

Nutzungsvertrag

zwischen

der Energieverbund Marienmünster GmbH&Co.KG -vertreten durch

die Geschäftsführer

.....

-im folgenden "Nutzer" genannt-

und

der Stadt Marienmünster, Schulstraße 1, 37696 Marienmünster – vertreten durch den
Bürgermeister

-im folgenden "Grundstückseigentümer" genannt-

§ 1

Vorbemerkung

1. Der Nutzer plant im Bereich Marienmünster / Bredenborn (siehe **Anlage 1** Flächenkulisse) die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage.
2. Vor diesem Hintergrund gestattet der Grundstückseigentümer dem Nutzer die Nutzung seines Grundbesitzes gem. **Anlage 2** für diesen Zweck nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

§ 2

Eigentum und Nutzungsrechte

1. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer, auf seinen Grundstücken gemäß **Anlage 2** WEA mit Fundament, zugehörigen Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen sowie Zuwegungen und Kranstell- und Montageflächen zu planen, zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben (sog. Betriebsrecht) sowie in dem Grundstück die zum Betrieb von WEA erforderlichen Leitungen einschließlich Nebenanlagen in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko zu planen, zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten (sog. Kabelverlegungsrecht) sowie diese Flurstücke mit den Rotorblättern der WEA zu überstreichen (sog. „Rotorüberflug“) und als etwa erforderliche Abstandsfläche zu nutzen (sog. Abstandsflächennutzung). Kabel und Leitungen sind in einer Tiefe von 1,20 m und möglichst unterhalb oder neben der Zuwegung zu verlegen.

Das Grundstück des Grundstückseigentümers und die Grundstücke potentieller weiterer Grundstückseigentümer in einer möglichen Pachtumlagefläche sind in den **Anlagen 1 bzw. 2** aufgeführt. Ob auf dem Grundstück des Eigentümers oder auf benachbarten Grundstücken eine oder mehrere WEA errichtet und in welchem Umfang das Grundstück im Einzelnen genutzt wird, entscheidet der Nutzer spätestens nach Abschluss des Genehmigungs- und Planungsverfahrens.

2. Nach einer ersten Grobplanung wird im Windpark eine WEA geplant. Nach Abschluss der erforderlichen Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern wird der Nutzer die optimalen Standorte und Anlagentypen unter Berücksichtigung der üblichen Planungskriterien (z.B. Schall, Schatten, Turbulenzen, usw.) gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik bestimmen. Der Nutzer hat dem Grundstückseigentümer diese Planung als vorläufigen Lageplan unverzüglich zu übermitteln.
3. Der Grundbesitz, auch die genutzten Flächen für Leitungen, bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers. Die Parteien sind sich im Hinblick auf die begrenzte Nutzungsdauer des Vertrages darüber einig, dass die WEA, das Fundament, die verlegten Leitungen, Schalt-, Mess- und Transformatorenanlagen und die sonstigen zur WEA gehörenden Einrichtungen mit dem Grund und Boden nur zu einem vorübergehenden Zwecke verbunden werden (§ 95 BGB). Die Anlagen und Einrichtungen werden als solche keine Bestandteile des Grundstücks, so dass der Grundstückseigentümer an diesen Sachen kein Eigentum erwirbt.
4. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, dem Nutzer Baulasten für die Errichtung der geplanten WEA einzuräumen und nach Maßgabe von § 11 dieses Vertrages Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen zu bestellen. Die sich hieraus ergebenden Kosten trägt der Nutzer.

§ 3

Nutzungsentgelt

1. Als Netto-Einspeiseerlöse (= Nutzungsentgelt) gelten der Erlös bzw. die Nettzahlung ohne Umsatzsteuer aus:
 - dem Verkauf des produzierten Stroms gemäß EEG
 - sämtliche weiteren im Zusammenhang mit dem Betrieb der WEA erzielten Einnahmen (z.B. Rechenzentren/Serverstandort, PV-Anlagen)
 - einem an die Stelle des EEG tretenden Gesetzes
 - außerhalb des EEG geleisteten Entschädigungszahlungen von Dritten (z. B. Netzbetreiber, Versicherungen, Anlagenhersteller, Nutzer und/oder deren Rechtsnachfolger aufgrund der parkinternen Ausgleichregelungen) für Betriebsunterbrechungen oder Betriebseinschränkungenabzüglich der beim Stromverkauf durch den Direktvermarkter entstehenden Kosten.

