gestattet dem Nutzer die Grundstücksnutzung für diesen Zweck nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass der Zeitpunkt der Errichtung, der Inbetriebnahme sowie die genaue Lage der WEA und der Infrastruktur auf den vertragsgegenständlichen Flächen bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht endgültig festgelegt werden können.

(2) Der Nutzer führt die Flächensicherung für sein geplantes Windenergieprojekt auf Grundlage eines sogenannten Flächenpoolmodells durch. Als „Flächenpool“ gilt die Gesamtfläche aus den Flurstücken, welche zumindest teilweise im „Projektgebiet“ liegen und dem Nutzer bis zum Stichtag durch einen Nutzungsvertrag zur Verfügung gestellt wurden. Stichtag ist der Tag, an dem der Fundamentaushub für die erste WEA des Nutzers, welche in dem bei Vertragsschluss dargestellten vorläufigen Projektgebiet liegt, beginnt. Durchquert die Projektgebietsgrenze ein Flurstück, zählt nur die innen liegende Teilfläche zum Flächenpool.

Das bei Vertragsschluss der Planung zu Grunde liegende Projektgebiet ist in dem hier beigefügten Lageplan, erstellt am 13.12.2022 / geändert am 12.06.2023, als „Projektgebiet, vorläufig“ dargestellt. Die Projektgebietsgrenzen orientieren sich an bauplanungsrechtlich noch nicht verbindlich ausgewiesenen Eignungs-, Vorbehalts-, Vorrang- bzw. Sondergebieten, deren Grenzen sich in Abhängigkeit von der Regionalplanung, der kommunalen Bauleitplanung, im Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens oder aus sonstigen planerischen Gründen noch ändern können. Die verbindlichen Projektgebietsgrenzen werden durch den Nutzer zum Stichtag festgelegt.

Der Nutzer ist verpflichtet, dem Eigentümer spätestens bei Inbetriebnahme der für den Stichtag maßgeblichen WEA eine Berechnung der Gesamtfläche des Flächenpools sowie einen Lageplan, der die verbindlichen Projektgebietsgrenzen zeigt, zu übermitteln. Die Parteien verpflichten sich, diesen Lageplan nebst Flächenberechnung des Flächenpools durch einen Nachtrag, welcher der vertraglich vereinbarten Form entspricht, zum Vertragsgegenstand zu machen.

§ 1 Vertragsgegenstand, Rechte Dritter

(1) Gegenstand des Vertrages ist folgendes Grundeigentum (im Weiteren „Vertragsgrundstück“).

Grundbuch des Amtsgerichts	Grundbuch von	Grundbuch-Blatt	Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.
Dannenberg (Elbe)	Waddeweitz	329	Kukate	1	44/4, 44/9, 48, 50
Dannenberg (Elbe)	Waddeweitz	728	Marlin	1	80/01, 80/02, 81, 83, 84
Dannenberg (Elbe)	Waddeweitz	728	Marlin	2	157, 163, 172
Dannenberg (Elbe)	Waddeweitz	388	Wittfeitzen	1	95, 96, 97
Dannenberg (Elbe)	Waddeweitz	731	Waddeweitz	1	123

Dannenberg (Elbe)	Waddeweitz	505	Waddeweitz	6	30
-------------------	------------	-----	------------	---	----

(2) Der Eigentümer ist als Alleineigentümer des Vertragsgrundstücks im Grundbuch eingetragen und erklärt, im Sinne dieses Vertrages über das Vertragsgrundstück verfügen zu können, vorbehaltlich etwaiger schuldrechtlicher oder dinglicher Nutzungsrechte Dritter.

(3) Der Eigentümer erteilt dem Nutzer Auskunft über alle bestehenden schuldrechtlichen und dinglichen Nutzungsrechte Dritter am Vertragsgrundstück (z. B. landwirtschaftliche Pächter, Auflassungsberechtigte, Nießbraucher). Eine schriftliche Auskunft zu bestehenden Nutzungsrechten Dritter, soweit nicht aus den Grundbüchern ersichtlich, ist diesem Nutzungsvertrag in der Vertragsanlage „**Pachtangaben**“ beigefügt. Der Eigentümer versichert, dass sonstige Rechte Dritter nicht bestehen. Hat der Eigentümer das Vertragsgrundstück einem Dritten zur Nutzung überlassen oder beabsichtigt er, dies künftig zu tun, so hat er dafür Sorge zu tragen, dass der Dritte der windenergetischen Nutzung im Sinne dieses Vertrages zustimmt. Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Nutzer innerhalb von drei Monaten ab Vertragsunterzeichnung Kopien der vertraglichen Vereinbarungen, die den Drittnutzungsrechten gemäß der Anlage „Pachtangaben“ zugrunde liegen, zukommen zu lassen.

(4) Der Eigentümer verpflichtet sich, in neu abzuschließende Miet- oder Pachtverträge folgende Klausel aufzunehmen:

„Dem Mieter/Pächter ist bekannt, dass Teile des Grundstücks einem Dritten zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen zur Verfügung gestellt sind. Diese Flächen werden nicht mitvermietet/mitverpachtet. Der Mieter/Pächter stimmt dieser Nutzung zu und wird dafür Sorge tragen, dass durch seine Nutzung Betrieb, Instandhaltung und Wartung der Windenergieanlagen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist beiderseits der Kabeltrassen ein Schutzstreifen von je 2 m zu beachten. Der Mieter/Pächter hat dieselbe Verpflichtung auch Untermietern/Unterpächtern (etwa im Wege des Pflugtausches) aufzuerlegen.“

Diese Verpflichtung des Eigentümers gilt entsprechend, wenn die Laufzeit von Miet- oder Pachtverträgen, die bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages bereits bestanden, verlängert werden soll.

(5) Der Eigentümer übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Größe, die Beschaffenheit, die Erreichbarkeit des Vertragsgrundstückes für den mit diesem Vertrag angestrebten Zweck geeignet ist.

§ 2 Nutzungsrechte

(1) Der Eigentümer gestattet dem Nutzer auf dem Vertragsgrundstück das Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten, Instandsetzen und Erneuern

- a) einer oder mehrerer WEA nebst vollständiger oder teilweiser Inanspruchnahme für Fundament nebst Böschung, Übergabe-, Mess-, Schalt- und Transformatorenstationen, Kranstellplätzen nebst Böschung, vom Rotor überflogene Flächen (im Weiteren auch „Rotorüberflug“ genannt) und Abstandsflächen (zusammengefasst werden vorgenannte Nutzungen nachstehend auch als „**WEA-Standort**“ bezeichnet) sowie von dauerhaften und temporären Zuwegungen nebst Böschung und Überschwenkbereichen sowie Arbeitsflächen nebst Böschung in einer Größe und Belastbarkeit, die den Anforderungen des Herstellers der WEA entsprechen und von Strom-, Kommunikations- und Steuerkabeln in Kabeltrassen von ca. 1,6 m Breite und mind. 1,0 m Tiefe (zusammengefasst werden dauerhafte und temporäre Zuwegungen nebst

Böschung und Überschwenkbereichen, Arbeitsflächen nebst Böschung und Kabel nachstehend auch als „**Infrastruktur**“ bezeichnet);

- b) von Strom-, Kommunikations- und Steuerkabeln für WEA des Nutzers, deren Fundament sich vollständig auf Grundstücken befindet, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, in Kabeltrassen von ca. 1,6 m Breite und mind. 1,0 m Tiefe;
- c) von dauerhaften und temporären Zuwegungen nebst Böschung und Überschwenkbereichen sowie von Arbeitsflächen nebst Böschung für WEA des Nutzers, deren Fundament sich vollständig auf Grundstücken befindet, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, jeweils in einer den Anforderungen des Herstellers der WEA entsprechenden Größe und Belastbarkeit.

Als **Arbeitsflächen** gelten die für die Errichtung, Instandsetzung, Erneuerung und den Rückbau der WEA vorübergehend benötigten Montage- und Lagerflächen sowie Kranrüstbereiche.

Der Begriff **Erneuerung** umfasst ausdrücklich nicht ein Repowering der WEA.

(2) Außerdem gewährt der Eigentümer dem Nutzer alle Rechte auf Rotorüberflug- und Abstandsflächen sowie das Recht zum Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten und Instandsetzen von Kranstellplätzen nebst Böschung. Diese Rechte gewährt der Eigentümer jeweils für WEA des Nutzers, deren Fundament sich vollständig auf Grundstücken befindet, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind. Abstandsfläche im Sinne dieses Vertrages ist eine Kreisfläche, deren Lage und Größe sich aus den im Einzelfall anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt. Auf Rotorüberflug- und Abstandsflächen dürfen keine oberirdischen Bauwerke errichtet werden. Mehrere Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

(3) Die Parteien halten fest, dass das Nutzungsrecht des Nutzers am gesamten Vertragsgrundstück besteht. Welche konkrete Nutzungsart, Lage und welcher Nutzungsumfang sowie welche technische Ausführung der WEA-Standorte sowie der Infrastruktur erforderlich sind, steht noch nicht fest und ist von vielen Faktoren abhängig, z. B. vom Genehmigungsverfahren.

(4) Sobald die endgültige Nutzung auf dem Vertragsgrundstück nach Fertigstellung der WEA-Standorte und/oder der Infrastruktur feststeht, aber spätestens nach Vorliegen der Bestandspläne, wird der Nutzer die Art und die Lage seiner Nutzung dem Eigentümer durch Vorlage eines aktuellen Lageplans mitteilen. Dieser Lageplan wird gemäß den Regelungen in § 4 Abs. 9 diesem Nutzungsvertrag beigelegt. Sofern auf dem Vertragsgrundstück keine konkrete Inanspruchnahme stattfindet, teilt auch dies der Nutzer gemäß Satz 1 mit.

