

**Nutzungsvertrag
zur
Errichtung einer Windenergieanlage**

zwischen

Alterric IPP GmbH
Holzweg 87
26605 Aurich

- im folgenden "Anlagenbetreiber" -

und

STADT KARBEN
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Guido Rahn
Rathausplatz 1
61184 Karben

- im folgenden "Grundstückseigentümer" -

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|----|
| Präambel..... | 3 |
| § 1 Nutzungsrechte des Anlagenbetreibers | 3 |
| § 2 Bedingungen während der Bau- und Betriebsphase..... | 5 |
| § 3 Entschädigungen..... | 6 |
| § 4 Nutzungsrecht des Grundstückseigentümers | 6 |
| § 5 Nutzungsentgelt | 6 |
| § 6 Nutzungsdauer | 10 |
| § 7 Kündigung | 10 |
| § 8 Beendigung des Nutzungsverhältnisses | 12 |
| § 9 Haftung..... | 13 |
| § 10 Dienstbarkeitseintragung..... | 13 |
| § 11 Nachbarliche Zustimmungserklärungen..... | 14 |
| § 12 Rechtsnachfolger..... | 14 |
| § 13 Übertragung auf Dritte | 15 |
| § 14 Option zur Standortübernahme..... | 16 |
| § 15 Kosten | 17 |
| § 16 Schlussbestimmungen | 18 |
| Anlage 1: vorläufiger Lageplan mit den geplanten Windenergieanlagen..... | 19 |
| Anlage 2: Einverständniserklärung | 20 |
| Anlage 3: Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit | 21 |
| Anlage 4: Vollmacht | 23 |

Präambel

Der Anlagenbetreiber beabsichtigt, auf dem Gebiet der Stadt Karben, Wetteraukreis, Bundesland Hessen bei Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen Windenergieanlagen einschließlich notwendiger elektrischer Infrastruktur, Zuwegung und Montageflächen zu errichten und zu betreiben (**Windpark „Karben-Petterweil“**).

Vor diesem Hintergrund gestattet der Grundstückseigentümer dem Anlagenbetreiber die Benutzung seines Flurstücks für diesen Zweck und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

§ 1 Nutzungsrechte des Anlagenbetreibers

- (1) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber, auf seinen im folgenden aufgeführten Flurstücken Windenergieanlagen mit Fundamenten und zugehörigen Nebenanlagen (u.a. Transformatorstationen, Netzanschlussanlagen) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben sowie das Flurstück mit den Rotorblättern der Windenergieanlagen zu überstreichen:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Grundbuch | GB-Blatt | Amtsgericht | Nutzungsart |
|------------|------|-----------|------------|----------|-------------|-------------|
| Petterweil | 4 | 48 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 49 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 50 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 52 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 53 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 54 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 55 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 56 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 58 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 4/2 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 6 | Petterweil | 900 | Friedberg | LW-Fläche |
| Petterweil | 5 | 7 | Petterweil | 900 | Friedberg | LW-Fläche |
| Petterweil | 5 | 12 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 13 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 14 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 21/1 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 65 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 66 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 67 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 68 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 69 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 70 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 71 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 72 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 73 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 81 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 82 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 83 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |

Der Grundstückseigentümer erklärt, alleiniger und verfügungsberechtigter Eigentümer der vorbezeichneten Flurstücke zu sein. Die vorläufige Windparkfläche ist gemäß Lageplan in **Anlage 1** dargestellt. Nach Genehmigung und Errichtung der Windenergieanlagen wird dieser vorläufige Lageplan durch einen endgültigen Lageplan ersetzt.

- (2) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber ferner, auf den in Abs. (1) bezeichneten Flurstücken etwaig erforderliche Kranstell- und Montageflächen sowie befestigte Zuwegungen in Form von Schotterwegen oder ähnlichem in einer Breite bis zu 5,00 m von öffentlichen Wegen zu den Standorten der Windenergieanlagen anzulegen, zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zum Betrieb und gegebenenfalls Neuerrichtung der Windenergieanlagen einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren.
- (3) Darüber hinaus ist der Anlagenbetreiber berechtigt, die zum Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) unterirdisch in einer Tiefe von mindestens 1,20 m unter Geländeoberfläche auf den in Abs. (1) genannten Flurstücken zu verlegen, auf den Flurstücken gegebenenfalls die für den Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Stromnetz oder sonstige Stromabnehmer erforderlichen technischen Einrichtungen (u.a. Übergabestation) zu errichten sowie Datenkabel von und zu den geplanten Windenergieanlagen zu verlegen. Weiterhin ist der Anlagenbetreiber berechtigt, die Flurstücke in dem für die Wartung und den Service etc. sowie gegebenenfalls Erneuerung der Leitungen und technischen Einrichtungen erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.
- (4) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass sich die Planungen zur Errichtung des in der Präambel genannten Windparks bei Inkrafttreten dieses Nutzungsvertrages noch in einem frühen Stadium befinden und noch nicht abschließend festgelegt sind. Mit der Gestattung des Grundstückseigentümers zur Nutzung seiner in Abs. (1) genannten Flurstücke ist nicht die Verpflichtung des Anlagenbetreibers verbunden, die in Abs. (1) – (3) genannten Windenergieanlagen und sonstigen Anlagen auch auf den in Abs. (1) genannten Flurstücken des Grundstückseigentümers zu errichten. Die genaue Anzahl, Lage und Abmessungen der geplanten Windenergieanlagen sowie der Leitungen, Zuwegungen, Montageflächen und sonstigen Nebenanlagen ist abhängig von den Vorgaben der Genehmigungsbehörden sowie den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen des eingesetzten Windenergieanlagentyps. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich jedoch, den Standort der Windenergieanlagen sowie der Zuwegung und Montageflächen so zu platzieren, dass die landwirtschaftliche Nutzung möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- (5) Der Grundstückseigentümer gestattet bzw. beauftragt den Anlagenbetreiber, alle zum Bau, Betrieb und Unterhaltung der Windenergieanlagen samt der übrigen Anlagen im Sinne von Abs. (1) – (3) erforderlichen Anträge und Erklärungen abzugeben bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Soweit notwendig, wird der Grundstückseigentümer Anträgen, wie z.B. dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, schriftlich zustimmen. Im Übrigen gilt § 11. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Grundstückseigentümers werden vom Anlagenbetreiber erstattet.