Den Vertragspartnern ist bekannt, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Einspeisevergütung, die der Nutzer für die Einspeisung des von den WEA erzeugten Stroms ins öffentliche Netz erhält, noch nicht feststeht. Vielmehr ergibt sich diese erst gemäß den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes „EEG 2021“ oder einer an dessen Stelle tretenden gesetzlichen Regelung nach erfolgter Zuschlagserteilung im dort geregelten Ausschreibungsverfahren. Die Einspeisevergütung wird sodann ab Beginn des sechsten, elften und sechzehnten auf die Inbetriebnahme der WEA folgenden Jahres anhand des tatsächlich erreichten Standortertrages der WEA jeweils neu berechnet. Sofern aufgrund dieser Neuberechnung jeweils rückwirkend Nachzahlungen an den Nutzer erfolgen oder der Nutzer Rückerstattungen leisten muss, werden die Grundstückseigentümer an diesen rückwirkenden Nachzahlungen bzw. Erstattungen beteiligt. Rückzahlungen der Grundstückseigentümer werden mit den zukünftigen Pachtzahlungen verrechnet, es wird jedoch mindestens die jährliche Mindestpacht ausgezahlt.

2. Das ertragsabhängige Nutzungsentgelt beträgt als Vergütung

- 7,5 % für Betriebsjahr 1-10
- 8,5 % ab Betriebsjahr 11

der Netto-Einspeiseerlös gemäß Abs. 1.

Mindestens aber hat der Nutzer den Flächeneigentümern eine Mindestvergütung in Höhe von

- | | |
|-------------------------|----------|
| • für Betriebsjahr 1-10 | 70.000 € |
| • ab Betriebsjahr 11 | 80.000 € |

pro neu errichteter WEA und Jahr zu zahlen.

Diese Mindestvergütung ergibt sich für eine Referenzanlage vom Typ Vestas V172 mit 199 m NH und 7,2 MW Leistung. Sollte sich aus Gründen der Flächenverfügbarkeit oder sonstigen Gründen die Anlagengröße vergrößern oder verkleinern, verändert sich die Mindestvergütung im Verhältnis zum Referenzertrag. Maßgeblich ist hier immer der spezifische Referenzertrag des jeweiligen Anlagentyps.

Die Erstinbetriebnahme beginnt für jede WEA mit dem Tage der Inbetriebnahme. Das erste Betriebsjahr endet am 31.12. des Jahres der Erstinbetriebnahme. Ab dem zweiten Betriebsjahr entsprechen die Betriebsjahre dem Kalenderjahr.

Die Berechnung der Vergütung im ersten und letzten Betriebsjahr erfolgt anteilig der tatsächlichen Betriebszeit. Die Betriebszeit im letzten Jahr endet mit dem kompletten Rückbau der Anlage und Nebeneinrichtungen.

3. Das Nutzungsentgelt wird wie folgt verteilt:

Das Nutzungsentgelt wird nach dem sogenannten „3-Zonen-Modell“ zwischen den in der **Anlage 1** berücksichtigten Flurstücken bzw. deren Grundstückseigentümern verteilt, soweit diese Grundstückseigentümer mit dem Nutzer oder ihren Rechtsnachfolgern einen wirksamen Nutzungsvertrag vereinbart haben. Durch die „Zone 1“ wird geregelt, dass Grundstückseigentümer, auf deren Grundstück eine befestigte Fläche errichtet ist, eine Zahlung für die befestigte Fläche erhalten. Die „Zone 2“ sieht eine Pachtzahlung für Flächen vor, die für Abstandsbaulasten benötigt werden. Die Flächen der „Zone 3“ sind Flächen innerhalb der Flächenkulisse gemäß **Anlage 1**.