(5) Der Nutzer wird den Eigentümer über die etwaige Einreichung der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) für die Errichtung und den Betrieb der geplanten WEA, für die Rechte nach § 2 in Anspruch genommen werden sollen, informieren, indem er nach Einreichung der Genehmigung durch Übersendung eines Lageplans mitteilt, welche Teilflächen des Vertragsgrundstücks zu diesem Planungsstand von der Planung umfasst sind. Bei etwaigem Genehmigungserhalt auf den vorstehend eingereichten Genehmigungsantrag wird der Nutzer den Grundstückseigentümer über den Ausgang des Genehmigungsverfahrens in Kenntnis setzen. Sollten im Genehmigungsverfahren wesentliche Änderungen an der Lageplanung erforderlich werden, wird der Nutzer dem Grundstückseigentümer dies in Textform innerhalb von spätestens 8 Wochen nach Genehmigungserhalt durch Übersendung eines weiteren Lageplanes mitteilen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich in beiden vorstehenden Fällen jeweils um einen vorläufigen unverbindlichen Lageplan handelt, der rein informativen Zwecken dient.

(6) Die Parteien stellen klar, dass die vorstehenden Nutzungsrechte mit dem hier vorliegenden Vertrag nur insoweit eingeräumt und vergütet werden, wie die Nutzung nicht bereits auf Grundlage von Gemeingebrauch bei öffentlich gewidmeten Wegen und Straßen einschließlich der auf öffentlich gewidmeten Wegen und Straßen bauordnungsrechtlich zulässigen Abstandsflächen zulässig ist.

§ 3 Vertragsdauer

(1) Der Nutzungsvertrag wird mit dem Tag der Unterzeichnung wirksam, wobei das Datum der letzten Unterschrift maßgeblich ist (Vertragsschluss). Die Vertragslaufzeit beginnt mit Vertragsschluss und endet 30 Jahre nach Vertragsschluss (§ 542 Abs. 2 BGB).

(2) Der Nutzer ist berechtigt, den Vertrag durch einseitige Erklärung zu den gleichen Bedingungen zweimal um jeweils bis zu fünf Jahre zu verlängern. Die Ausübung dieses Rechts hat der Nutzer dem Eigentümer spätestens sechs Monate vor Beendigung der jeweiligen Laufzeit schriftlich mitzuteilen.

(3) Die Vertragslaufzeit endet vorzeitig am Letzten des Monats, in dem die letzte WEA des Nutzers im Flächenpool stillgelegt wurde und deren Rückbau gemäß § 13 abgeschlossen ist.

§ 4 Nutzungsentgelt, Poolmodell

(1) Unabhängig von der konkreten Grundstücksnutzung zahlt der Nutzer allen am Flächenpool teilnehmenden Eigentümern für jede WEA des Nutzers im Flächenpool ein jährliches Nutzungsentgelt gemäß den Verteilungsregeln in § 4 Abs. 4. Einzelne Inanspruchnahmen des Vertragsgrundstücks können das jährliche Nutzungsentgelt erhöhen, sofern der betreffenden Grundstücksnutzung nach der Verteilungsregel des § 4 Abs. 4 ein gesonderter Nutzungsentgeltanteil zugewiesen ist.

Der Anspruch auf das jährliche Nutzungsentgelt entsteht für jede WEA mit deren Inbetriebnahme und endet mit deren vollständigem Rückbau gemäß § 13 dieses Vertrages. Dies unabhängig davon, ob für die betreffende WEA eine tatsächliche Inanspruchnahme des Vertragsgrundstücks stattfindet oder nicht. Einbezogen werden alle durch den Nutzer betriebenen WEA, deren Fundament im Flächenpool liegt, wobei das Nutzungsentgelt jeweils anlagenbezogen berechnet wird.

Für die Berechnung des Nutzungsentgelts gelten folgende Definitionen:

- Als Zeitpunkt der „**Inbetriebnahme**“ einer WEA im Sinne dieses Vertrages gilt das Datum, welches im Inbetriebnahmeprotokoll des Herstellers vermerkt ist. Hilfsweise für den Fall, dass kein Protokoll existiert, gilt als „**Inbetriebnahme**“ die erstmalige Inbetriebsetzung der WEA ausschließlich mit erneuerbaren Energien nach Herstellung der technischen Betriebsbereitschaft und die erstmalige vergütungsfähige Einspeisung.
- Der „Stromverkaufserlös“ ist die Summe aller Einkünfte im Kalenderjahr aus und im Zusammenhang mit der Stromproduktion der betreffenden WEA abzüglich der Mehrwertsteuer, gesetzlicher Erlöschöpfungen und der Kosten der Stromvermarktung (z. B. Direktvermarktungskosten). In den Stromverkaufserlös fließen auch die wegen Nichtabnahme des Stromes oder wegen Betriebsunterbrechung gezahlten Entschädigungen und Versicherungsleistungen ein.

- Der „Vergütungssatz“ ist (i) der anzulegende Wert (entweder der Zuschlagswert gemäß Ausschreibung – nach Korrektur hinsichtlich der Standortgüte – oder die gesetzlich festgesetzte Höhe gemäß EEG in der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der vertragsgegenständlichen WEA geltenden Fassung) oder (ii) der durch Abschluss eines PPA (Stromliefervertrages) im Jahresdurchschnitt zu erzielende Stromverkaufspreis (netto) in ct/kWh.
- Das „Gesamt-Nutzungsentgelt“ ist die vom Stromverkaufserlös abhängige Vergütung, die der Nutzer insgesamt für einen WEA-Standort nebst Infrastruktur zu entrichten hat.
- Das „Gesamt-Mindestnutzungsentgelt“ ist der für ein Kalenderjahr garantierte Mindestbetrag des Gesamt-Nutzungsentgelts.
- Das „Nutzungsentgelt“ und das „Mindestnutzungsentgelt“ sind die auf den Eigentümer entfallenden Anteile am Gesamt-Nutzungsentgelt bzw. Gesamt-Mindestnutzungsentgelt. Sie entsprechen dem Flächenanteil des Vertragsgrundstücks gemäß der in § 4 Abs. 4 getroffenen Aufteilung.

(2) Das Gesamt-Nutzungsentgelt beträgt im Jahr der Inbetriebnahme und in den nachfolgenden 10 Kalenderjahren

11,5 % des Stromverkaufserlöses und erhöht sich

ab dem 11. Kalenderjahr, das dem Jahr der Inbetriebnahme folgt,

auf 12,5 % des Stromverkaufserlöses sowie
ab dem 21. Kalenderjahr, das dem Jahr der Inbetriebnahme folgt,
auf 13,5 % des Stromverkaufserlöses

(3) Das Gesamt-Mindestnutzungsentgelt beträgt im Jahr der Inbetriebnahme sowie in den folgenden 10 Kalenderjahren

75.500,00 EUR für WEA mit einer Gesamthöhe bis 210 m,
92.500,00 EUR für WEA mit einer Gesamthöhe von über 210 m.

Das Gesamt-Mindestnutzungsentgelt erhöht sich ab dem 11. Kalenderjahr, das dem Jahr der Inbetriebnahme folgt, auf

82.065,00 EUR für WEA mit einer Gesamthöhe bis 210 m,
100.543,00 EUR für WEA mit einer Gesamthöhe von über 210 m.

Es erhöht sich ab dem 21. Kalenderjahr, das dem Jahr der Inbetriebnahme folgt, auf

88.630,00 EUR für WEA mit einer Gesamthöhe bis 210 m,
108.586,00 EUR für WEA mit einer Gesamthöhe von über 210 m.

Als Gesamthöhe gilt die Entfernung von Fundamentoberkante bis zur Spitze des lotrecht nach oben stehenden Rotorblattes. Das Gesamt-Mindestnutzungsentgelt basiert auf der Annahme, dass der Vergütungssatz zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der betreffenden WEA 6,0 ct/kWh betragen wird. Das Gesamt-Mindestnutzungsentgelt erhöht oder verringert sich automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis, wie der für den Zeitpunkt der Inbetriebnahme erzielte Vergütungssatz von dieser Annahme abweicht. Der Nutzer wird dem Eigentümer eine gegebenenfalls notwendige Anpassung bei Übergabe des Inbetriebnahmeprotokolls gemäß

nachstehendem § 4 Abs. 5 mitteilen. Soweit sich der Vergütungssatz nach der Inbetriebnahme der WEA ändert, insbesondere aufgrund der gesetzlich gemäß § 36h EEG 2021 vorgesehenen Überprüfungen, ist jede Vertragspartei berechtigt, in Textform die Anpassung des Gesamt-Mindestnutzungsentgelts zu verlangen. Eine Anpassung nach Inbetriebnahme wird dabei zum jeweils 1. Des auf den Zugang des vorgenannten Anpassungsverlangens folgenden Monats automatisch wirksam. Eine Anpassung erfolgt dabei nur für die Zukunft.

(4) Zur Berechnung des Nutzungsentgelts bzw. des Mindestnutzungsentgelts des Eigentümers wird das Gesamt-Nutzungsentgelt bzw. das Gesamt-Mindestnutzungsentgelt einer jeden durch den Nutzer im Flächenpool betriebenen WEA nach folgender Regel aufgeteilt:

- a) 60 % werden flächenanteilig gleichmäßig auf alle zum Flächenpool gehörenden Grundflächen verteilt;
- b) 20 % werden flächenanteilig kumulativ auf die Abstandsfläche der jeweiligen WEA (einschließlich aller sich innerhalb der Abstandsfläche befindlichen Nutzungen gemäß § 2 Abs. 1 lit. a) verteilt;
- c) 20 % werden flächenanteilig kumulativ auf diejenigen Grundflächen der jeweiligen WEA verteilt, welche allein durch Fundament und Kranstellplatz beansprucht werden.

Eine schematische Darstellung der Nutzungsflächen einer einzelnen WEA ist in der Vertragsanlage „**Flächenmodell**“ diesem Vertrag beigelegt.