§ 2 Bedingungen während der Bau- und Betriebsphase

- (1) Der Anlagenbetreiber hat alle auf den Flurstücken erforderlichen Bau-, Verlegungs-, und Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen; er hat sich vor Beginn der Arbeiten hierüber mit dem Grundstückseigentümer oder dessen landwirtschaftlichem Pächter / Bewirtschafter abzustimmen.
- (2) Der Anlagenbetreiber erhält vor Beginn aller Baumaßnahmen vom Grundstückseigentümer alle ihm vorliegenden Pläne, Zeichnungen oder sonstige Informationen aus denen hervorgeht, wo auf den Flurstücken gegebenenfalls im einzelnen Drainagerohre oder ähnliche, zu beachtende Erdleitungen verlegt sind. Sofern diese Pläne oder Zeichnungen dem Grundstückseigentümer nicht vorliegen, ist der Grundstückseigentümer jedoch nicht verpflichtet, entsprechende Pläne zu beschaffen oder herstellen zu lassen. Falls einzelne Drainagestränge im Rahmen der Baumaßnahmen unterbrochen oder vollständig entfernt werden müssen, hat der Anlagenbetreiber die Funktionsfähigkeit des Drainage- bzw. Entwässerungssystems durch geeignete Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.
- (3) Dem Anlagenbetreiber wird gestattet, eine etwaig zur Errichtung der Windenergieanlagen erforderliche zusätzliche Drainage gegebenenfalls an das vorhandene Drainage- bzw. Entwässerungssystem anzuschließen.
- (4) Der Anlagenbetreiber übernimmt hinsichtlich der Windenergieanlagen sowie der neu errichteten sonstigen Anlagen einschließlich der zum Zwecke des Betriebs der Windenergieanlagen des Windparks neu angelegten Wege und Kranstell- / Montageflächen die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Hinsichtlich bereits vorhandener, auszubauender bzw. zu verbreiternder Wege übernimmt der Anlagenbetreiber für die Bau-phase die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.
- (5) Der Anlagenbetreiber sorgt für die Unterhaltung und Pflege der Windenergieanlage einschließlich der gemäß den technischen Vorgaben des Herstellers der vertragsgegenständlichen Windenergieanlage einzuhaltenden Bewirtschaftungsabstände. Der Anlagenbetreiber übernimmt somit die notwendige Pflege der Grundstücke in unmittelbarer Nähe der Windenergieanlagen (Kranstellfläche und Zuwegung). Der Anlagenbetreiber teilt spätestens zum Baubeginn der Windenergieanlage die erforderlichen Bewirtschaftungsabstände mit. Darüber hinaus gelten entsprechende Bewirtschaftungsabstände in einem Umkreis von fünf Metern um etwaige Übergabe- und Trafostationen sowie in einem Umkreis von einem Meter um die Nebenanlagen. Eine Nutzung dieser Bewirtschaftungsabstände durch den Grundstückseigentümer oder Dritte ist ausgeschlossen. Im gesamten Bereich der Kabeltrasse muss bei Bearbeitung des Bodens (z.B. Pflügen) die entsprechenden Verlegetiefe der Kabel nach § 1 Abs. (3) beachtet werden, so dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Der Grundstückseigentümer sorgt entsprechend dem vor Errichtung der Anlagen ausgeübten Umfang für die notwendige Pflege der übrigen Teile der in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke.
- (6) Falls der Grundstückseigentümer die in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücke an einen Dritten zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet hat, verpflichtet er sich, dem Anlagenbetreiber unverzüglich eine Bestätigung des Pächters gemäß **Anlage 2** dieses Nutzungsvertrages beizubringen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Grundstückseigentümer die in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücke selbst bewirtschaftet. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer die Eigenbewirtschaftung in **Anlage 2** vermerken.

- (7) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, auf den in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücken ohne Zustimmung des Anlagenbetreibers keine weiteren Windenergieanlagen zu errichten bzw. deren Errichtung durch Dritte zuzulassen. Das Gleiche gilt entsprechend für den Fall, dass der Grundstückseigentümer über die in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke hinaus in einem Umkreis von 800 m, gemessen vom Fuß der Windenergieanlagen, über weitere Flurstücke verfügt.
- (8) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich darüber hinaus, auf den in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücken keine Bauwerke oder – mit Ausnahme von Anpflanzungen – Hindernisse zu errichten oder errichten zu lassen, die die Betriebsergebnisse der Windenergieanlagen des Anlagenbetreibers beeinträchtigen könnten. Der eventuell auf den Flurstücken vorhandene Baumbewuchs darf nur nach Absprache mit dem Anlagenbetreiber erweitert werden.
- (9) Im Übrigen sichert der Grundstückseigentümer zu, dass an den in § 1 Abs. (1) bezeichneten Flurstücken keine weiteren Rechte Dritter bestehen, die die Durchführung dieses Nutzungsvertrages unmöglich machen oder einschränken.

§ 3 Entschädigungen

Der Anlagenbetreiber ist dem tatsächlichen Bewirtschafter oder im Falle der Eigenbewirtschaftung dem Grundstückseigentümer zum Ersatz der Schäden verpflichtet, die diesem bei oder aufgrund der Errichtung/Herstellung sowie der Unterhaltung (einschließlich Ausbesserung und Reparatur) der Windenergieanlagen sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. (1) – (3) durch den Anlagenbetreiber oder von ihm eingesetzte bzw. beauftragte Dritte entstehen. Hier- von umfasst sind auch die Kulturschäden, die nachweislich durch die Baumaßnahmen an den Windenergieanlagen sowie den Nebenanlagen entstanden sind. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach den Richtlinien der zuständigen Landwirtschaftskammer bzw. vergleichbarer Institutionen. Sollte über die Höhe der Entschädigung keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommen, so wird die Höhe der Entschädigung durch einen von der Landwirtschaftskammer zu bestimmenden Sachverständigen als Schiedsgutachter verbindlich für beide Seiten bestimmt. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Anlagenbetreiber.

§ 4 Nutzungsrecht des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer und gegebenenfalls der Bewirtschafter sind berechtigt, die vom Anlagenbetreiber hergestellte befestigte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren; zur Unterhaltung und Ausbesserung der Zuwegung sind sie nicht verpflichtet. Eine schriftliche Zustimmung des Anlagenbetreibers ist allerdings erforderlich, wenn Fahrzeuge und Maschinen seitens des Grundstückseigentümers oder Pächters eingesetzt werden, die erhebliche Schäden an der Zuwegung verursachen könnten.

§ 5 Nutzungsentgelt

- (1) Der Grundstückseigentümer erhält für die nach diesem Nutzungsvertrag zu erbringenden Leistungen und zu gewährenden Nutzungsrechte ein jährliches Nutzungsentgelt,

das von Anzahl und Energieertrag der errichteten Windenergieanlagen abhängig ist. Das an den Grundstückseigentümer zu entrichtende Nutzungsentgelt ergibt sich anteilig unter Anwendung des unter Abs. (2) B. definierten Verteilungsschlüssels aus dem für den in der Präambel genannten Windpark an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer jährlich gemäß Abs. (2) A. auszuschüttenden Nutzungsentgelts.