Von dem zu verteilenden Nutzungsentgelt erhalten die Grundstückseigentümer in der „Zone 1“ in ihrer Gesamtheit 50% als „Standortpacht“. Die „Standortpacht“ wird für die Zurverfügungstellung von Flächen für Stichwege von den bestehenden Feldwegen hin zur WEA, Fundamente und dauerhafte Kranstellflächen bezahlt. Der Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers an der „Standortpacht“ ergibt sich aus der von ihm tatsächlich zur Verfügung gestellten Fläche im Verhältnis zu der von allen Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellten tatsächlichen Fläche für Wege, Fundamente und dauerhaften Kranstellflächen. Die endgültigen Flächen werden nach Fertigstellung durch einen öffentlich bestellten Vermesser ermittelt. Sie werden im endgültigen Lageplan verzeichnet. Der endgültige Lageplan ersetzt sodann den vorläufigen Lageplan.

Von dem zu verteilenden Nutzungsentgelt erhalten die Grundstückseigentümer in der „Zone 2“ in ihrer Gesamtheit 20% als „Baulastpacht“. Der Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers an der „Baulastpacht“ ergibt sich aus der von ihm tatsächlich zur Verfügung gestellten Fläche im Verhältnis zu der von allen Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellten tatsächlichen Fläche für Baulasten.

Von dem zu verteilenden Nutzungsentgelt erhalten die Grundstückseigentümer in der „Zone 3“ in ihrer Gesamtheit 30% als „Flächenpacht“. Zur Ermittlung des Anteils des einzelnen Grundstückseigentümers an der „Flächenpacht“ wird die von ihm tatsächlich zur Verfügung gestellte Fläche ins Verhältnis zu der von allen Grundstückseigentümern für die Flächenpacht zur Verfügung gestellten tatsächlichen Flächen gesetzt. Die für die Berechnung der Flächenpacht relevante Fläche ergibt sich aus der **Anlage 2** (Größe in Plankulisse).

Standort-, Baulast- und Flächenpacht können kumuliert geltend gemacht werden. Eine beispielhafte Berechnung des Nutzungsentgelts ergibt sich aus **Anlage 3**. Eine Aufteilung der Zonen wird beispielhaft in **Anlage 7** dargestellt.

4. Das Nutzungsentgelt ist anteilig zahlbar ab der jeweiligen Inbetriebnahme einer WEA. Es ist fällig im Nachhinein für das jeweils abgelaufene Kalenderjahr, und zwar spätestens zum 30. April des Folgejahres. Die Fälligkeit tritt jedoch insgesamt erst ein, wenn die rangrichtige Eintragung der Dienstbarkeit gem. § 11 erfolgt ist. Der Nutzer wird dem Grundstückseigentümer jährlich, spätestens zum 30. April des Folgejahres, eine entsprechende Abrechnung

vorlegen. Der Grundstückseigentümer kann Einsicht in die zur Feststellung des Erlöses notwendigen Geschäftsunterlagen des Nutzers verlangen. Diese Geschäftsunterlagen hat der Nutzer auf Verlangen des Grundstückseigentümers unentgeltlich zu erläutern.

Für den Zeitraum zwischen Baubeginn und Inbetriebnahme zahlt der Nutzer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 30% der rechnerisch anteiligen Mindestpacht. Die Vergütung wird anteilig nach Tagen berechnet. Als Baubeginn definieren die Vertragspartner den Beginn der Fundamentarbeiten auf dem Grundstück der Grundstückseigentümer, also die Abtragung des Mutterbodens am Standort der jeweiligen WEA. Baugrunduntersuchungen, Vermessungsarbeiten oder Rodungsmaßnahmen sind flächen- bzw. bauvorbereitende Maßnahmen und gelten ausdrücklich nicht als Baubeginn.

5. Das Nutzungsentgelt ist als Nettoentgelt vereinbart. Sollte sich auf Seiten des Grundstückseigentümers eine Umsatzsteuerpflicht ergeben, wird die für den jeweiligen Zeitraum fällige gesetzliche Umsatzsteuer gegen entsprechende ordnungsgemäße Rechnungslegung mit Umsatzsteuerausweis gesondert vergütet.
6. Mit dem vorstehenden Nutzungsentgelt sind alle zum Vertragsabschluss bekannten Nachteile für den Grundstückseigentümer welche durch den normalen Betrieb der WEA entstehen abgegolten, insbesondere
 - Beeinträchtigung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung (Ausgleich von Ertragsausfällen, auch gegenüber Dritten, wie Pächtern der betroffenen Fläche)
 - Verhinderung anderer Nutzungen (z. B. Bebauung),
 - Verzicht auf Subventionen (z. B. Stilllegungsprämien) oder
 - geringere Erlöse beim Grundstücksverkauf, soweit sie direkt oder indirekt auf die WEA zurückzuführen sind.