Soweit sich einzelne der vorgenannten Nutzungsflächen, denen nach Satz 1 ein gesonderter Vergütungsanteil zugewiesen ist, nicht vollständig auf dem Vertragsgrundstück befinden sollten, erfolgt eine Aufteilung anteilig der jeweils in Anspruch genommenen Flächen in Quadratmeter (qm). Dabei werden Fundament und Kranstellplatz immer als Einheit betrachtet. Sollte die Abstandsfläche einer WEA aufgrund eines entsprechenden Antrags des Nutzers reduziert werden, wird diese Reduzierung bei der Berechnung des Gesamt-Nutzungsentgelts bzw. des Gesamt-Mindestnutzungsentgelts **nicht** berücksichtigt. Soweit in einzelnen Bundesländern für WEA bauordnungsrechtlich keine Abstandsflächen vorgeschrieben sind oder bereits die nicht reduzierte Abstandsfläche einen kleineren Radius als die Rotorüberflugfläche hat, so tritt anstelle der Abstandsfläche in Satz 1 lit. b die Rotorüberflugfläche.

(5) Den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der betreffenden WEA hat der Nutzer durch Vorlage des Inbetriebnahmeprotokolls nachzuweisen. Er hat dem Eigentümer spätestens vier Wochen nach Inbetriebnahme der betreffenden WEA eine vorläufige Darstellung der beanspruchten Grundflächen sowie eine Berechnung des Mindestnutzungsentgelts vorzulegen. Den Parteien ist bewusst, dass diese Angaben sich nach endgültiger Vermessung nochmals ändern können, siehe dazu die Regelung in § 4 Abs. 9.

(6) Der Nutzer ist verpflichtet, dem Eigentümer jeweils am Ersten des Monats 1/12 des Mindestnutzungsentgelts zu zahlen. Er ist des Weiteren verpflichtet, bis zum 31.03. des Folgejahres eine Berechnung des auf den Eigentümer entfallenden Nutzungsentgelts für das zurückliegende Kalenderjahr vorzulegen und das nach Abzug der in Form des Mindestnutzungsentgelts geleisteten Vorauszahlungen verbleibende Guthaben (d. h. die Differenz zwischen Vorauszahlungen und geschuldetem Nutzungsentgelt) an den Eigentümer auszus zahlen. Im Jahr der Inbetriebnahme sowie im Jahr des Rückbaus der WEA ist das Mindestnutzungsentgelt anteilig auf der Basis der genutzten Kalendertage zu zahlen.

(7) Für die weiteren Nutzungsrechte gemäß § 2 Abs. 1 lit. b und c sowie für die Hiebsunreife geschlagener Bäume zahlt der Nutzer an den Eigentümer einmalig

- a) für Kabeltrassen 5,00 EUR/lfd. m, unabhängig davon, ob darin ein oder mehrere Kabel verlegt werden,
- b) für dauerhafte und temporäre Zuwegungen nebst Böschung und Überschwenkbereichen 6,00 EUR/lfd. m,
- c) für Arbeitsflächen nebst Böschung 0,30 EUR/qm,
- d) für die Hiebsunreife geschlagener Bäume 0,30 EUR/qm,

jedoch insgesamt mindestens 250,00 EUR.

Sollte das Vertragsgrundstück nicht für Zuwegungen, sondern nur als Überschwenkbereich und/oder Zuwegungsböschung in Anspruch genommen werden, so erfolgt die Vergütung dieser Flächen gemäß § 4 Abs. 7 lit. c. Für die Berechnung der vorstehenden Einmalzahlungen wird der Nutzer dem Eigentümer vor Baubeginn einen Lageplan mit der geplanten Inanspruchnahme übergeben sowie die daraus resultierenden einmaligen Zahlungsbeträge mitteilen.

(8) Die Zahlungen gemäß § 4 Abs. 7 sind innerhalb von vier Wochen nach dem Baubeginn zu leisten. Als **Baubeginn** im Sinne dieses Vertrages gilt der Tag, an dem der Nutzer zur Verwirklichung seines Vorhabens mit Erdarbeiten (z. B. Kabel-, Wege- und/oder Fundamentaushubarbeiten) auf dem Vertragsgrundstück beginnt.

(9) Sobald die endgültige Nutzung feststeht, spätestens nach Vorliegen der Bestandspläne nach Vermessung, wird der Nutzer dem Eigentümer die sich hieraus ergebenden Inanspruchnahmen nebst den daraus resultierenden einmaligen und jährlichen Entgeltbeträgen abschließend mitteilen. Die Höhe des Mindestnutzungsentgelts und der Entgeltansprüche gemäß § 4 Abs. 7 werden die Parteien unter Ausweisung der zugrundeliegenden Flächen und Längen auf Anfordern einer der Parteien in einem Nachtrag, welcher der vertraglich vereinbarten Form entspricht, festhalten. Klarstellend halten die Parteien fest, dass bei der Berechnung der zugrundeliegenden Flächen gemäß § 4 Abs. 7 auch solche Flächen mit einbezogen werden, die bereits durch § 2 Abs. 1 lit. a und § 2 Abs. 2 vergütet werden, soweit diese Inanspruchnahmen WEA auf anderen Grundstücken dienen. Soweit Nachzahlungen aufgrund einer Mehrinanspruchnahme oder einer Vergütungssatzänderung notwendig sind, werden auch diese im Rahmen des Nachtrages festgehalten. Rückzahlungsverpflichtungen des Eigentümers sind ausgeschlossen. § 4 Abs. 3 bleibt hiervon unberührt. Der Eigentümer hat Anspruch auf Einblick in alle für die Berechnung seiner vorstehend vereinbarten Entgeltansprüche erforderlichen Unterlagen.

(10) Die Vertragsparteien werden zukünftig notwendige Anpassungen des Nutzungsentgelts aufgrund veränderter Inanspruchnahme des Vertragsgrundstücks oder aufgrund der Veränderung des Vergütungssatzes auf Anfordern einer der Parteien in einem Nachtrag, welcher der vertraglich vereinbarten Form entspricht, festhalten.

§ 5 Umsatzsteuer

Die Parteien gehen davon aus, dass die vereinbarten Entgelte nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Sollte der Eigentümer doch umsatzsteuerpflichtig sein oder werden und teilt er dies dem Nutzer bis zum Fälligkeitstag mit, ist den anschließend fällig werdenden Entgeltbeträgen die Umsatzsteuer in jeweils gültiger gesetzlicher

Höhe hinzuzusetzen. Der auf die Umsatzsteuer entfallende Betrag ist erst fällig, wenn dem Nutzer eine ordnungsgemäße Rechnung vorgelegt wurde.

§ 6 Rechte und Pflichten des Eigentümers

(1) Das Vertragsgrundstück wird dem Nutzer ab Baubeginn gemäß § 4 Abs. 8 überlassen. Der Eigentümer gestattet ab Überlassung insbesondere alle erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten an den WEA und den Nebenanlagen und die jederzeitige Benutzung der vorgesehenen Zuwegungen auch durch Beauftragte des Nutzers sowie – nach einer Vertragsübertragung – auch weiterhin durch die UKA Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG und deren Beauftragte. Sofern Erdarbeiten auf dem Vertragsgrundstück nicht erforderlich werden, gilt als Baubeginn der Beginn des Fundamentaushubs für die erste WEA, welche Rotorüberflug- und/oder Abstandsflächenrechte im Sinne von § 2 Abs. 2 auf dem Vertragsgrundstück in Anspruch nimmt. Ungeachtet dessen ist es dem Nutzer und den von ihm beauftragten Personen nach vorheriger Anzeige gestattet, vor Überlassung das Vertragsgrundstück für Vermessungen, Baugrund- und sonstige Eignungsuntersuchungen zu betreten und zu befahren.

(2) Das Vertragsgrundstück darf mit Ausnahme der Zuwegung, des Fundaments und des Kranstellplatzes durch den Eigentümer und dessen Pächter land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Der Eigentümer und seine land- und forstwirtschaftlichen Pächter sind berechtigt, die vom Nutzer geschaffenen Zuwegungen auf eigene Gefahr und ohne Beteiligung an den Wegeunterhaltungskosten mitzubeneutzen. Hierdurch dürfen Betrieb, Instandhaltung und Wartung der WEA nicht beeinträchtigt werden.

(3) Der Eigentümer wird auf einem Streifen von je 2,0 m beiderseits der Kabeltrasse das Vertragsgrundstück von Bebauungen und sonstigen störenden Nutzungen freihalten.

(4) Das Recht zur Nutzung des Vertragsgrundstücks für die Errichtung von WEA steht ausschließlich dem Nutzer zu. Der Eigentümer verpflichtet sich, bis zum Abschluss des Rückbaus der Windenergieanlagen jegliche Beeinträchtigung der vertragsgemäßen Nutzung zu unterlassen, insbesondere

- a) selbst keine WEA oder sonstigen baulichen Anlagen oder Hindernisse zu errichten, soweit diese unmittelbar oder mittelbar zur Beeinträchtigung der Errichtung der WEA oder der Stromproduktion mit den WEA des Nutzers geeignet sind

und

- b) keinem Dritten die Errichtung derartiger baulicher Anlagen zu gestatten, soweit diese unmittelbar oder mittelbar zur Beeinträchtigung der Errichtung der WEA oder der Stromproduktion mit den WEA des Nutzers geeignet sind sowie keinem Dritten die Nutzung des Vertragsgrundstücks als Abstandsfläche zu gestatten.

Die Verpflichtungen der vorstehenden lit. a und b gelten entsprechend für alle weiteren im Eigentum oder Besitz des Eigentümers befindlichen Flurstücke in einem Abstand von bis zu 600 m zu den Grundstücksgrenzen des Vertragsgegenstands. Für solche Flächen bedarf der Eigentümer der schriftlichen Zustimmung des Nutzers, wenn der Eigentümer diese Flächen Dritten für die Errichtung und Betrieb von WEA, Abstands- oder Rotorüberflugflächen oder Infrastrukturrechte für WEA zur Verfügung stellen will. Dritter im Sinne dieser Regelung ist nicht die UKA Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG oder ein von ihr benannter Dritter.

Sollte der Eigentümer vorstehende Verpflichtungen nicht einhalten, ist er dem Nutzer zum Ersatz sämtlicher hieraus entstehender Schäden verpflichtet (positives Interesse).

