

Der Entwurf des vorliegenden Nutzungsvertrages ist uns am \_\_\_\_\_ von dem Mitarbeiter des Betreibers, \_\_\_\_\_ übersandt/übergeben worden; ich hatte/wir hatten ausreichend Gelegenheit, uns mit dem Inhalt des Nutzungsvertrages auseinanderzusetzen, den Entwurf zu prüfen bzw. prüfen zu lassen und ggf. Beratung durch Dritte einzuholen.



## NUTZUNGSVERTRAG

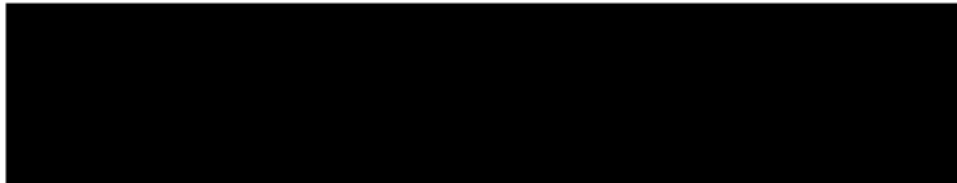
### zur Realisierung von Windenergieprojekten

zwischen der

**Erste Windpark Lübs GmbH & Co. KG,**  
Geschäftsadresse: Parkweg 4, 17398 Ducherow OT Neuendorf A  
vertreten durch: Windpark Neuendorf A Verwaltungs-GmbH  
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer \_\_\_\_\_

– nachstehend "**Betreiber**" genannt –

und



\_\_\_\_\_ nachstehend "**Eigentümer**" genannt

## Vorbemerkungen

Der Betreiber plant, errichtet und betreibt Windkraftanlagen nebst dazu gehöriger Infrastruktur, wie Zuwendungen und Leitungen, und verkauft die erzeugte elektrische Energie. Im Rahmen eines vom Betreiber geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Windparks soll der Grundbesitz des Eigentümers für die Realisierung von Windenergieprojekten genutzt werden. Die vor der Realisierung des Projektes notwendigen Planungen dauern mehrere Jahre, sind von vielen externen Faktoren abhängig und mit erheblichen Kosten für den Betreiber verbunden. Um dem Betreiber die Sicherheit zu geben, dass er den geplanten Grundbesitz am Ende der Planungen auch tatsächlich nutzen kann, gehen die Vertragsparteien hiermit eine langfristige vertragliche Bindung ein.

## § 1 Nutzungsrechte; Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer ist Eigentümer des in der **Anlage 1** gekennzeichneten Grundbesitzes, verzeichnet im:

| Grundbuch   | Amtsgericht | GB-Blatt | Gemarkung   | Flur | Flurstück |
|-------------|-------------|----------|-------------|------|-----------|
| Neuendorf A | Pasewalk    | 40106    | Neuendorf A | 4    | 5         |
| Neuendorf A | Pasewalk    | 68       | Neuendorf A | 4    | 20        |
| Neuendorf A | Pasewalk    | 40106    | Neuendorf A | 4    | 24        |

- nachfolgend **Grundbesitz** genannt –.

- (2) Der Eigentümer gestattet dem Betreiber, auf dem Grundbesitz **Windkraftanlagen** sowie (temporäre und permanente) Kranstellflächen und Arbeitsflächen und sämtliche technischen Einrichtungen und Anlagen, die zur Errichtung oder zum Betrieb von Windkraftanlagen (z.B. auch Löschwasserentnahmestellen und –einrichtungen) oder zur Netzeinspeisung des Stroms (z.B. Übergabestation) erforderlich sind, zu errichten, zu betreiben, zu nutzen, zu warten und gegebenenfalls ganz oder teilweise auszutauschen. Die Nutzung umfasst auch die Nutzung des Grundbesitzes als Rotor- und Abstandsflächen.

- (3) Der Eigentümer gestattet dem Betreiber, befestigte und befahrbare **Wege** (temporär oder permanent) anzulegen, instand zu setzen sowie den Grundbesitz zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Die Ausübung des Wegerechts beschränkt sich bei dauerhaften Wegen auf einen Bereich von ca. 5,00 m Breite. Im Innen- und Außenbereich von Kurven dieser Wege müssen die Überschwenkbereiche für den Transport von Komponenten der Windkraftanlage ausreichend freigehalten werden.

- (4) Der Eigentümer gestattet dem Betreiber, alle erforderlichen zu- und abgehenden, unter- und oberirdischen **Leitungen** der Energie- und Datenübertragung zu verlegen, zu betreiben, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern. Diese Leitungen dienen insbesondere dem Anschluss der Windkraftanlagen des Windparks an das öffentliche Netz und ihrer Verknüpfung untereinander. Die Gestattung bezieht sich auch auf die Verlegung von Leitungen zum Anschluss von auf anderen Grundstücken errichteten Windkraftanlagen.