Darüberhinausgehende Schäden, Verschlechterungen oder Verunreinigungen des Grund und Boden durch z.B. eine Havarie der Windkraftanlage inkl. Nebenanlagen werden vom Nutzer getragen.

7. Bei erstmaliger Errichtung der WEA erstattet der Nutzer dem Pächter der landwirtschaftlichen Fläche die Aufwuchs-Schäden für die dauerhaft benötigte Fläche (Standort der WEA, Stellplatz, erforderliche Zuwegung und Leitungstrassen) und zusätzlich die Flur-, Aufwuchs- und Folgeschäden für die über die dauerhaft benötigte Fläche hinausgehenden Zugriffe. Der Nutzer hat solche Zugriffe dem Grundstückseigentümer und Pächter 14 Tage im Voraus in Textform anzukündigen und mit diesen abzustimmen. Der Nutzer ist verpflichtet die Zugriffe mit der geringstmöglichen Beeinträchtigung für die Rechte und Interessen des Grundstückseigentümers und Pächters vorzunehmen. In den folgenden Bewirtschaftungsperioden wird eine besondere Entschädigung für Flur, Aufwuchs- und Folgeschäden nur für solche Zugriffe gewährt, die über die dauerhaft benötigte Fläche hinausgehen.

Einigen sich die Parteien über die Höhe der besonderen Entschädigung nicht, so soll das

Gutachten eines von der zuständigen Landwirtschaftskammer zu benennenden und öffentlich bestellten Sachverständigen maßgebend sein, welches sich an die von der zuständigen Landwirtschaftskammer herausgegebenen Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Schäden auf landwirtschaftlichen Grundstücken zu orientieren hat. Die Gutachterkosten fallen den Parteien jeweils zur Hälfte zur Last.

§ 4

Baumaßnahmen

1. Der Nutzer wird alle Maßnahmen so mit dem Grundstückseigentümer und ggf. dem Pächter abstimmen, dass unbillige Beeinträchtigungen der Interessen des Grundstückseigentümers bzw. Pächters und der unmittelbaren Nachbarn bei der landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flurstücke ausgeschlossen werden. Diese Abstimmung erfolgt mindestens 14 Tage vor Baubeginn. Weitere Abstimmungen nimmt der Nutzer gegenüber dem Grundstückseigentümer und ggf. dem Pächter vor, wenn sich im Laufe der Bauphase wesentliche Änderungen der ursprünglichen Planung des vorläufigen Lageplans ergeben. Dazu gehören unter anderem die vorübergehende Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen oder wesentlichen Änderungen im Zeitplan, die Auswirkung auf die landwirtschaftliche Nutzung der gegenständlichen Grundstücke über das in diesem Vertrag abgestimmte Maß hinaus haben. In diesem Fall ist der Nutzer verpflichtet, den Grundstückseigentümer und ggf. Pächter über diese Änderungen zu informieren. Zusätzliche Mitteilungen über den Stand der Baudurchführung erteilt der Nutzer auf Anfrage des Grundstückseigentümers und Pächters. Ohne diese notwendigen Vorabinformationen sind Maßnahmen auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken nicht zulässig. Die vorstehenden Regelungen gelten auch im Falle einer späteren geplanten Inanspruchnahme des Grundstücks

2. Der Nutzer ist verpflichtet, bei Erdarbeiten den Mutterboden vorher abzunehmen und gesondert zu lagern, Gräben/Hohlräume ordnungsgemäß zu verfüllen, den Füllboden zu verfestigen und danach den Mutterboden wieder aufzubringen. Überschüssiger oder nicht benötigter Mutterboden ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers auf ein anders Grundstück des Grundstückseigentümers oder Pächters im Umkreis von bis zu 1 Kilometer zu transportieren und zu verteilen. Restlicher Mutterboden sowie jeglicher Unterboden ist, soweit der Grundstückseigentümer oder Pächter für diesen keine Verwendung hat, von dem Nutzer auf eigenen Kosten abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Die nicht dauerhaft benötigten Flächen sind nach den Baumaßnahmen in diesem Sinne in den vorherigen Zustand zu versetzen.