§ 7 Pflichten des Nutzers

- (1) Der Nutzer hat rechtzeitig, spätestens einen Monat vor Baubeginn gemäß § 4 Abs. 8, den Eigentümer über den Baubeginn zu benachrichtigen (Baubeginnanzeige). Der Nutzer ist verpflichtet, bei Erdarbeiten den Mutterboden vorher abzunehmen und gesondert zu lagern, Gräben und Hohlräume wieder ordnungsgemäß zu verfüllen, den Füllboden zu verdichten und den Mutterboden oben wieder aufzubringen.
- (2) Der für die Anlieferung, die Errichtung und den Betrieb der WEA erforderliche Holzeinschlag erfolgt durch den Nutzer. Der Erlös aus dem Verkauf des Holzes steht dem Eigentümer zu.
- (3) Bereits im Vertragsgrundstück vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Dränagen darf der Nutzer auf seine Kosten im Einvernehmen mit dem Eigentümer und dem Eigentümer der Ver- und Entsorgungsanlagen verändern. Er hat dabei die Funktionsfähigkeit der Anlagen zu gewährleisten.
- (4) Der Nutzer ist verpflichtet, bei Installation, Betrieb und Unterhaltung der WEA und ihrer Nebenanlagen die jeweils geltenden technischen Vorschriften zu beachten.
- (5) Der Nutzer ist verpflichtet, dem Eigentümer bzw. dem Pächter eine angemessene Entschädigung für einen Ernteausfall zu leisten, wenn das Vertragsgrundstück bei Beginn der Bauarbeiten bereits bestellt gewesen ist.

§ 8 Eigentumsverhältnisse

- (1) Die von dem Nutzer errichteten WEA, die Nebenanlagen sowie die sonstige benötigte Infrastruktur werden nur zu einem vorübergehenden Zweck sowie in Ausübung eines Rechts an dem Vertragsgegenstand in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem Vertragsgrundstück verbunden (sog. Scheinbestandteile des Grundstücks gemäß § 95 BGB) und verbleiben im Alleineigentum des Nutzers.
- (2) Sollte entgegen § 8 Abs. 1 durch rechtskräftiges Urteil entschieden werden, dass die WEA einschließlich ihrer Einrichtungen sowie der verlegten Kabel wesentliche Bestandteile des Vertragsgrundstücks und damit Eigentum des Eigentümers geworden sind, so wird der dem Nutzer zustehende Entschädigungsanspruch modifiziert. Der Eigentümer schuldet in diesem Fall nur die Gestattung der Wegnahme und die Wiedereinräumung des Eigentums an der WEA, ihren Einrichtungen und den verlegten Kabeln. Der Wiederherstellungsanspruch kann dann nicht durch Wertersatz abgewendet werden.

§ 9 Haftung

- (1) Der Nutzer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für alle Schäden, die durch Errichtung, Betrieb, Wartung, Instandsetzung und Rückbau der WEA verursacht werden. Er stellt den Eigentümer von allen dergleichen Ansprüchen Dritter frei. Der Nutzer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Eigentümer kann bereits ab Baubeginn und danach in regelmäßigen Abständen den Nachweis über das Bestehen des Versicherungsschutzes verlangen.

(2) Der Nutzer ist verpflichtet, einen ausreichenden Versicherungsschutz für seine Anlage(n) einzurichten und bis zum Rückbau seiner Anlage(n) vorzuhalten. Als ausreichend gilt, wenn der Nutzer während der Errichtungsarbeiten eine Bauherren- und allgemeine Haftpflichtversicherung vorhält, die Personen-, Sach- und Vermögensschäden, Schäden durch Umwelteinwirkungen und Umweltschäden einschließt sowie anschließend während des Anlagenbetriebs eine Betreiberhaftpflichtversicherung, eine Umwelthaftpflichtversicherung und eine Umweltschadenversicherung vorhält. Der Versicherungsschutz während der Anlagenbetriebszeit gilt für die WEA inkl. der zum WEA-Betrieb erforderlichen Infrastruktur wie Transformatoren, Fundament, Übergabestation, Verkabelung. Die Deckungssummen für Personen- und Sachschäden hat für jede WEA mindestens 5,0 Mio. EUR (zweifach jahresmaximiert) und für Vermögensschäden mindestens 500.000,00 EUR zu betragen. Der Nutzer weist dem Eigentümer mit Baubeginnanzeige, das Bestehen des Versicherungsschutzes durch Ausreichen einer Kopie nach. Der Eigentümer hat die Möglichkeit danach in regelmäßigen Abständen den Nachweis über das Bestehen des Versicherungsschutzes zu verlangen.

(3) Der Nutzer haftet nicht für Nachteile, die dem Eigentümer üblicherweise durch Errichtung und Betrieb der WEA entstehen, insbesondere nicht für die Behinderung anderer Nutzungen, geringere Erlöse beim Grundstücksverkauf, den Verlust von Subventionen oder Stilllegungsprämien. Solche Nachteile sind mit dem Nutzungsentgelt abgegolten.

§ 10 Dienstbarkeiten und Vormerkungen

(1) Der Eigentümer ist verpflichtet, die Nutzungsrechte gemäß § 2 dieses Nutzungsvertrages zugunsten des Nutzers sowie einer finanzierenden Bank durch Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen zu sichern („**Dingliche Sicherung**“). Die Verpflichtung des Eigentümers umfasst auch die nachträgliche Anpassung des Inhalts der Dinglichen Sicherung, sofern diese aufgrund einer Änderung des Nutzungsumfanges in der Planungsphase erforderlich ist und der Nutzer eine Anpassung verlangt.

(2) Der Eigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form unverzüglich nach Aufforderung des Nutzers abzugeben bzw. beizubringen. Wortlaut und Inhalt der vom Eigentümer abzugebenden Eintragungsbewilligungen für die Dingliche Sicherung ergeben sich aus dem in der Vertragsanlage „**Dienstbarkeitsurkunde**“ beigefügten Muster. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich jeweils um ein Muster handelt, das gegebenenfalls auf den jeweiligen Vertragsinhalt anzupassen ist.

(3) Der Eigentümer hat alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche die ranggerechte Eintragung der Dinglichen Sicherung ermöglichen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass das Grundbuchamt vor Eintragung der vorgenannten Rechte Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Sämtliche Kosten für Eintragungen, Änderungen oder Löschungen im Grundbuch trägt der Nutzer.

(4) Wird der Nutzungsvertrag durch Kündigung des Nutzers, oder aufgrund eines rechtswirksam erklärten Rücktritts gemäß § 16 oder durch eine Kündigung des Eigentümers aus Gründen, die der Nutzer zu vertreten hat, durch Erreichung des Laufzeitendes oder einvernehmliche Vertragsaufhebung beendet, muss der Nutzer auf seine Kosten die Löschung der Dinglichen Sicherung veranlassen.

(5) Im Falle der Beendigung des Nutzungsvertrages aus anderen als in § 10 Abs. 4 genannten Gründen (Sicherungsfälle) erfolgt die Nutzung des Vertragsgegenstandes auf der Grundlage der Dinglichen Sicherung und der Nutzer ist nicht zur Bewilligung der Löschung der Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen verpflichtet

(„Dingliche Nutzung). Dies gilt insbesondere bei Beendigung durch Ausübung gesetzlicher Sonderkündigungsrechte nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB, § 57a Zwangsversteigerungsgesetz oder § 111 Insolvenzordnung (Kündigung durch Ersterer der Zwangsversteigerung bzw. den Erwerber des Grundstücks nach Insolvenz des Eigentümers) oder durch Kündigung wegen Verletzung der gesetzlichen Form gemäß §§ 578, 550 BGB in der jeweils gültigen Fassung, soweit diese Normen anwendbar sind.

In den vorgenannten Sicherungsfällen bleiben die Dienstbarkeiten und die Vormerkungen bestehen und ein Lösungsanspruch kann frühestens nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Festlaufzeit gegebenenfalls, inklusive der Optionszeiten geltend gemacht werden. Für die Grundstücksnutzung aufgrund der Dinglichen Sicherung während dieser Zeit hat der Nutzer dem Eigentümer ein Entgelt zu zahlen. Für die Höhe und die Zahlungsmodalitäten des Entgelts gelten die Regelungen dieses Nutzungsvertrages entsprechend. Aufgrund dieses Vertrages bereits gezahltes Entgelt wird angerechnet.

§ 11 Baulasten, nachbarliche Zustimmungen

(1) Auf Verlangen des Nutzers wird der Eigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die Übernahme von Baulasten, insbesondere Baulasten für Abstands- und Wegeflächen sowie Vereinigungsbaulasten, in das Baulastenverzeichnis erklären, um die vertragsgegenständlichen Rechte zu sichern und die öffentlich-rechtliche Genehmigung zu ermöglichen.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, die zur Einräumung von Abstandsflächen erforderlichen Erklärungen (nachbarliche Zustimmung) abzugeben. Dies gilt auch für WEA, die der Nutzer, die UKA Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG oder von ihr benannte Dritte auf angrenzenden oder benachbarten Grundstücken errichten und betreiben.

(3) Die Parteien sind sich einig, dass eingetragene Baulasten vom Bestand des hier vorliegenden Nutzungsvertrages unabhängig sind. Ihre Löschung richtet sich allein nach den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

§ 12 Rechte der finanzierenden Bank

(1) Der Nutzer erklärt, dass die zu errichtenden WEA finanziert werden. Der Eigentümer verzichtet hiermit für die Dauer der Finanzierung auf alle Pfandrechte an den noch zu errichtenden WEA und duldet die Sicherungsübereignung der WEA und aller sonstigen vertragsgegenständlichen Anlagen an das finanzierende Kreditinstitut. Der Nutzer nimmt diesen Verzicht an. Der Eigentümer wird diesen Verzicht nochmals in gesonderter Urkunde bestätigen, sofern das finanzierende Kreditinstitut dies verlangt.

(2) Die Vertragspartner verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen oder aufgrund dieses Vertrages vorgenommene Grundbucheintragungen zu ändern oder zu löschen, solange nicht die Finanzierung der WEA vollständig zurückgeführt wurde oder die schriftliche Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts vorliegt.