Beteiligt sind alle Grundstückseigentümer, die mit dem Anlagenbetreiber einen Nutzungsvertrag über einen Teil der Vergütungsfläche unter Anwendung der unter Abs. (2) genannten Vergütungsregelung abgeschlossen haben. **Die Vergütungsfläche ist das gemäß Regionalplan Südhessen – Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 – ausgewiesene Vorranggebiet Windenergie Nr. 4607 zuzüglich der, vom Rotor der geplanten Windenergieanlagen überstrichenen Flächen sowie Bauabstandsflächen.**

Sollten Grundeigentümer von Flurstücken innerhalb der Vergütungsfläche nicht an der unter Abs. (2) genannten Vergütungsregelung teilnehmen, bleiben die betroffenen Flurstücke bei der Bestimmung der Vergütungsfläche unberücksichtigt.

Der Grundstückseigentümer wurde, über die für den **Windpark Karben-Petterweil** anzuwendenden Kriterien zur Festlegung der Vergütungsfläche informiert.

Den Parteien ist bekannt, dass sich die Planungen zur Errichtung des Windparks bei Inkrafttreten dieses Nutzungsvertrages noch in einem frühen Stadium befinden und noch nicht abschließend festgelegt sind. Daher verzichten die Parteien bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages auf eine verbindliche Festlegung der Vergütungsfläche. Die Vergütungsfläche ist mit Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung und Betrieb der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen des Anlagenbetreibers anhand der vorgenannten Kriterien für die Parteien verbindlich festzulegen und dem Grundstückseigentümer nachzuweisen.

- (2) Das auf den Grundstückseigentümer entfallende Nutzungsentgelt bestimmt sich wie folgt:
- A. An die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer auszuschüttende jährliche Nutzungsentgelte

1. %- uales Nutzungsentgelt

Vom Anlagenbetreiber werden **9,0 %** der für den in der Präambel genannten Windpark (bestehend aus 4 geplanten Windenergieanlagen) und das betreffende Kalenderjahr gezahlten Netto-Einspeiseerlöse abzüglich etwaigen Vermarktungsaufwands zur Auszahlung an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer bereitgestellt. Als Einspeiseerlöse gelten sowohl die auf der gesetzlichen Grundlage (Erneuerbare Energien Gesetz [EEG]) gezahlten Vergütungen, inklusive aller erhaltenen Boni nach dem EEG, als auch die durch den Stromverkauf am freien Markt erzielten Erlöse. Etwaige dem Anlagenbetreiber durch die Vermarktung entstehende Kosten können auf Nachweis gegengerechnet werden, sofern diese nicht bereits durch den Direktvermarkter von den ausgezahlten Netto- Einspeiseerlösen abgezogen wurde.

Ab dem 11. bis zum 20. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks erhöht sich das Nutzungsentgelt auf **10,0 %** der Netto-Einspeiseerlöse abzüglich etwaigen Vermarktungsaufwands. Maßgebend ist hierzu die jeweilige Jahresabrechnung des zuständigen Netzbetreibers bzw. des Direktvermarkters. Ab dem 21. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme der ersten

Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks erhöht sich das Nutzungsentgelt auf **11,0 %** der Netto-Einspeiserlöse abzüglich etwaigen Vermarktungsaufwands. Maßgebend ist hierzu die jeweilige Jahresabrechnung des zuständigen Netzbetreibers bzw. des Direktvermarkters.

2. Mindestnutzungsentgelt:

Das zur Auszahlung an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer bereit zu stellende jährliche Nutzungsentgelt beträgt mindestens:

vom 1. bis zum 10. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks, einschließlich Restkalenderjahr ab Inbetriebnahme: **70.000,00 Euro**

vom 11. bis zum 20. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme: **85.000,00 Euro**

ab dem 21. vollen Kalenderjahr ab Inbetriebnahme: **90.000,00 Euro**

je vom Anlagenbetreiber innerhalb der Vergütungsfläche errichteter und betriebener Windenergieanlage.

Die Höhe des Mindestnutzungsentgelts orientiert sich an der Errichtung von Windenergieanlagen des Herstellers **ENERCON mit ca. 250 m Gesamthöhe und ca. 5,6 MW** Nennleistung. Sollte aus Gründen, die der Anlagenbetreiber nicht zu verantworten hat, lediglich Windenergieanlagen mit geringerer Gesamthöhe oder niedrigerer Nennleistung genehmigungsfähig sein, so wird das vorgenannte Mindestnutzungsentgelt entsprechend des zu erwartenden Minderertrages prozentual reduziert. Sollten leistungsfähigere Windenergieanlagen zum Einsatz kommen, so wird das vorgenannte Mindestnutzungsentgelt entsprechend des zu erwartenden Mehrertrages prozentual erhöht.

3. Das in Ziffer 2 genannte, je errichteter Windenergieanlage bereit zu stellende Mindestnutzungsentgelt ist vorab ab Beginn der Bauarbeiten (Fundamentbau) im Windpark pro Windenergieanlage, die zu diesem Zeitpunkt von der zuständigen Behörde genehmigt wurde, unter Anwendung des in B. genannten Verteilungsschlüssels als Abschlagszahlung bis zum 30.06. eines jeden Kalenderjahres an die beteiligten Grundeigentümer auszus zahlen. Hinsichtlich des Restkalenderjahres ab Baubeginn ist dieses Mindestnutzungsentgelt zeitanteilig zu zahlen, und zwar 30 Tage vor Beginn der Bauarbeiten (Fundament). Sinngemäß wird im Kalenderjahr des Vertragsendes verfahren.

Das in Ziffer 1 geregelte %-uale Nutzungsentgelt ist 30 Tage nach Erhalt der jeweiligen Jahresabrechnung des zuständigen Netzbetreibers bzw. Direktvermarkters unter Anrechnung des bereits gezahlten Mindestnutzungsentgelts sowie unter Anwendung des in B. genannten Verteilungsschlüssels zu zahlen.

B. Verteilungsschlüssel

Die an die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer gemäß A. auszuschüttende jährlichen %-ualen Nutzungsentgelte sowie Mindestnutzungsentgelte werden auf die jeweiligen Grundeigentümer gemäß folgendem Schlüssel verteilt:

1. Der jeweilige Grundeigentümer, auf dessen Flurstücken eine oder mehrere Windenergieanlagen des in der Präambel genannten Windparks errichtet werden (Fundament), erhält **30 %** der für diese Windenergieanlagen zu zahlenden Nutzungsentgelte. Das %-uale Nutzungsentgelt nach Ziff. A.1 ist dabei anteilig auf die einzelnen Windenergieanlagen des Windparks umzulegen.
 2. Die verbleibenden **70 %** des Nutzungsentgelts werden auf die einzelnen Grundeigentümer entsprechend ihrer jeweiligen Flurstücksanteile an der gesamten Vergütungsfläche (Definition siehe Abs. (1)) verteilt.
- (3) Die in Abs. (2) genannten Nutzungsentgelte basieren auf der Annahme eines Netto-Einspeiseerlöses von 6 ct/kWh. Den Parteien ist bekannt, dass nach den Vorgaben des **EEG 2021** die Höhe der EEG-Förderung im Rahmen einer Ausschreibung ermittelt wird. Daher ist die Höhe der bei Inbetriebnahme der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen anzuwendende EEG-Förderung und die damit verbundene Höhe der zu erwartenden Netto-Einspeiseerlöse bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages nicht bekannt. Sollte sich aufgrund der Vorgaben der dann anzuwendenden Regelungen des EEG bzw. als Ergebnis der Ausschreibung eine anzusetzende Netto-Einspeisevergütung von weniger als 6 ct/kWh ergeben, ist der Anlagenbetreiber berechtigt, die Höhe des prozentualen Nutzungsentgelts sowie die Höhe des Mindestnutzungsentgelts entsprechend der Verringerung der Netto-Einspeisevergütung (gegenüber dem Wert von 6 ct/kWh) anzupassen. Der Anlagenbetreiber weist die Abweichung der Netto-Einspeiseerlöse gegenüber dem Grundstückseigentümer nach. Sollte aufgrund der Verringerung der Netto-Einspeiseerlöse ein wirtschaftlicher Betrieb der Windenergieanlagen nicht gewährleistet sein, ist der Anlagenbetreiber zur Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 7 Abs. (2) berechtigt.
- (4) Zusätzlich zur jährlichen Mindestvergütung erhält der Grundstückseigentümer pro Quadratmeter auf seinem Flurstück hergestellter Zuwegung sowie pro Quadratmeter dauerhaft errichteter Kran- / Montageflächen € 0,50 pro Jahr.
- (5) Die auf den Grundstückseigentümer entfallenden Nutzungsentgelte sind auf folgendes Konto zu zahlen:

Bank: _____

Kontoinhaber: _____

IBAN: _____

Sollte sich die Bankverbindung ändern, teilt der Grundstückseigentümer dies dem Anlagenbetreiber rechtzeitig schriftlich mit.

- (6) Werden erteilte Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen für die Windenergieanlagen ganz oder teilweise mit Erfolg angefochten bzw. der Betrieb oder die Errichtung der Windenergieanlagen zeitweilig aufgrund behördlicher oder gerichtlicher Entscheidung ausgesetzt, so ist der Anlagenbetreiber für den genannten Zeitraum nicht verpflichtet, das

Nutzungsentgelt zu entrichten oder Ersatz zu leisten. Dies gilt nicht, wenn der Anlagenbetreiber Entschädigungszahlungen z.B. aus Versicherungsleistungen erhält. In jedem Fall werden vom Anlagenbetreiber nach Baubeginn mindestens 10 % des Mindestnutzungsentgelts an den Grundstückseigentümer bezahlt.

- (7) Die als Nutzungsentgelt festgelegten Beträge sind Nettobeträge. Der Grundstückseigentümer kann auf die Umsatzsteuer-Befreiung für das Nutzungsentgelt verzichten, wenn er die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllt. Dies hat der Grundstückseigentümer in geeigneter Form nachzuweisen. Die Option zur Umsatzsteuer muss dem Anlagenbetreiber spätestens bis zur Fälligkeit des Nutzungsentgelts mitgeteilt werden. Das um die Umsatzsteuer erhöhte Nutzungsentgelt wird in Ergänzung zu den vorgenannten Regelungen erst zur Zahlung fällig, nachdem eine Rechnung im Sinne des § 14 UStG vorliegt.

§ 6 Nutzungsdauer

- (1) Dieser Nutzungsvertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Das Vertragsverhältnis ist befristet und wird für die Dauer von insgesamt 20 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage des in der Präambel genannten Windparks geschlossen, zuzüglich des Restkalenderjahres der Inbetriebnahme der Windenergieanlage. Die Windenergieanlage gilt in dem Zeitpunkt in Betrieb genommen, in dem die Windenergieanlage die erste vom zuständigen Netzbetreiber bzw. Direktvermarkter vergütete kWh elektrischer Energie in das Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist hat. Der Anlagenbetreiber ist verpflichtet, diesen Zeitpunkt dem Grundstückseigentümer mitzuteilen.
- (2) Dem Anlagenbetreiber wird eine Option zur Verlängerung dieses Nutzungsvertrages von zweimal 5 Jahren eingeräumt, dessen Ausübung dem Grundstückseigentümer jeweils schriftlich mitzuteilen ist. Die Mitteilung muss jedoch spätestens bis zum 30. Juni des vorletzten Jahres vor Ablauf dieses Nutzungsvertrages erfolgen. Für den Fall der Ausübung der Option erklärt der Grundstückseigentümer bereits jetzt seine Zustimmung zur Verlängerung dieses Nutzungsvertrages zu den Konditionen ab dem 11. Betriebsjahr.

§ 7 Kündigung

- (1) Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach vorheriger Abmahnung und Setzen einer angemessenen Nachfrist außerordentlich kündigen, wenn der Anlagenbetreiber mit der Entrichtung des gemäß § 5 geschuldeten jährlichen Nutzungsentgeltes länger als **3 Monate in Verzug** ist.
- (2) Das Vertragsverhältnis kann von beiden Parteien ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in einem solchen Maß seine Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag verletzt, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (3) Unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Ende eines **Halbjahres** kann der Anlagenbetreiber diesen Nutzungsvertrag auch vor Ablauf der Nutzungsdauer gemäß § 6 kündigen, wenn er beabsichtigt, den Betrieb der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen endgültig einzustellen. In diesem Falle wird die Windenergieanlage auf

Kosten des Anlagenbetreibers unverzüglich entsprechend § 8, Absatz (1) abgebaut. Für den Zeitraum bis zur vollständigen Beseitigung des Windkraftanlage wird das jährliche Mindestnutzungsentgelt an den Grundstückseigentümer weiterhin bezahlt.

- (4) Den Parteien ist bewusst, dass sich die Planungen zur Errichtung des in der Präambel genannten Windparks bei Inkrafttreten dieses Nutzungsvertrages noch in einem frühen Stadium befinden und die erforderlichen Genehmigungsanträge noch nicht gestellt wurden. Werden dem Anlagenbetreiber bis zum **31.12.2025** die zur Errichtung und zum Betrieb des Windparks erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht erteilt, so kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform (z. B. durch Fax, E-Mail, Brief) gegenüber der anderen Vertragspartei diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, den Grundstückseigentümer über die Genehmigungserteilung unverzüglich zu informieren.

Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Wirkung einer etwaigen Kündigung des Grundstückseigentümers durch Aufnahme der laufenden Zahlung des gemäß § 5 Abs. (1) geregelten Mindestnutzungsentgelts für einen Zeitraum von maximal 2 Jahren aufzuschieben. Sollte innerhalb des vorgenannten Zeitraums die Genehmigung nicht erteilt werden, so tritt die Wirkung der Kündigung erst nach Ablauf dieses Zeitraums ein. Sollte innerhalb des vorgenannten Zeitraums die Genehmigung erteilt werden, entfällt die Wirkung der Kündigung des Grundstückseigentümers.