Zur Unterhaltung notwendige Maßnahmen müssen jederzeit möglich sein. Der Betreiber ist berechtigt, einen Schutzstreifen von je 1,5 m links und rechts der verlegten bzw. zu verlegenden Leitungen (**Kabeltrasse**) von jeglicher Bebauung und von störendem Busch- und Baumbewuchs freizuhalten. Hierdurch anfallende Kosten trägt der Betreiber.

- (5) Der Eigentümer gewährt dem Betreiber bereits jetzt die erforderlichen **Abstandsflächen- und Rotorrechte** für auf Nachbargrundstücken zu errichtende Windkraftanlagen. Er ist verpflichtet, die von diesen Windkraftanlagen auf seinen Grundbesitz fallenden Abstandsflächen auf dem Grundbesitz zu dulden. Der Eigentümer gestattet ferner, dass die Rotoren der benachbarten Windkraftanlagen den über dem Grundbesitz befindlichen Raum durchlaufen. Die Abstandsflächen und die von den Rotoren durchlaufenen Räume sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (Bauverbot).

- (6) Die Überlassung des Grundbesitzes zur Ausübung der vorstehend eingeräumten Nutzungsrechte („**Nutzungsrechte**“) erfolgt zum Zeitpunkt des Baubeginns, den der Betreiber dem Eigentümer gemäß § 2 Abs. 2 anzuzeigen hat.

## § 6 Vertragslaufzeit / Rücktrittsrechte

- (1) Dieser Vertrag tritt am Tag der letzten Unterzeichnung in Kraft und endet 30 Jahre nach Inkrafttreten.
- (2) Der Betreiber ist berechtigt, die Vertragslaufzeit bis 6 Monate vor ihrem Ablauf durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Eigentümer einmalig um weitere 5 Jahre zu verlängern. Die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Eigentümers gemäß § 544 BGB (30 Jahre nach Überlassung) bleibt davon unberührt.
- (3) Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Umsetzung des Windparkprojektes eine erhebliche Vorlaufzeit erfordert, insbesondere um die erforderlichen Flächen vertraglich zu sichern, die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, den Tarif und die Finanzierung einzuholen und die Lieferzeiten des Windkraftanlagenherstellers berücksichtigen zu können. In dieser Vorlaufzeit entstehen dem Betreiber erhebliche Kosten. Er benötigt daher Sicherheit, dass der Grundbesitz nach Eintritt der Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes auch tatsächlich zur Verfügung steht. Umgekehrt möchten die Parteien dem Interesse des Eigentümers Rechnung tragen, ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Entschädigung verlangen oder sich vom Vertrag lösen zu können. Dementsprechend vereinbaren die Parteien ein abgestuftes Rücktrittsrecht des Eigentümers nach den Regelungen in Abs. 4.
- (4) Sofern nicht bis zum 31.12.2028 mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz - bzw. bei ausschließlicher Inanspruchnahme von Rotor- oder Abstandsflächen: mit den Arbeiten auf dem Standortgrundstück der betreffenden Windkraftanlage - begonnen worden ist (Voraussetzung für die erstmalige Fälligkeit der Vergütung nach § 5 Abs. 1), so kann der Eigentümer nach dem 31.12.2028 wie folgt von diesem Vertrag zurücktreten:
- Der Eigentümer hat dem Betreiber zunächst bis spätestens 31.10. des betreffenden Jahres (erstmalig also bis 31.10.2029) anzukündigen, dass er von dem Nutzungsvertrag zurücktreten möchte („Ankündigung“). Die Ankündigung ist nur wirksam, wenn sie in Textform (z.B. E-Mail) erfolgt und der Eigentümer darin eine gültige Bankverbindung für die Zahlungen nach dem Vertrag angibt. Ein Muster ist als **Anlage 2** beigelegt. Voraussetzung einer wirksamen Ankündigung ist ferner, dass der Eigentümer die fälligen Pflichten nach diesem Vertrag erfüllt hat, insbesondere dem Betreiber notarielle Bewilligungen der Dienstbarkeiten und Vormerkungen nach § 10 übergeben hat, sofern der Betreiber dies verlangt hat.
  - Der Betreiber hat das Recht, den angekündigten Rücktritt dadurch abzuwenden, dass er innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt der Ankündigung („**Abwendungsfrist**“) einen pauschalen Betrag in Höhe von 1.000,00 EUR (im Folgenden „**Vorabentschädigung**“) auf das in der Ankündigung angegebene Bankkonto zahlt.
  - Zahlt der Betreiber die Vorabentschädigung innerhalb der Abwendungsfrist, ist der Rücktritt des Eigentümers bis zum 31.12. des laufenden Kalenderjahres ausgeschlossen.
  - Zahlt der Betreiber innerhalb der Abwendungsfrist keine Vorabentschädigung, kann der Eigentümer jederzeit bis zum 31.12. des laufenden Kalenderjahres durch schriftliche Erklärung oder Erklärung in Textform gegenüber dem Betreiber von diesem Vertrag zurücktreten.
  - Nach dem 31.12. des laufenden Kalenderjahres gemäß Buchstabe c. bzw. d. ist das Verfahren nach diesem Abs. 4 erneut anzuwenden, d.h. der Rücktritt des Eigentümers bedarf einer erneuten Ankündigung nach Buchstabe a. und kann von dem Betreiber erneut nach Buchstabe b. abgewendet werden.