(3) Für den Fall, dass das finanzierende Kreditinstitut eine andere Form der dinglichen Sicherung beansprucht oder zusätzliche dingliche oder schuldrechtliche Sicherungen verlangt, verpflichtet sich der Eigentümer, diese zu erfüllen und alle hierfür erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben,

insbesondere einen Nachtrag, eine dreiseitige Vereinbarung zur Bestellung einer isolierten Dienstbarkeit zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts oder eine separate Abtretungsvereinbarung mit dem finanzierenden Kreditinstitut abzuschließen.

(4) Sollte der Nutzungsvertrag, gleich aus welchen Gründen, vor Ablauf der fest vereinbarten Vertragslaufzeit enden oder sollte das finanzierende Kreditinstitut in die Verwertung der WEA eintreten oder der Nutzer aus anderen Gründen die WEA nicht weiter betreiben, so ist der Eigentümer bei noch laufender Finanzierung der WEA verpflichtet, einen Nutzungsvertrag zu den gleichen Bedingungen mit dem finanzierenden Kreditinstitut oder einem vom Kreditinstitut benannten Dritten abzuschließen, sofern das Kreditinstitut dies dem Eigentümer gegenüber unverzüglich mitteilt und ihm durch den Vertragsabschluss keine Verringerung seiner Sicherheiten und keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen.

(5) Für den Fall, dass die Verwertung der WEA und ihrer Infrastruktur erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen eine dritte Person an die Stelle des Nutzers tritt, willigt der Eigentümer in den Eintritt dieses Dritten, insbesondere in den Eintritt des finanzierenden Kreditinstitutes, als neuen Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag bereits jetzt ein. Das finanzierende Kreditinstitut ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem Dritten abzuschließen.

§ 13 Rückbau

(1) Nach endgültiger Stilllegung der vertragsgegenständlichen WEA gemäß § 2 Abs. 1 lit. a oder wirksamer Vertragsbeendigung ist der Nutzer verpflichtet, den stillgelegten WEA-Standort und/oder Infrastruktur auf seine Kosten zu entfernen, Hohlräume mit Füllboden zu schließen und Mutterboden aufzubringen. Etwa für die Gründung der WEA eingebrachte Verankerungspfähle oder Rüttelstopfsäulen werden an der Unterkante des Fundamentkörpers gekappt und nur der innerhalb des Fundamentkörpers liegende Teil entfernt. Im Falle einer Flachgründung werden eingebrachte Verankerungspfähle oder Rüttelstopfsäulen in einer Tiefe von 2 Metern gekappt und entfernt. Befestigte Zuwegungen sind zu entfernen, soweit der Eigentümer nicht deren Erhalt verlangt.

(2) Die Pflicht zum Anlagenrückbau gemäß § 13 Abs. 1 entsteht nicht, wenn und soweit der Nutzer gemäß § 10 Abs. 5 dieses Nutzungsvertrages auch nach vorzeitiger Vertragsbeendigung zur Nutzung des Vertragsgrundstückes bis zur Erreichung der vereinbarten Höchstnutzungsdauer gemäß § 3 (einschließlich Verlängerungsoption) berechtigt ist.

§ 14 Rückbausicherheit

(1) Sobald der Nutzer mit den Errichtungsarbeiten für eine WEA auf dem Vertragsgrundstück beginnt (Aushebung der Fundamentgrube), hat er für seine Rückbauverpflichtungen diese WEA betreffend eine Rückbausicherheit zu leisten.

(2) Verpflichtet die Genehmigungsbehörde den Nutzer im Genehmigungsverfahren, eine Rückbausicherheit zu erbringen, entfallen sämtliche nachstehend unter § 14 Abs. 3 bis 5 genannten Verpflichtungen gegenüber dem Eigentümer vollständig.

(3) Sollte der Nutzer zur Stellung einer Rückbausicherheit gemäß § 14 Abs. 1 gegenüber dem Eigentümer verpflichtet sein, hat er mit Beginn der Errichtungsarbeiten eine Bürgschaft in Höhe von 200.000,00 EUR

vorzulegen. Es muss sich dabei um eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer der deutschen Kreditaufsicht unterliegenden Bank oder Sparkasse handeln. In der Bürgschaft muss auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage verzichtet werden. Die jeweilige Bürgschaft ist demjenigen Eigentümer zu übergeben, auf dessen Grundstück sich das Fundament der WEA befindet. Sollte sich das Fundament der WEA auf mehreren Flurstücken verschiedener Eigentümer befinden, wird die Bürgschaftssumme flächenanteilig entsprechend dem Fundamentanteil der beteiligten Flurstücke aufgeteilt.

(4) Der Bürgschaftsbetrag wird nach Ablauf von zwölf und danach jeweils nach Ablauf von fünf Jahren durch einen vom Nutzer auf seine Kosten beauftragten Sachverständigen auf Angemessenheit überprüft. Sollten sich die Rückbaukosten jeweils um 20 % der hier geschätzten Kosten erhöhen, hat der Nutzer dem Eigentümer eine neue entsprechende Bankbürgschaft in Höhe der aktualisierten Rückbaukosten zu stellen. Das hat Zug um Zug gegen Herausgabe der bisherigen Bürgschaftsurkunde zu erfolgen.

(5) Gerät der Nutzer mit seiner Rückbauverpflichtung gemäß § 13 ganz oder mit einem erheblichen Teil in Verzug und hat er eine ihm vom Eigentümer gesetzte Nachfrist von acht Wochen erfolglos verstreichen lassen, so kann der Eigentümer die noch offenen Rückbaumaßnahmen durchführen lassen und für die erforderlichen Kosten auf die Bürgschaft zurückgreifen.

§ 15 Rechtsnachfolge

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Vertragsgrundstück überträgt, in den jeweiligen Übertragungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Dem Erwerber ist der Nutzungsvertrag vom [Datum] mit [Nutzer] vollumfänglich bekannt. Der Erwerber tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus diesem Nutzungsvertrag sowie der auf seiner Grundlage eingetragenen dinglichen Sicherheiten und Vormerkungen gegenüber dem Berechtigten, insbesondere dem Nutzer und dem finanzierenden Kreditinstitut, ergeben und verpflichtet sich, diese Verpflichtung mit der Pflicht zur Weitergabe auch allen seinen Rechtsnachfolgern aufzugeben.“

Der Eigentümer hat den Nutzer unverzüglich von der Veräußerung des Vertragsgrundstücks oder von Grundstücksteilen zu unterrichten und eine Ausfertigung des Vertrages beizufügen. Überträgt der Eigentümer nur einzelne zum Vertragsgrundstück zählende Flurstücke, so sind sich die Parteien einig, dass das in diesen Fällen mit dem jeweiligen Erwerber begründete Nutzungsrechtsverhältnis rechtlich selbstständig von dem Nutzungsrechtsverhältnis der verbleibenden Flurstücke bestehen soll.

(2) Dem Eigentümer ist bekannt, dass die geplanten Anlagen eventuell durch eine oder mehrere Betreibergesellschaften des Nutzers betrieben werden sollen, deren einziger Zweck die Errichtung und der Betrieb der WEA sein wird. Unter der Voraussetzung, dass die Betreibergesellschaft(-en) als künftige Betreiber der WEA alle Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag übernimmt/übernehmen und insoweit mit der Übertragung keine Verringerung der Sicherheiten für den Eigentümer einhergeht, stimmt der Eigentümer dem Eintritt der Betreibergesellschaft(-en) als neue(-n) Nutzer in diesen Nutzungsvertrag anstelle des bisherigen Nutzers bereits jetzt unwiderruflich zu.

Im Übrigen ist der Nutzer berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen, soweit keine Verringerung der Sicherheiten für den Eigentümer mit dem Parteiwechsel einhergehen.

(3) Der Eintritt eines neuen Nutzers anstelle des bisherigen Nutzers wird erst dann wirksam, wenn der bisherige Nutzer dem Eigentümer die Übertragung angezeigt sowie der neue Nutzer in rechtsverbindlicher schriftlicher Form gegenüber dem Eigentümer die Übernahme der Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag bestätigt hat. Die Parteien sind verpflichtet, im Falle eines Wechsels der Vertragspartei aufseiten des Nutzers einen Nachtrag, welcher der vertraglich vereinbarten Form entspricht, zum Nutzungsvertrag zu schließen, in dem der Wechsel der Vertragspartei festgehalten wird.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich außerdem, auf Anfordern einer der Parteien, bei teilweiser Übertragung von Nutzungsrechten aus diesem Vertrag, die hierbei entstehenden unabhängigen Vertragsverhältnisse auch in eigenständiger Vertragsurkunde schriftformgerecht niederzulegen.

§ 16 Rücktritt, Kündigung, Empfangsvollmacht

(1) Beide Parteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn nicht in einem Zeitraum von fünf Jahren ab Vertragsschluss die Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) für die Errichtung und den Betrieb zumindest einer der im Projektgebiet geplanten WEA erteilt wurde. Maßgeblich im Sinne von Satz 1 ist das in dem hier beigefügten Lageplan, erstellt am 13.12.2022 / geändert am 12.06.2023 bei Vertragsschluss dargestellte vorläufige Projektgebiet.

(2) Der Rücktritt gemäß § 16 Abs. 1 ist ausgeschlossen, soweit und solange der Nutzer die Genehmigung nach BimSchG ordnungsgemäß beantragt hat und das Genehmigungsverfahren andauert oder der Nutzer mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung der Genehmigung vorgeht. Der Lauf der Frist ist ab ordnungsgemäßer Beantragung der Genehmigung oder ab Anhängigkeit des Rechtsmittels bis zur rechtskräftigen Entscheidung hierüber gehemmt.