- (5) Sollte der Anlagenbetreiber mit den Bauarbeiten im Windpark (Zuwegung) nicht innerhalb von 18 Monaten nach Rechtskraft der erteilten Genehmigung beginnen, so kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform (z. B. durch Fax, Email, Brief) gegenüber der anderen Vertragspartei diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, den Grundstückseigentümer über die Rechtskraft der Genehmigung unverzüglich zu informieren.

Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Wirkung einer etwaigen Kündigung des Grundstückseigentümers durch Aufnahme der laufenden Zahlung des gemäß § 5 Abs. (1) geregelten Mindestnutzungsentgelts für einen Zeitraum von maximal 2 Jahren aufzuschieben. Sollte innerhalb des vorgenannten Zeitraums nicht mit den Bauarbeiten im Windpark begonnen werden, so tritt die Wirkung der Kündigung erst nach Ablauf dieses Zeitraums ein. Sollte innerhalb des vorgenannten Zeitraums mit den Bauarbeiten im Windpark begonnen werden, entfällt die Wirkung der Kündigung des Grundstückseigentümers.

- (6) Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, kündigen bzw. beenden will, ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, die Bank als Sicherungseigentümerin der Windenergieanlage im Sinne des § 13 Abs. (3) unverzüglich hiervon zu unterrichten. Der Grundstückseigentümer hat der Bank sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Im Falle des Eintritts eines Dritten steht dem Grundstückseigentümer ein Widerspruchsrecht zu, das er innerhalb von zwei Monaten nach Zugang einer entsprechenden schriftlichen Erklärung der Bank ausüben kann, wenn es hierfür wichtige Gründe gibt, die in der Person des Dritten liegen.

§ 8 Beendigung des Nutzungsverhältnisses

- (1) Der Anlagenbetreiber hat bis zum vereinbarten Ende des Nutzungsverhältnisses bzw. unverzüglich nach dessen vorzeitiger Beendigung die Windenergieanlage, etwaige vorhandene Netzanschlussanlagen und die befestigte Zuwegung vollständig zu beseitigen und die Flurstücke in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Das Fundamente müssen dabei **vollständig** beseitigt werden. Die befestigte Zuwegung verbleibt jedoch auf den Flurstücken, wenn der Grundstückseigentümer dies ausdrücklich verlangt. Ebenso werden verlegte Leitungen vollständig entfernt. Mit Herstellung des ursprünglichen Zustandes endet auch die Entschädigungspflicht des Anlagenbetreibers.
- (2) Zur Sicherstellung der Ansprüche der Genehmigungsbehörden und des Grundstückseigentümers auf Beseitigung und Entsorgung der Windenergieanlagen nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses erbringt der Anlagenbetreiber bis zum Zeitpunkt des Baubeginns der vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen gegenüber der zuständigen Behörde eine Sicherheitsleistung in der von der zuständigen Behörde festgesetzten Höhe. In der Regel ist diese Sicherheitsleistung durch Vorlage einer selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse zu erbringen. Die Genehmigungsbehörde ist berechtigt, sich aus dieser Bürgschaft zu befriedigen, wenn der Anlagenbetreiber seiner Abbauverpflichtung trotz Aufforderung nicht nachkommt. Unterschreitet die von der Genehmigungsbehörde geforderte Bürgschaft einen Betrag von Euro 300.000,00, so erhält der Grundstückseigentümer eine Bürgschaft in Höhe der Differenz.
- (3) Sofern die Genehmigungsbehörde auf eine Rückbausicherung im Sinne des Abs. (2) verzichtet oder diese aus anderen Gründen nicht erforderlich ist, verpflichtet sich der Anlagenbetreiber, für die auf den in § 1 Abs. (1) genannten Flurstück des Grundstückseigentümers errichteten Windenergieanlagen bis zum Zeitpunkt des Baubeginns eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung in Höhe von **Euro 300.000,00** je Windenergieanlage beizubringen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, sich aus dieser Bürgschaft zu befriedigen, wenn der Anlagenbetreiber seiner Abbauverpflichtung trotz Aufforderung nicht nachkommt. Nach erfolgtem Abbau der Anlagen ist dem Anlagenbetreiber die Bürgschaftsurkunde wieder auszuhändigen. Der Anlagenbetreiber wird während der Betriebsdauer der Windenergieanlagen in Abständen von 10 Jahren durch Einholung entsprechender Sachverständigengutachten eines anerkannten Sachverständigen die Höhe der Rückbaubürgschaften überprüfen lassen. Das Ergebnis des Gutachtens ist dem Grundstückseigentümer mitzuteilen. Die Bürgschaftshöhen werden soweit erforderlich auf Basis dieser Gutachten angepasst. Die Kosten für den Sachverständigen trägt der Anlagenbetreiber.
- (4) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses aufgrund Ablaufs der Nutzungsdauer gemäß § 6 sowie Kündigung gemäß § 7 Abs. (1) bis (5) muss der Anlagenbetreiber auf seine Kosten die Löschung der gemäß § 10 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit(en) nebst Vormerkung(en) veranlassen. Der Grundstückseigentümer hat hierbei im erforderlichen Umfang mitzuwirken (Löschungsantrag).

§ 9 Haftung

- (1) Der Anlagenbetreiber haftet dem Grundstückseigentümer und Dritten gegenüber nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Der Anlagenbetreiber hat den Abschluss einer Bauherren- sowie Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von **EUR 10.000.000,00** nachzuweisen, die die oben genannte Verpflichtung besichert. Ein Nachweis über diese Versicherungen ist vom Anlagenbetreiber gegenüber dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn zu erbringen. Ohne diesen Nachweis ist der Anlagenbetreiber nicht berechtigt, die Flächen in Anspruch zu nehmen.
- (3) Wird das in § 1 Abs. (1) genannte Flurstück in der Bauleitplanung infolge der Windenergieanlage ganz oder teilweise nicht für andere Nutzungen ausgewiesen, oder kann es infolge der Windenergieanlage einer solchen anderen Nutzung ganz oder teilweise nicht zugeführt werden, oder wird bei einem Verkauf des Flurstücks wegen der Windenergieanlage von einem Käufer nur ein geringerer Kaufpreis an den Grundstückseigentümer gezahlt, so besteht kein Schadensersatzanspruch gegen den Anlagenbetreiber.