- f. Das Rücktrittsrecht des Eigentümers erlischt in jedem Fall, wenn mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz - bzw. bei ausschließlicher Inanspruchnahme von Rotor- oder Abstandsflächen: mit den Arbeiten auf dem Standortgrundstück der betreffenden Windkraftanlage - begonnen worden ist (Voraussetzung für die erstmalige Fälligkeit einer Vergütung nach § 5 Abs. 1). Hat der Eigentümer für das Jahr, für das erstmalig eine Vergütung gemäß § 5 Abs. 1 gezahlt wird, bereits eine Vorabentschädigung erhalten, ist die Vorabentschädigung auf diese Vergütung anzurechnen.
  - g. Die Möglichkeit, den Rücktritt durch die Zahlung einer Vorabentschädigung nach diesem Abs. 4 Buchstabe b. abzuwenden, besteht für 5 Jahre, d.h. bis zum Ablauf des 31.12.2033. Nach diesem Zeitpunkt kann der Eigentümer ohne vorherige Ankündigung nach Buchstabe a. durch schriftliche Erklärung oder Erklärung in Textform gegenüber dem Betreiber von diesem Vertrag zurücktreten, solange das Rücktrittsrecht nicht nach Buchstabe f. erloschen ist.
- (5) Der Betreiber kann zurücktreten, sofern nicht bis zum 31.12.2028 mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz - bzw. bei ausschließlicher Inanspruchnahme von Rotor- oder Abstandsflächen: mit den Arbeiten auf dem Standortgrundstück der betreffenden Windkraftanlage begonnen worden ist (Baubeginn gemäß bzw. entsprechend § 2 Abs. 2 Satz 2).
- (6) Der Betreiber ist ferner jederzeit zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nach seiner Beurteilung feststeht, dass ihm die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der Windkraftanlage(n) nicht erteilt werden oder die Windkraftanlage(n) aus anderen Gründen nicht errichtet werden kann (können) oder aber nach Erteilung der Genehmigung nach BImSchG feststeht, dass die Ausübung der Nutzungsrechte zum Betrieb des Windparks nicht erforderlich ist.
- (7) Das Kündigungsrecht gemäß § 7 bleibt unberührt.
- (8) Schadensersatzansprüche aufgrund Rücktritts sind für beide Vertragspartner ausgeschlossen.

## **§ 7 Kündigung**

- (1) Der Eigentümer kann das Vertragsverhältnis mit Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen, wenn der Betreiber mit der Entrichtung der gemäß § 5 dieses Vertrages geschuldeten Nutzungsentgelte länger als drei Monate im Verzug ist. Voraussetzung hierfür ist eine schriftliche Mahnung durch den Eigentümer unter angemessener Fristsetzung und Androhung der beabsichtigten Kündigung.
- (2) Der Betreiber kann das Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende kündigen, wenn nach seiner Beurteilung ein wirtschaftlicher Betrieb der Windkraftanlagen, Zuwegungen oder Leitungen nicht mehr möglich ist. Dies gilt auch bei unvorhergesehenen Maßnahmen Dritter (z.B. Behörden) oder aus anderen objektiven Gründen, wie z.B. Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen.
- (3) Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung während der Festlaufzeit dieses Vertrages (§ 6 Abs. 1 und 2) ausgeschlossen.
- (4) Schadensersatzansprüche aufgrund Kündigung sind für beide Vertragspartner ausgeschlossen.

Rechnung zu tragen.

- Anlage 1 – Lageplan des Grundbesitzes
- Anlage 2 – Muster Rücktrittsankündigung
- Anlage 3 – Grundbuchvollmacht
- Anlage 4 – Mustertext Dienstbarkeit
- Anlage 5 – Mustertext Vormerkung
- Anlage 6 – Beispiel einer Vertragsübernahmevereinbarung
- Anlage 7 – Beispiel einer Anzeige an Eigentümer zur Vertragsübernahme
- Anlage 8 – Datenschutzerklärung