(3) Ungeachtet des Rücktrittsgrundes gemäß § 16 Abs. 1 kann der Nutzer bis zum Baubeginn vom Vertrag zurücktreten, wenn er aus wirtschaftlichen Gründen von seinem Bauvorhaben Abstand nimmt oder zu erwarten ist, dass er das Bauvorhaben nicht bzw. nicht auf dem Vertragsgrundstück verwirklichen kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn

- einer Genehmigung von WEA mit einer Gesamthöhe von wenigstens 200 m Gründe entgegenstehen, die der Nutzer nicht zu vertreten hat (z. B. öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB, des Bauplanungsrechts, des Raumordnungsrechts etc.);
- im Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens wesentlich beeinträchtigende Auflagen gemacht werden (z. B. Nachtabschaltung wegen Schallschutz);
- Gesetzesänderungen dazu führen, dass ein wirtschaftlich sinnvoller Betrieb der WEA nicht möglich ist (z. B. Wegfall des Anspruchs auf Netzzugang, des Abnahmevorrangs, der gesetzlich garantierten Einspeisevergütung; der Verkürzung des Förderzeitraums etc.);
- der Netzanschluss nach Einschätzung des Nutzers nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erlangen ist;
- bereits Belastungen im Grundbuch bestehen, die der Ausübung der Rechte aus diesem Nutzungsvertrag sowie der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ganz oder teilweise entgegenstehen oder die Ausübung in anderer Weise behindern.

(4) Für die Dauer der Vertragslaufzeit sowie gegebenenfalls der Laufzeitverlängerungen gemäß § 3 Abs. 2 ist das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vertrages ausgeschlossen. Klarstellend halten die Parteien fest, dass der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts ab Vertragsabschluss gilt. Das Recht zur

außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt, wobei die Parteien bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende vereinbaren. Ein wichtiger Grund für den Eigentümer liegt insbesondere vor, wenn sich der Nutzer mit einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung und angemessener Nachfristsetzung länger als drei Monate in Verzug befindet oder wenn über das Vermögen des Nutzers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist.

Ein wichtiger Grund für den Nutzer liegt insbesondere vor, wenn ein wirtschaftlicher Betrieb der WEA aufgrund ungünstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen aus Sicht des Nutzers nicht mehr möglich ist oder der Betrieb des Windparks durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderungen unmöglich oder nicht mehr wirtschaftlich ist.

(5) Die Beweislast für das Vorliegen von Beendigungsgründen liegt bei dem Vertragspartner, der davon Gebrauch machen will. Durch einen Rücktritt oder eine Kündigung gemäß § 16 werden für keine der Parteien irgendwelche Ansprüche begründet, insbesondere nicht auf Kosten- oder Schadensersatz. Eine Rücktritts- oder Kündigungserklärung bedarf stets der Textform.

(6) Im Falle von Personenmehrheiten auf Eigentümerseite bevollmächtigen sich die einzelnen Miteigentümer gegenseitig unwiderruflich dahingehend, dass jeder Miteigentümer berechtigt ist, eine Rücktritts- oder Kündigungserklärung des Nutzers auch für alle anderen Miteigentümer mit rechtsverbindlicher Wirkung entgegenzunehmen. D.h., eine Rücktritts- oder Kündigungserklärung des Nutzers wird wirksam, wenn sie an alle Miteigentümer gerichtet ist und einem der Miteigentümer zugeht. Für eine eigentümerseitige Rücktritts- oder Kündigungserklärung bedarf es jedoch der Unterschrift aller Miteigentümer. Eine solche ist von der Bevollmächtigung nach Satz 1 nicht umfasst.

§ 17 Vollmacht

(1) Der Eigentümer bevollmächtigt den Nutzer, alle zum Bau und Betrieb sowie zum Rückbau der WEA erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Der Eigentümer verpflichtet sich, diese Vollmacht erforderlichenfalls auch in gesonderter Urkunde zu erteilen. Soweit notwendig, wird der Eigentümer Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag, in der erforderlichen Form zustimmen. Der Nutzer trägt alle daraus resultierenden Kosten.

(2) Ferner erteilt der Eigentümer dem Nutzer Vollmacht, die Grundbücher und Baulastenverzeichnisse für seinen Grundbesitz einzusehen und sich entsprechende Verzeichnisauszüge aushändigen zu lassen (Vertragsanlage „**Vollmacht**“).

§ 18 Kosten

Der Nutzer trägt sämtliche Kosten aus der Durchführung und Beendigung des Vertrages. Die Kosten für den Abschluss des Vertrages, beispielsweise für rechtliche Beratung, trägt jede Partei selbst.

§ 19 Vertragliche Form

(1) Dieser Nutzungsvertrag enthält sämtliche zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich des gemeinsamen Vertragsverhältnisses. Nebenabreden zu diesem Nutzungsvertrag sind nicht getroffen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass Änderungen oder Ergänzungen des Nutzungsvertrages der Schriftform gemäß § 126 BGB bedürfen, wobei hierfür auch die jeweilige Unterschrift beider Parteien mittels elektronischer Signatur im Sinne des Artikel 3 Nr. 11 bis 12 eIDAS-VO genügt (z. B. mittels DocuSign). § 127 Abs. 2 und 3 BGB sowie § 125 Satz 2 BGB finden keine Anwendung.

(2) Gemeinsamer Wille der Parteien ist es, die ausdrücklich beabsichtigte Langfristigkeit dieses Vertragsverhältnisses wechselseitig zu schützen. Sie verpflichten sich deshalb gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, um die in diesem Nutzungsvertrag vorstehend vereinbarte Form zu wahren. Dies gilt für den Abschluss dieses Vertrages sowie für den Abschluss weiterer Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

§ 20 Schlussbestimmungen, Angebotsfrist, Verschwiegenheit, Anlagen

(1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass bei Abschluss dieses Vertrages nicht alle rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen und Veränderungen berücksichtigt werden können. Sie verpflichten sich gegenseitig, derartigen Entwicklungen und Veränderungen nach Treu und Glauben in der Weise Rechnung zu tragen, dass sie den Vertrag entsprechend anpassen.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt eine solche Bestimmung, die dem mit dem Vertrag verfolgten wirtschaftlichen Zweck am besten dient und dem rechtlichen Inhalt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt, wenn der Vertrag eine Regelungslücke enthält.

(3) Die hier zuerst unterzeichnende Partei bindet sich für die Dauer von sechs Wochen an ihr Angebot auf Abschluss des Vertrages. Die Annahmefrist beginnt mit der Unterzeichnung durch den Anbietenden. Handeln mehrere Personen gemeinschaftlich als bzw. für eine Partei, beginnt die Frist mit der Unterzeichnung durch die letzte dieser Personen.

(4) Der Eigentümer verpflichtet sich, über die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, insbesondere die Vergütungsregelungen, strenges Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, die Weitergabe erfolgt gegenüber gesetzlich zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsträgern (Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare) im Zusammenhang mit ihrer Beratungstätigkeit für den Eigentümer oder im Zusammenhang mit gesetzlichen Offenbarungspflichten gegenüber staatlichen Stellen im Rahmen von deren Aufgabenstellung.

(5) Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist deutsches Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

(6) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück sich befindet.

(7) Anlagen:

- Kontoverbindung des Eigentümers (Konto),
- Angaben zum Pachtverhältnis (Pachtangaben),
- Vollmacht für Grundbuch/Baulastenverzeichnis (Vollmacht),
- Flächeninanspruchnahme für einen WEA-Standort (Flächenmodell),
- Muster einer Dienstbarkeitsurkunde,
- Lageplan, erstellt am 13.12.2022 / geändert am 12.06.2023.

.....
Ort

Datum

.....
Eigentümer

.....
Ort

Datum

.....
Nutzer

KONTO

Zahlungen auf der Grundlage dieses Vertrages sind durch Überweisung auf folgende/-s Konto/Konten zu leisten. Soll bei einer Mehrzahl von Eigentümern die Zahlung auf mehrere Konten verteilt werden, ist der jeweilige Anteil in der dafür vorgesehenen Spalte in Prozent anzugeben.

Kontoinhaber		Anteil: %
Kreditinstitut		
IBAN		

Kontoinhaber		Anteil: %
Kreditinstitut		
IBAN		

Kontoinhaber		Anteil: %
Kreditinstitut		
IBAN		

Kontoinhaber		Anteil: %
Kreditinstitut		
IBAN		

Eigentümer 1

Eigentümer 2

Eigentümer 3

Eigentümer 4

PACHTANGABEN

lfd. Nr.

Gemarkung:

Flur:

Flurstück(-e):

verpachtet:

nicht verpachtet:

unterverpachtet:

(z. B. Pflugtausch)

bewirtschaftet selbst:

Name des
Pächters:

Anschrift des
Pächters:

Name des
Unterpächters:

Anschrift des
Unterpächters:

VOLLMACHT

Hiermit bevollmächtigt die

Gemeinde Waddewitz
 Amtsweg 4, 29439 Lüchow (Wendland)

die

UKA Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG
 Dr.-Eberle-Platz 1, 01662 Meißen

für ihr Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch des Amtsgerichts	Grundbuch von	Grundbuch-Blatt	Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.
Dannenberg (Elbe)	Waddewitz	329	Kukate	1	44/4, 44/9, 48, 50
Dannenberg (Elbe)	Waddewitz	728	Marlin	1	80/01, 80/02, 81, 83, 84
Dannenberg (Elbe)	Waddewitz	728	Marlin	2	157, 163, 172
Dannenberg (Elbe)	Waddewitz	388	Wittfeitzen	1	95, 96, 97
Dannenberg (Elbe)	Waddewitz	731	Waddewitz	1	123
Dannenberg (Elbe)	Waddewitz	505	Waddewitz	6	30

zur Einsicht in das Grundbuch, in die Grundakten, das Baulastenverzeichnis sowie zur Einholung von Leitungsauskünften und Auskünften zur Flurbereinigung. Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Auszüge aus dem Grundbuch, den Grundakten, dem Baulastenverzeichnis sowie der Flurbereinigungsverfahren zu beantragen und entgegenzunehmen, bei Versagung Rechtsmittel einzulegen und Untervollmachten zu erteilen.