3. Der Nutzer verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen und dafür einzustehen, dass bei der Errichtung Bauwerke, Grenzsteine sowie Vermessungspunkte, Bäume, Pflanzen und derglei-

chen geschützt werden. Sollte deren Entfernung notwendig sein, wird dies dem Grundstückseigentümer schriftlich angezeigt. Nach Abschluss der Arbeiten wird der ursprüngliche Zustand durch den Nutzer wiederhergestellt. Im Falle der Entfernung von Pflanzen und Bäumen gilt dies auch dann als erfolgt, wenn gleichartige und gleichwertige Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer vorgenommen wurden.

4. Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich Drainage dürfen vom Nutzer in Absprache mit dem Grundstückseigentümer umgelegt werden. Der Nutzer hat sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen erhalten bleibt. Bei Einschränkungen der Funktionsfähigkeit einer solchen Anlage hat er diese auf seine Kosten wiederherzustellen und die Funktion auf Verlangen des Grundstückseigentümers durch ein geeignetes Fachunternehmen auf Kosten des Nutzers nachzuweisen.
5. Die Grundstückseigentümer gestatten dem Nutzer und von ihm beauftragten Dritten, den Vertragsgegenstand zu den in § 1 genannten Zwecken jederzeit zu betreten und mit Fahrzeugen zu befahren sowie alle Maßnahmen zu treffen, die zur ordnungsgemäßen Errichtung, dem Betrieb, der Wartung und dem Rückbau der WEA erforderlich sind. Jederzeitig bedeutet 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Gleiches gilt für ein Betreten für die Vornahme von naturschutzfachlichen Begutachtungen, Baugrunduntersuchungen und Vermessungen. Soweit es sich bei vorgenannten Maßnahmen um bauliche Maßnahmen handelt, sind diese dem Grundstückseigentümer grundsätzlich eine Woche vorab in Textform (E-Mail genügt) anzuzeigen. Bei unaufschiebbaren Maßnahmen ist der Nutzer verpflichtet, die Anzeige unverzüglich nachzuholen.

§ 6

Pflichten des Grundstückseigentümers

1. Der Grundstückseigentümer erlaubt die erforderlichen Errichtungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Anlagen und jederzeitige Benutzung der vorgesehenen Zuwegung durch den Nutzer und der Beauftragten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich von der Genehmigungsbehörde evtl. geforderte Vereinbarungen zur Mahdabschaltung gemäß Anlage 6 (Muster) selbst mit dem Nutzer abzuschließen bzw. diese mit seinem Pächter zu vereinbaren. Bei Abschluss eines neuen Landpachtvertrages verpflichtet sich der Grundstückseigentümer die Anlage 6 vom neuen Pächter unterschreiben zu lassen und dem Nutzer auszuhändigen. Der Nutzer hat die Anlage 6 geprüft und für ausreichend befunden. Sollten sich aus der Genehmigung weitergehende Auflagen ergeben, werden die Vertragsparteien nach einer gemeinsamen Lösung suchen. Etwaige Schadensersatzansprüche oder ähnliches können aus dieser Vereinbarung gegen den Grundstückseigentümer oder den Pächter nicht abgeleitet werden.
2. Der Grundstückseigentümer versichert, dass seinen Verpflichtungen keine mit Dritten ge-

schlossenen Verträge entgegenstehen, insbesondere dass entweder keine Landpachtverträge für das Vertragsgrundstück abgeschlossen sind oder die Pächter mit der Inanspruchnahme des in Anlage 2 genannten Grundbesitzes nach Maßgabe dieses Vertrages einverstanden sind (bitte Anlage 5 ausfüllen) mit Ausnahme von
..... [... konkrete mit Vertragspartner, Abschlussdaten und Laufzeit angeben].