§ 10 Dienstbarkeitseintragung

- (1) Das Recht des Anlagenbetreibers wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechend des als **Anlage 3** diesem Vertrage beigefügten Musters der "Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung" gesichert. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Anlagenbetreiber die Ausübung der Dienstbarkeit im Rahmen dieses Nutzungsvertrages einem Dritten gestatten kann.
- (2) Die Bewilligung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Anlagenbetreibers durch den Grundstückseigentümer hat nach Vertragsabschluss, spätestens nach Aufforderung durch den Anlagenbetreiber in der Regel, sobald die Erteilung der erforderlichen Bau- und Betriebsgenehmigung bevorsteht, zu erfolgen.
Es ist sicherzustellen, dass keine Eintragungen im Grundbuch für die Flurstücke nach § 1 Abs. (1) vorhanden sind, die einen Hinderungsgrund dafür darstellen könnten, dass der Grundstückseigentümer sowie alle Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers an die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit gebunden sind und bis zum Ende dieses Vertrages gebunden bleiben. Insbesondere dürfen die Rechte in Abteilung II + III des Grundbuches nicht vorgehen (insbesondere Grundschulden und Altenteile). Soweit die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte den Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger lediglich zu einer Duldung oder einem Unterlassen verpflichten, kann der Anlagenbetreiber vom Erfordernis einer vorrangigen grundbuchlichen Eintragung der Rechte des Anlagenbetreibers absehen.
- (3) Grundsätzlich soll die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit(en) und der Vormerkung(en) auf Bestellung einer/der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit(en) gemäß **Anlage 3** mit dem gleichen dinglichen Inhalt nach Maßgabe des Absatzes (2) an rangerster Stelle im Grundbuch erfolgen. Kann diese Rangstelle nicht sogleich erlangt werden, so kann zunächst die Eintragung dieser Rechte an nächst offener Rangstelle erfolgen, ohne den Grundstückseigentümer von der Pflicht zur Beschaffung der Rangstelle zu entbinden. Der Grundstückseigentümer beauftragt einen Notar seiner

Wahl mit der erforderlichen Rangbeschaffung zugunsten des Anlagenbetreibers. Die Notar- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Anlagenbetreibers.

- (4) Die Parteien stimmen überein, dass der als **Anlage 3** beigefügte Antrag auf Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nur ein Muster einer Bewilligungsurkunde darstellt. Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Bewilligungsurkunde zu ändern und insbesondere an die Vorgaben der finanzierenden Banken sowie des zuständigen Grundbuchamtes anzupassen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, etwaige aufgrund der Vorgaben des zuständigen Grundbuchamtes zur grundbuchlichen Absicherung der Rechte des Anlagenbetreibers erforderliche zusätzliche Bewilligungs- oder Genehmigungserklärungen abzugeben.
- (5) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber, für seine in § 1 Abs. (1) genannten Flächen, Auszüge aus dem Grundbuch einzuholen, durch Unterzeichnung der diesem Vertrag beigefügten Vollmacht **(Anlage 4)**.

§ 11 Nachbarliche Zustimmungserklärungen

- (1) Der Grundstückseigentümer räumt dem Anlagenbetreiber das Überbauungsrecht sowie das Recht der Grenzbebauung ein. Auf erstes Anfordern des Anlagenbetreibers hin verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, für den Gesamtwindpark des Anlagenbetreibers vor der zuständigen Behörde zu Lasten seiner in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke gegebenenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen zur Errichtung von Windenergieanlagen auf Nachbargrundstücken abzugeben und bei Änderungen bzw. Neuerrichtungen zu erneuern. Die Form bzw. Absicherung sowie der genaue Inhalt der nachbarlichen Zustimmungserklärungen richten sich nach Vorgaben der zuständigen Behörde sowie der jeweiligen Landesbauordnung.
- (2) Soweit nach den Regelungen der jeweiligen Landesbauordnung die nachbarlichen Zustimmungserklärungen durch Baulasten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern sind, wird der Grundstückseigentümer auf erstes Anfordern die erforderlichen Bewilligungen mit den von der zuständigen Behörde vorgegebenen Inhalten abgeben. Die im Rahmen der Bewilligung und Eintragung der Baulasten oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten entstehenden Kosten trägt der Anlagenbetreiber.
- (3) Dem Grundstückseigentümer ist es nicht gestattet, gegenüber Dritten nachbarliche Zustimmungserklärungen im Sinne der Absätze (1) und (2) abzugeben, die beabsichtigen, Windenergieanlagen auf Flächen im Sinne des § 2 Abs. (11) zu errichten und zu betreiben.

§ 12 Rechtsnachfolger

- (1) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag einem jeden Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Grundbesitz veräußert, verpflichtet er sich, in den Veräußerungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

“ Dem Käufer ist der am ... [Datum d. Unterzeichnung] mit dem ... [Anlagenbetreiber] geschlossene Nutzungsvertrag über die Errichtung, den Betrieb sowie die

Unterhaltung von Windenergieanlagen sowie die diesbezüglich bereits eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und die Vormerkungen bekannt. Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie des Nutzungsvertrages über die Errichtung und Unterhaltung von Windenergieanlagen dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben.

Der Käufer tritt in alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Vertrag und den weiteren Rechten gegenüber den jeweiligen Berechtigten ergeben, unwiderruflich ein. Der Käufer übernimmt diese Verpflichtungen als eigene Verpflichtungen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, im Falle des Weiterverkaufs seinem künftigen Käufer eine gleichlautende Verpflichtung aufzuerlegen, ebenso wie die Verpflichtung zur Weitergabe dieser Regelung an jeweilige weitere Käufer.“

- (2) Der Grundstückseigentümer hat den Anlagenbetreiber unverzüglich von einer Veräußerung oder drohenden Zwangsversteigerung der in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke zu unterrichten.
- (3) Kommt der Grundstückseigentümer den vorstehenden Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er gegenüber dem jeweiligen Berechtigten hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwa entstehende Schäden, insbesondere sowohl gegenüber dem Anlagenbetreiber als auch gegenüber der Bank (§ 13 Abs. 3 dieses Nutzungsvertrages).

§ 13 Übertragung auf Dritte

- (1) Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers auf einen Dritten zu übertragen. Die Zustimmung darf vom Grundstückseigentümer nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Einer Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf es allerdings nicht bzw. er willigt in die Übertragung auf einen Dritten bereits jetzt unwiderruflich ein, wenn es sich bei diesem Dritten um ein mit dem Anlagenbetreiber verbundenes Unternehmen handelt. Dem Dritten ist/sind (eine) neue beschränkte persönliche Dienstbarkeit(en) mit dem gleichen dinglichen Inhalt nach Maßgabe der Bestimmungen des § 10 und in dem entsprechenden Rangverhältnis zu bestellen.
- (2) Der Anlagenbetreiber ist im Übrigen berechtigt, mit Dritten ein Unternutzungsverhältnis zu begründen, wobei er jedoch verpflichtet ist, dieses Unternutzungsverhältnis dem Grundstückseigentümer anzuzeigen. Für den Fall der Begründung eines solchen Unternutzungsverhältnisses haftet der Anlagenbetreiber weiter neben dem Unternutzer.
- (3) Es ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass die auf seinen in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücken zu errichtenden Windenergieanlagen einem noch zu benennenden finanzierenden Kreditinstitut (im Folgenden "Bank") vom Anlagenbetreiber sicherungsübereignet werden. Vor diesem Hintergrund besteht zwischen den Vertragsparteien dahingehend Einigkeit, dass der Anlagenbetreiber die Windenergieanlagen mit ihren Nebenanlagen nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf den Flurstücken errichtet.

Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Bank ein von Rechten Dritter unbelastetes Sicherungseigentum an den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen zu gewähren ist. Daher verzichtet der Grundstückseigentümer auf ein ihm etwaig

zustehendes Verpächterpfandrecht an den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. (1) – (3).

Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder der Anlagenbetreiber die vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen aus anderen Gründen nicht weiter betreibt und eine dritte Person (vorzugsweise ein regionaler Energieversorger) an seine Stelle tritt, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt dieses Dritten als Anlagenbetreiber mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt ein. Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt hiermit die Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber abzuschließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber geschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist und der Grundstückseigentümer seine Einwilligung bzw. Bevollmächtigung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Kenntnis des Vertrages aus wichtigen Gründen, die in der Person des Dritten liegen, in Textform (z. B. durch Fax, Email, Brief) gegenüber der Bank widerruft. Ein vom Anlagenbetreiber bzw. Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf der Zustimmung der Bank. Die Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Grundstückseigentümer eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Anlagenbetreibers in das Grundbuch eingetragen wird (§ 10 dieses Nutzungsvertrages) für den Fall, dass ein Dritter bzw. die Bank gemäß den vorstehenden Regelungen in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zugunsten des Dritten oder der Bank zu bestellen. Dieser Dritte bzw. die 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.

- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherheitsinteresse der Bank berührende Abreden in dem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Bank. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für den Anlagenbetreiber einzutragende bzw. eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nicht ohne Zustimmung der Bank zu ändern oder löschen zu lassen.

§ 14 Option zur Standortübernahme

- (1) Wird für den in der Präambel genannten Windpark Karben-Petterweil die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb von insgesamt 4 Windenergieanlagen erteilt, so räumt der Anlagenbetreiber den Grundstückseigentümern im Windpark die Option ein, **50 % eines WEA-Standortes** zu übernehmen. Die verbleibenden 50 % des WEA-Standortes werden lokalen Akteuren (Energieversorger, Energiegenossenschaften, Stadt) sowie Bürgern vor Ort angeboten. Die Standortübernahme erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung:
 - (a) Den Grundstückseigentümern im Windpark sowie den lokalen Akteuren / Bürgern vor Ort wird mit der Maßgabe, dass sie sich auf ein gemeinsames Vorgehen einigen, das Recht eingeräumt, nach Gründung einer eigenständigen Betreibergesellschaft je 50 % einer genehmigten Windenergieanlage schlüsselfertig zu einem

Preis zu erwerben, der sich aus dem Preis der Windenergieanlage und den vom Anlagenbetreiber nachzuweisenden anteiligen Kosten für die Projektentwicklung (z.B. Gutachten, B-Plan, Genehmigungsgebühren, Vorfinanzierung etc.) und Erschließung (einschließlich der Zuwegung, des Netzanschlusses, der internen und externen Parkverkabelung etc.) zusammensetzt. Der Erwerb beinhaltet auch die Übertragung von Rechten und Pflichten aus den für den Betrieb der Windenergieanlage erforderlichen Grundstücksnutzungs-, Wegenutzungs- und Durchleitungsverträgen.

- (b) Die Einnahmen aus dem Stromverkauf und etwaiger Ersatzleistungen aus dem von allen Betreibern im Windpark für die jeweils eigenen Windenergieanlagen abzuschließenden EPK-Vertrag (EPK = ENERCON Partner Konzept) sowie weitere Ersatzleistungen sollen – unabhängig von den tatsächlichen Erträgen der einzelnen Windenergieanlagen im Windpark – allein nach der jeweiligen Anlagenzahl zwischen dem Anlagenbetreiber und den Betreibergesellschaften der Grundstückseigentümer aufgeteilt werden (Ertragspoolung). Der Anlagenbetreiber wird hierzu am Netzverknüpfungspunkt die von allen Windenergieanlagen eingespeisten Erträge gegenüber dem zuständigen Netzbetreiber abrechnen und die Einspeisevergütung anteilig an die jeweiligen Betreiber weiterleiten. Etwaige Ersatzleistungen sollen auf ein Sonderkonto gezahlt werden, um eine entsprechende Poolung zu erreichen.
- (c) Die Absicht zur Übernahme einer Windenergieanlage ist dem Anlagenbetreiber spätestens 3 Monate nach Erteilung der erforderlichen Errichtungs- und Betriebsgenehmigungen, von der der Anlagenbetreiber die Grundstückseigentümer unverzüglich in Kenntnis zu setzen hat, schriftlich anzuzeigen. Spätestens einen Monat nach Anzeige der Übernahmeabsicht sollen dann Verträge über den Erwerb der Windenergieanlagen abgeschlossen werden, die dem Inhalt nach den vorstehenden Angaben in Absatz 1 (a) entsprechen. Die vorgenannte Frist von einem Monat ist keine Ausschlussfrist. Beide Vertragsparteien verpflichten sich jedoch ihr Möglichstes zu tun, damit diese Frist eingehalten werden kann.
- (d) Der Anlagenbetreiber wird den Grundstückseigentümern die notwendigen Daten für die Erstellung einer eigenen Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung stellen (z.B. Windgutachten, Kosten für Erschließung, Kosten für Netzanschluss).
- (e) Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, den Grundstückseigentümern bei der Beschaffung einer Finanzierung für sein Vorhaben zu unterstützen.

§ 15 Kosten

Der Anlagenbetreiber trägt alle im Rahmen der Durchführung bzw. Umsetzung dieses Nutzungsvertrages entstehenden Notar- und Gerichtskosten. Dies gilt auch für den Fall, dass dieser Nutzungsvertrag zulässigerweise vorzeitig beendet oder rückabgewickelt wird. Die Kosten der anwaltlichen Beratung trägt jede Partei in jedem Falle für sich selbst.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Mit Abschluss dieses Nutzungsvertrages treten alle früheren vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien - einschließlich aller Nutzungs- und/oder Vorverträge - über die Nutzung der in § 1 Abs. (1) genannten Flurstücke für den Betrieb der Windenergieanlagen des Windparks „Karben-Petterweil“, seien sie mündlich oder schriftlich getroffen worden, außer Kraft. Das Vertragsverhältnis wird ausschließlich durch diesen Nutzungsvertrag und die in Ergänzung zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Mündliche Nebenabreden bestehen bei Abschluss dieses Nutzungsvertrages nicht.
- (2) Die Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Nutzungsvertrages. Änderungen und Ergänzungen dieses Nutzungsvertrages einschließlich seiner Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 127 BGB, die ihrerseits wiederum nur schriftlich abbedungen werden kann.
- (3) Mahnungen sowie Kündigungs- und Rücktrittsrechte gemäß dieses Nutzungsvertrages sind in Textform (z. B. durch Fax, E-Mail, Brief) gegenüber der anderen Vertragspartei auszusprechen bzw. -üben.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nutzungsvertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt; die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und im Übrigen alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Nutzungsvertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

Ort, Datum

Alterric GmbH

Ort, Datum

Anlagenbetreiber (Geschäftsführer)

Anlagenbetreiber (Projektverantwortlicher)

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Anlage 1: vorläufiger Lageplan mit den geplanten Windenergieanlagen des Windparks „Karben-Petterweil“

Anlage 2: Einverständniserklärung

zu dem Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke vom

zwischen

.....