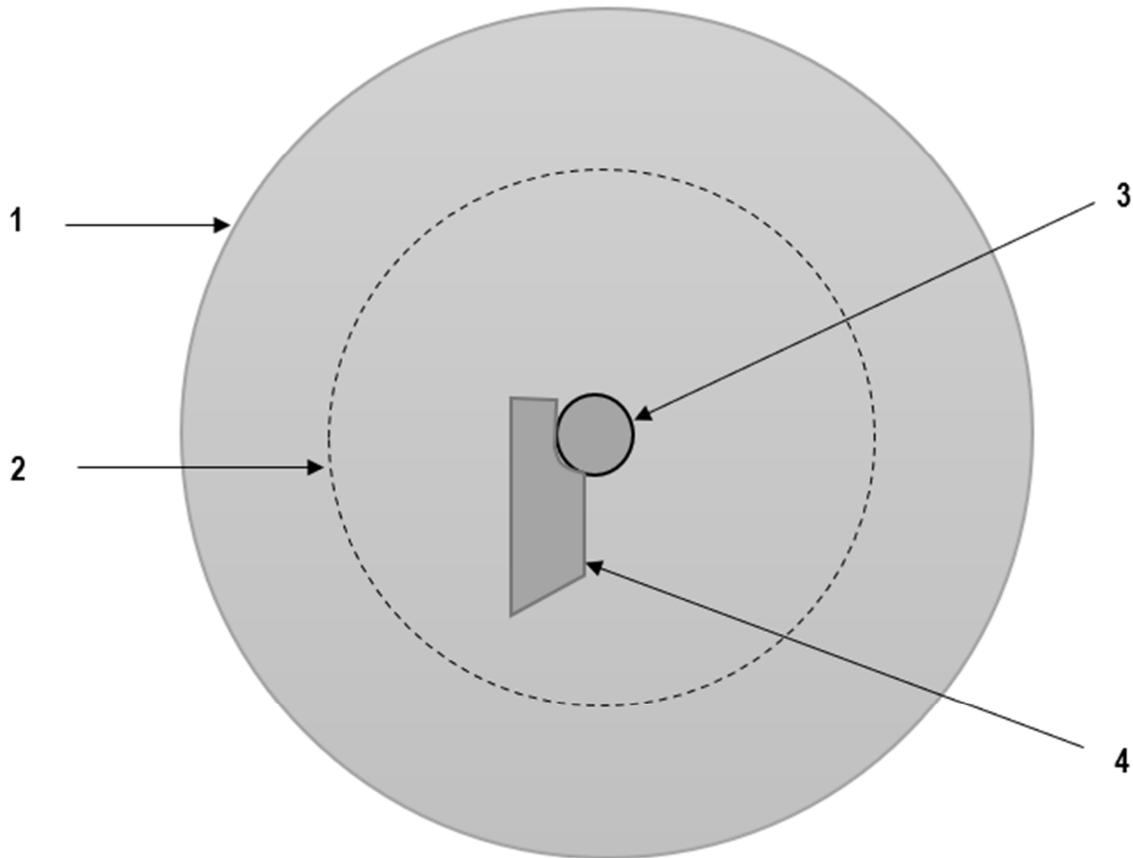
Alle mit der Ausübung der Vollmacht entstehenden Kosten trägt die Bevollmächtigte.
 Der Eigentümer trägt keine Kosten.

.....
 Ort,

.....
 Datum

.....
 Vollmachtgeber

FLÄCHENMODELL (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)



Legende:

Bundesländer, in denen nach den gültigen landesrechtlichen Regelungen für WEA gilt: Abstandsfläche ¹⁾ > Rotorüberflug		Bundesländer, in denen nach den gültigen landesrechtlichen Regelungen für WEA gilt: Abstandsfläche < Rotorüberflug		Bundesländer, in denen nach den gültigen landesrechtlichen Regelungen keine Abstandsfläche für WEA vorgeschrieben ist.	
1	Abstandsfläche	1	Rotorüberflug	1	Rotorüberflug
2	Rotorüberflug	2	Abstandsfläche	2	Nicht besetzt
3	Fundament	3	Fundament	3	Fundament
4	Kranstellplatz	4	Kranstellplatz	4	Kranstellplatz

MUSTER DIENSTBARKEITSURKUNDE (umfasst 4 Seiten)**beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Vormerkungen****1. Grundbuchstand und Vorbemerkungen**

1.1. Herr / Frau ...

(im Weiteren „Eigentümer“ genannt)

ist Eigentümer des Grundbesitzes, eingetragen im

Grundbuch des Amtsgerichts	Grundbuch von	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.

(im Weiteren „dienendes Grundstück“ genannt).

1.2. Der Eigentümer hat mit der Firma ... mit Sitz in ... einen Nutzungsvertrag am ... samt Nachträgen (im Weiteren zusammen „Nutzungsvertrag“ genannt) über das in Ziffer 1.1. bezeichnete Grundstück abgeschlossen. In Erfüllung der Verpflichtungen des Nutzungsvertrages bewilligt und beantragt der Eigentümer die nachfolgenden dinglichen Sicherungsrechte.

2. Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

2.1. Der Eigentümer räumt der ... (im Weiteren „Berechtigter“ genannt) an dem unter Ziffer 1.1. genannten Grundbesitz folgende Rechte ein:

- a) Recht zum Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten, Instandsetzen und Erneuern einer oder mehrerer Windenergieanlagen („WEA“) nebst vollständiger oder teilweiser Inanspruchnahme für Fundament nebst Böschung, Übergabe-, Mess-, Schalt- und Transformatorenstationen, Kranstellplätzen nebst Böschung, vom Rotor überflogene Flächen und Abstandsflächen sowie von dauerhaften und temporären Zuwegungen nebst Böschung und Überschwenkbereichen sowie Arbeitsflächen nebst Böschung in einer Größe und Belastbarkeit, die den Anforderungen des Herstellers der WEA entsprechen, Strom-, Kommunikations- und Steuerkabeln in Kabeltrassen von ca. 1,6 m Breite und mind. 1,0 m Tiefe;
- b) Recht zum Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten, Instandsetzen und Erneuern von Strom-, Kommunikations- und Steuerkabeln für WEA des Berechtigten, deren Fundament sich vollständig auf Grundstücken befindet, die nicht Gegenstand des unter Ziffer 1.1. genannten Grundbesitzes sind, in Kabeltrassen von ca. 1,6 m Breite und mind. 1,0 m Tiefe;
- c) Recht zum Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten, Instandsetzen und Erneuern von dauerhaften und temporären Zuwegungen nebst Böschung und Überschwenkbereichen sowie Arbeitsflächen nebst Böschung in einer den Anforderungen des Herstellers der WEA entsprechenden Größe und Belastbarkeit für WEA des Berechtigten, deren Fundament sich vollständig auf Grundstücken befindet, die nicht Gegenstand des unter Ziffer 1.1. genannten Grundbesitz sind.

2.2. Des Weiteren gestattet der Eigentümer dem Berechtigten alle Rechte auf Rotorüberflug- und Abstandsflächen sowie das Recht zum Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten und Instandsetzen von Kranstellplätzen nebst Böschung, jeweils für WEA, deren Fundament sich vollständig außerhalb des dienenden Grundstücks befindet. Abstandsfläche im Sinne dieser Urkunde ist eine Kreisfläche, deren Lage und Größe sich aus den im Einzelfall anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt. Auf Rotorüberflug- und Abstandsflächen dürfen keine oberirdischen Bauwerke errichtet werden. Mehrere Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Dem Berechtigten ist es außerdem gestattet, die Flächen zu roden, welche er für die Anlieferung, die Errichtung und den Betrieb der WEA benötigt.

2.3 Des Weiteren verpflichtet sich der Eigentümer wie folgt:

Auf dem dienenden Grundstück dürfen auf einem Streifen von je 2,0 Metern beiderseits der Kabeltrasse keine Bebauungen und/oder sonstigen störenden Nutzungen erfolgen. Auf dem dienenden Grundstück dürfen für die Dauer des Vorhandenseins der WEA nebst unter Ziffer 2.1 genannten Einrichtungen keine Einwirkungen oder Maßnahmen, die deren Bestand, den Betrieb oder die Nutzung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

2.4. Der Ausübungsbereich der vorstehend eingeräumten Rechte wird der tatsächlichen Ausübung des Berechtigten überlassen. Der Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

3. Grundbuchantrag

Der Eigentümer und der Berechtigte **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der unter Ziffer 2 beschriebenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit am dienenden Grundstück in Abteilung II und in Abteilung III an erster Rangstelle, notfalls jeweils an nächstoffener Rangstelle.

4. Vormerkungen

4.1. Der Eigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber dem Berechtigten, zweimalig (zwei separate Ansprüche) auf dessen erstes schriftliches Anfordern an dem dienenden Grundstück jeweils die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit wie unter vorstehender Ziffer 2 zugunsten eines vom Berechtigten noch zu benennenden Dritten (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) einzuräumen und die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Diese beiden Ansprüche des Berechtigten sind abtretbar und veräußerlich.

4.2. Zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtungen bestellt der Eigentümer dem Berechtigten an dem dienenden Grundstück zwei Vormerkungen auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und **bewilligt** und **beantragt** deren Eintragung in Abteilung II des Grundbuches nach der in Ziffer 3 dieser Urkunde bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie eine der Vormerkungen vor der unter Ziffer 5 zu bestellenden Vormerkung und eine der Vormerkungen im Rang nach der unter Ziffer 5 zu bestellenden Vormerkung sowie in Abteilung III an ausschließlich erster Rangstelle; notfalls jeweils an nächstoffener Rangstelle.

5. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der finanzierenden Bank

5.1. Der Eigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber dem Berechtigten auf dessen erstes schriftliches Anfordern oder auf das erste schriftliche Anfordern des Finanzierungsgläubigers, der die Windenergieanlagen des Berechtigten finanziert, an dem dienenden Grundstück für einen vom Berechtigten oder vom Finanzierungsgläubiger benannten Dritten oder für den Finanzierungsgläubiger selbst

(echter Vertrag zu Gunsten Dritter) eine vom Bestand und der Wirksamkeit des Nutzungsvertrages unabhängige (isolierte) beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen:

Der Berechtigte hat das Recht, auf dem in Ziffer 1.1. genannten Grundstück eine Windenergieanlage zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sowie das Grundstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten und sonst in erforderlichem Umfang in Anspruch zu nehmen (Zuwegung).