Bei Abschluss eines neuen **Landpachtvertrages verpflichtet** sich der Grundstückseigentümer **Anlage 5** vom neuen Pächter unterschreiben zu lassen und dem Nutzer auszuhändigen. Wenn **Anlage 5** vom Pächter des landwirtschaftlichen Grundstückes unterzeichnet dem Nutzungsvertrag beigelegt ist bzw. bei Neuverpachtung nachgereicht wird, kann der Nutzer keine Haftungsansprüche und Schadensersatzansprüche gegen den Grundstückseigentümer aufgrund von einer Verweigerung des Pächters zum Betreten des Grundstückes geltend machen.

3. Die Grundstückseigentümer haften nicht dafür, dass die Grundstücke für die Errichtung von WEA tatsächlich oder rechtlich geeignet sind. Dieser Haftungsausschluss rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass die Grundstückseigentümer, anders als der Nutzer, über keinerlei Fachkenntnisse betreffend die Errichtung von WEA verfügen. Der Nutzer verzichtet insoweit bereits jetzt gegenüber den Grundstückseigentümern auf etwaig entgegen dem Vorstehenden entstandene Gewährleistungsansprüche.

§ 7

Vertragslaufzeit

1. Der Nutzungsvertrag beginnt mit Unterzeichnung und endet mit dem vollständigen Rückbau der Windkraftanlagen, spätestens am 31.12.2052.
2. Der Nutzer erhält eine Optionsmöglichkeit zur Verlängerung des Vertrages um weitere 5 Jahre maximal bis zum 31.12.2057. Die Option wird dadurch ausgeübt, dass der Nutzer spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Vertragslaufzeit allen bis zu diesem Zeitpunkt teilnehmenden Grundstückseigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern der Flächenkulisse gemäß der Anlagen 1 und 2 ein schriftliches und einheitliches Pachtangebot zum weiteren Betrieb der WEA unterbreitet. Hierbei ist das in diesem Vertrag vereinbarte Verteilungsmodell der Pachtentgelte und sonstiger Vertragsbedingungen fortzuführen. Innerhalb eines Jahres müssen mindestens 50% der Eigentümer bezogen auf die Grundstücksfläche das Verlängerungsangebot des Nutzers schriftlich angenommen haben, damit die Verlängerungsoption vom Nutzer ausgeübt werden kann. Der Nutzer hat spätestens 2 Jahre vor Ende der Vertragslaufzeit alle Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger schriftlich darüber zu informieren und auf Verlangen nachzuweisen, dass die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer vorliegt und er die Optionsmöglichkeit auch nutzen wird. Erfolgt diese Anzeige gar nicht oder nicht fristgerecht, so endet der Vertrag mit vollständigem Rückbau oder spätestens am 31.12.2052.

3. Während der fest vereinbarten Vertragslaufzeit gem. § 7 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages ist die ordentliche Kündigung - mit Ausnahme des § 8 dieses Vertrages - ausgeschlossen.

§ 8

Rücktritt, Kündigung und Widerruf

1. Beide Parteien können durch schriftliche Erklärung per Brief gegenüber der jeweils anderen Partei vom Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Vertrages nicht wenigstens für eine WEA alle erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb erteilt wurden oder nicht zu erlangen sind, es sei denn, der Nutzer bemüht sich in einem Klageverfahren diese zu erlangen. Nach Ablauf von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Vertrages kann der Grundstückseigentümer zurücktreten, sofern der Nutzer nicht nachweist, dass er die erforderlichen Genehmigungen für Betrieb und Errichtung wenigstens einer WEA beantragt hat. Der Grundstückseigentümer kann auch zurücktreten, wenn nicht in einem Zeitraum von zwei Jahren nach Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen ein Baubeginn zumindest einer der geplanten WEA stattgefunden hat, es sei denn der Nutzer kann vertretbare Gründe wie zum Beispiel Lieferengpässe nachweisen.

Ferner kann der Grundstückseigentümer vom Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn der Nutzer nicht eine der geplanten WEA innerhalb der Realisierungsfrist nach dem Zuschlag im Ausschreibungsverfahren bei der BNetzA in Betrieb genommen hat. Auf Verlangen hat der Nutzer hierüber dem Grundstückseigentümer Auskunft zu erteilen.