- im folgenden "Verpächter" -

und

.....

- im folgenden "Pächter" -

über folgende landwirtschaftliche Flächen:

Gemarkung: Flur:

Flurstück(e):

1. Der Pächter hat von dem Nutzungsvertrag zum Betreiben von Windenergieanlagen zwischen dem Verpächter und

.....

..... Kenntnis genommen und erklärt hiermit, dass er gegen die Inanspruchnahme der oben genannten Flurstücke durch die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlage(n) und ihrer Nebenanlagen keine Einwendungen gegenüber dem Verpächter oder dem jeweiligen Betreiber der Windenergieanlage(n) erhebt und er mit der diesbezüglichen Begrenzung seines oben genannten Pachtgeländes auf das Gebiet ohne den Windenergieanlagen-Nutzungsbereich einverstanden ist.

2. Diese Erklärung ist zeitlich unbegrenzt und unwiderruflich.

....., den , den

.....
(Pächter)

.....
(Verpächter)

Für den Fall der Eigenbewirtschaftung:

Ich erkläre, dass ich die folgenden landwirtschaftlichen Flächen:

Gemarkung: Flur:

Flurstück(e):

selbst bewirtschafte.

.....
Grundstückseigentümer

Anlage 3: Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Antrag auf Eintragung eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes sowie auf Eintragung von Vormerkungen:

1. Der unterzeichnete Grundstückseigentümer, _____, bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf seinen Flurstücken Nr. _____ der Flur _____, der Gemarkung _____, eingetragen im Grundbuch von _____, Amtsgericht _____, Blatt _____, zugunsten der **XY GmbH & Co. KG** mit folgendem Inhalt:

Der Grundstückseigentümer gestattet der **XY GmbH & Co. KG** auf seinem vorbezeichneten Flurstück Windenergieanlagen mit Fundament, zugehörigem Transformator, Kopfstation und Umspannwerk zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, dieses Flurstück mit den Rotorblättern der Windenergieanlagen zu überstreichen und das Flurstück mit erforderlichen Kranstellflächen sowie einer befestigten Zuwegung in Form eines Schotterweges oder ähnlichem zu versehen und zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zu dem Betrieb der Windenergieanlagen erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren. Darüber hinaus ist die Firma berechtigt, die zum Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) unterirdisch in eine Tiefe von mindestens 1,2 m unter der Erdoberfläche zu verlegen und das Grundstück zu Zwecken der Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen und Leitungen im erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.

Die Ausübung dieses Rechts kann Dritten überlassen werden.

Der Wert dieser Dienstbarkeit beträgt € _____.

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auflösend bedingt durch Eintragung der in Ausübung der in Ziff.2 genannten Vormerkung bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

2. Für den Fall, dass die den Windpark (**Bezeichnung/Name Windpark einsetzen**) finanzierende Bank auf der Bestellung einer gleichen Dienstbarkeit für sich besteht, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, der finanzierenden Bank die gleichen Rechte einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB auf Bestellung einer Dienstbarkeit mit dem vorgenannten Inhalt in das Grundbuch zugunsten der **XY GmbH & Co. KG** als Versprechensempfänger für die finanzierende Bank.

Der Versprechensempfänger beantragt die Eintragung der Vormerkung.

Der Wert dieser Vormerkung beträgt € _____.

3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich der **XY GmbH & Co. KG** gegenüber mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass ein Dritter den mit der **XY GmbH & Co. KG** geschlossenen Nutzungsvertrag vom _____ übernimmt und in die Rechte und

Pflichten dieses Vertrages eintritt, dem jeweiligen Übernehmer das gleiche Recht einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

Dieser Anspruch ist veräußerlich.

Zur Sicherung dieses Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB auf Bestellung einer Dienstbarkeit mit dem vorgenannten Inhalt in das Grundbuch zugunsten der **XY GmbH & Co. KG** als Versprechensempfänger für den vorgenannten Dritten.

Der Versprechensempfänger beantragt die Eintragung der Vormerkung.

Der Wert dieser Vormerkung beträgt € _____.

4. Die hier bewilligten Rechte sollen mit gleichem Rang untereinander eingetragen werden. Sie sollen jedoch im Rang vor allen Eintragungen in Abt. II und III im Grundbuch stehen.

Sollten etwa ausbedungene Rangstellen zunächst nicht verschafft werden können, so sollen die vorgenannten Rechte an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Den Rangänderungsurkunden der Gläubiger bzw. Berechtigten stimmt der Grundstückseigentümer schon jetzt zu und beantragt die Eintragung der Rangänderungen in das Grundbuch.

5. Ferner bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer, nach erfolgter Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkungen der **XY GmbH & Co. KG** eine einfache vollständige (einschließlich Abt. III) Grundbuchblattabschrift zu übersenden.
6. Die Kosten dieses Antrages sowie die Kosten für die Erteilung der Grundbuchblattabschrift trägt die Begünstigte der Grundbucheintragungen.

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Anlage 4: Vollmacht

Hiermit bevollmächtige(n) ich/wir die **ENERCON IPP Deutschland GmbH**, Dreekamp 5, 26603 Aurich, für nachfolgende in meinem Eigentum stehende Grundstücke:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Grundbuch | GB-Blatt | Amtsgericht | Nutzungsart |
|------------|------|-----------|------------|----------|-------------|-------------|
| Petterweil | 4 | 48 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 49 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 50 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 52 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 53 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 54 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 55 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 56 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 4 | 58 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 4/2 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 6 | Petterweil | 900 | Friedberg | LW-Fläche |
| Petterweil | 5 | 7 | Petterweil | 900 | Friedberg | LW-Fläche |
| Petterweil | 5 | 12 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 13 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 14 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 21/1 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Wald |
| Petterweil | 5 | 65 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 66 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 67 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 68 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 69 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 70 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 71 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 72 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 73 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 81 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 82 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |
| Petterweil | 5 | 83 | Petterweil | 1710 | Friedberg | Weg |

Einsicht in die Grundbuchunterlagen zu nehmen und Anträge auf Erteilung von Ausdrucken aus den maschinell geführten Grundbüchern zu stellen.

Ferner bevollmächtige ich die Windpark **Alterric Deutschland GmbH**, Holzweg 87, 26605 Aurich, zur Einsichtnahme und zum Erhalt der notwendigen Katasterunterlagen.

Dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten der **Alterric Deutschland GmbH**, Holzweg 87, 26605 Aurich.

Grundstückseigentümer:

Stadt Karben, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Guido Rahn,

Straße: Rathausplatz 1 PLZ, Ort: 61184 Karben

Ort, Datum

Grundstückseigentümer