Des Weiteren hat der Berechtigte das Recht, die zum Betrieb der Windenergieanlage notwendigen Kabel und Leitungen zu verlegen und zum Betrieb der Anlage notwendige Komponenten zu installieren und bereits vorhandene Komponenten zu nutzen.

Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Betriebens der Windenergieanlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

Die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts kann der Berechtigte Dritten überlassen. Der Ausübungsbereich dieser Dienstbarkeit ist der tatsächlichen Ausübung des Dienstbarkeitsberechtigten zu überlassen. Der Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit ist abtretbar und veräußerlich.

- 5.2. Zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung nach Ziffer 5.1. bestellt der Eigentümer dem Berechtigten an dem dienenden Grundstück eine weitere Vormerkung auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an gleicher Rangstelle, welche unabhängig (isoliert) vom Nutzungsvertrag gemäß Ziffer 1.2. bestellt wird. Der Eigentümer und der Berechtigte **bewilligen** und **beantragen** deren Eintragung im Grundbuch in Abteilung II im Rang nach der in Ziffer 3 dieser Urkunde bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und nach einer der unter Ziffer 4 bestellten Vormerkungen und im Rang vor der zweiten unter Ziffer 4 bestellten Vormerkung sowie in Abteilung III an ausschließlich erster Rangstelle; notfalls jeweils an nächstoffener Rangstelle.

6. Weitere Bestimmungen und Vollzugsauftrag

- 6.1. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2 ist durch den Berechtigten zu löschen, wenn:
- a) der Nutzungsvertrag entweder einvernehmlich aufgehoben wird, durch Zeitablauf oder aufgrund eines rechtswirksam erklärten Rücktritts endet oder vom Berechtigten gekündigt wird oder vom Eigentümer aus Gründen, welche der Berechtigte zu vertreten hat, gekündigt wird oder
 - b) wenn eine neue beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts unter Ausnutzung einer der bewilligten Vormerkungen in das Grundbuch eingetragen wird.

Mit Eintritt einer der vorgenannten Fälle hat der Berechtigte die Löschung in öffentlich-beglaubigter Form zu bewilligen. Im Falle von vorstehend lit. a) betrifft dies auch die Löschung etwa noch zu Gunsten des Berechtigten eingetragener Vormerkungen.

Es wird klargestellt, dass die beschränkte persönliche Dienstbarkeit und die Vormerkungen bestehen bleiben (dingliche Nutzung), wenn der Nutzungsvertrag aufgrund der Ausübung eines gesetzlichen Sonderkündigungsrechtes (z.B. §§ 2135 BGB, 1056 Abs. 2 BGB, § 57a ZVG oder § 111 InsO) oder durch Kündigung wegen Verletzung der gesetzlichen Form gemäß §§ 578, 550 BGB in der jeweils gültigen Fassung,

soweit diese anwendbar sind, endet. Im Falle der dinglichen Nutzung gilt als vereinbart, dass der Berechtigte dem Eigentümer für eine im Rahmen der dinglichen Nutzung erfolgte Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks eine Entschädigung zu zahlen hat, deren Höhe sich nach den Regelungen des Nutzungsvertrages bemisst.

- 6.2. Der Eigentümer stimmt bereits jetzt einer Rangänderung insoweit zu, dass eingetragene Rechte aus Abteilung II und III hinter die einzutragende beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2 und 3 sowie die Vormerkungen gemäß Ziffer 4 und 5 zurücktreten oder den Gleichrang einräumen und beantragt den Vollzug der entsprechenden Rangänderungserklärungen.
- 6.3. Sofern eingetragene Rechte in Abteilung II und III gelöscht werden können oder das in Ziffer 1 bezeichnete Flurstück freigegeben werden kann, stimmt der Eigentümer bereits jetzt der Löschung bzw. der Lastenfreistellung zu und bewilligt und beantragt die Löschung bzw. die Freigabe im Grundbuch.
- 6.4. Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt hiermit die ... (im Weiteren ... genannt) mit dem Vollzug dieser Urkunde. Die ... ist ermächtigt, den Eigentümer im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, sämtliche erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen sowie Rangänderungen und Rangbestimmungen vorzunehmen. ... wird mit der Einholung der Rang- bzw. Freigabeerklärungen von Dritten beauftragt.
- 6.5. Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt hiermit die ... für ihn alle Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen, Grundbuchanträge und -bewilligungen, Löschungszustimmungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden oder Privaten abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Bestellung einer inhaltsgleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Ziffer 2 dieser Urkunde durch Umschreibung der Vormerkungen gemäß Ziffer 4 und 5 notwendig und erforderlich sind. Hiervon ist auch die Übertragung der Vormerkungen gemäß Ziffer 4 und 5 auf einen Dritten und dessen Eintragung als Berechtigter im Grundbuch umfasst. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht erlischt nicht durch Tod des Vollmachtgebers.

7. Kosten und Abschriften

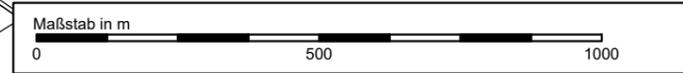
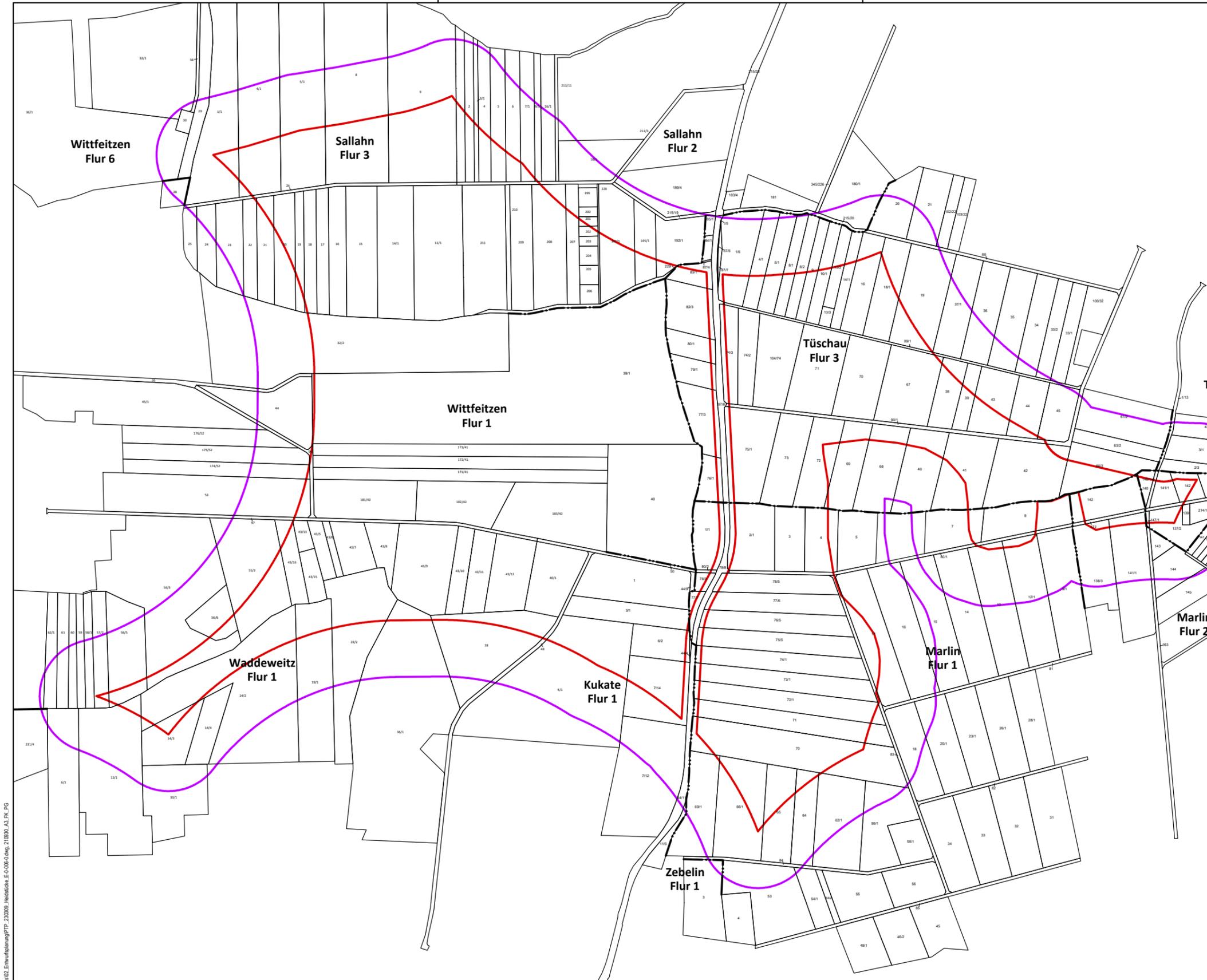
Sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges im Grundbuch trägt die ... als Kostenschuldner. Der Wert der in dieser Urkunde aufgenommenen Erklärungen beträgt ...,00 €.

Von dieser Urkunde erhalten das Grundbuchamt ..., der jeweilige Eigentümer und der Berechtigte eine beglaubigte Abschrift.

.....
 Ort Datum Eigentümer

.....
 Ort Datum Berechtigter

.....
 Ort Datum Kostenschuldner



Legende

- Projektgebiet, vorläufig
- Grenze potenzielles Windeignungsgebiet (lt. UKA Prüfung - 12/2022)
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Projektentwickler
 UKA Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG
 www.uka-gruppe.de



Projektbezeichnung
Heidstücke
 Projektnummer
 E-0-006-0

Bundesland NI	Planungsregion LD	Gemeinde Küsten	Ortsteil ---
------------------	----------------------	--------------------	-----------------

Planinhalt
Lageplan

	Planungsgrundlage geodaten@nlwkn-dir.niedersachsen.de	Projektleiter MAL	
	erstellt 2022-12-13	Lagesystem UTM/ETRS89 32U	Bearbeiter ----
	geändert 2023-06-12	Papierformat A3_Quer	Maßstab 1 : 12.500