2. Der Nutzer kann den Vertrag kündigen, wenn:

- für die Errichtung der WEA und dem damit zusammenhängenden Bauvorhaben
 - in einem oder mehreren Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinträchtigende Auflagen gemacht werden, oder
 - eine stabile Gründung nicht möglich ist
- eine technische Sanierung der Windkraftanlage nach Ablauf der EEG-Vergütung notwendig wird, deren Umfang einen wirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ermöglicht.

3. Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag kündigen, wenn:

- sich der Nutzer mit der Zahlung des Nutzungsentgeltes insgesamt, einem Teil des Nutzungsentgeltes für die Zonen 1 bis 3 oder der geschuldeten Entschädigung gemäß § 3 Abs. 7 für

länger als drei Monate in Verzug befindet und den Rückstand trotz Mahnung per eingeschriebenem Brief mit Fristsetzung von wenigstens zwei Wochen nicht ausgleicht.

- wenn die Sicherheit gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrages nicht spätestens drei Monate nach Fälligkeit eingezahlt oder nachgewiesen ist.
- 4. Diejenige Partei, welche vom Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen wünscht, hat das Vorliegen der geltend gemachten Voraussetzungen zu belegen, soweit dieser Vertrag nicht etwas Anderes regelt. Kommt es auf die Mitwirkung der anderen Partei an, hat diese die erforderlichen Auskünfte unverzüglich zu erteilen. Durch ein Rücktrittsrecht vom Vertrag gemäß dieser Vorschrift werden für keine der Parteien Ansprüche auf Schadensersatz begründet.
- 5. Für beide Parteien bleibt das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund unberührt.
- 6. Das Kündigungsrecht kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende ausgeübt werden. Bis dahin ist also das zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Nutzungsentgelt weiter zu zahlen. Etwas anderes gilt bei einer Kündigung aus wichtigem Grund, wenn ein Festhalten am Vertrag für den Kündigungszeitraum unzumutbar ist. Ansprüche auf weitergehenden Kosten- bzw. Schadensersatz bestehen nicht. Entschädigungsansprüche nach § 3 Abs. 7 und § 9 bleiben unberührt.

Bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs und aus wichtigem Grund bleibt es dem Kündigenden vorbehalten, vollen Schadensersatz zu fordern.

- 7. Durch diesen Vertrag und die Übergabe der Widerrufsbelehrung wird kein vertragliches Widerrufsrecht begründet.

§ 9 Rückbau

- 1. Für jeden Fall der Beendigung dieses Vertrages ist die WEA auf Kosten des Nutzers abzubauen, zu entsorgen und der frühere Zustand wiederherzustellen.
- 2. Der Abbau der WEA durch den Nutzer erfordert insbesondere folgende Leistungen:
 - Entfernung und Entsorgung aller Maschinenteile,
 - Entfernung und Entsorgung der Zuwegungen,
 - Entfernung und Entsorgung von Elektroinstallationen (Transformatoren, Kabel, Einhausungen),
 - Komplette Entfernung und Entsorgung von Fundamenten und Verankerungen sowie

- Auffüllung des entstehenden Hohlraumes unter vollständiger Verwendung des zwischengelagerten Mutterbodens oder eines gleichwertigen Bodens als Deckschicht, so dass die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche wieder wie vor Baubeginn gewährleistet ist. Die Beschaffenheit des ursprünglichen Mutterbodens wird durch eine Bodenprobe vor Baubeginn vom Nutzer sichergestellt. Dieser übermittelt das Ergebnis der Bodenprobe unverzüglich an den Grundstückseigentümer.

Die Rückbauarbeiten müssen bis zur Beendigung dieses Vertrages abgeschlossen sein, und die Flächen wieder landwirtschaftlich nutzbar sein. Der Rückbau ist so durchzuführen, dass eine ordnungsgemäße land-und/oder forstwirtschaftliche Nutzung des ehemaligen WEA Grundstückes wieder möglich ist. Wurde der Vertrag gemäß § 8 vor Ablauf der Vertragslaufzeit nach § 7 gekündigt oder der Rücktritt erklärt, hat der Rückbau innerhalb von 6 Monaten ab Beendigungszeitpunkt zu erfolgen.

3. Für jedwede Zugriffe auf die Flächen des Grundstückseigentümers, die über die dauerhaft benötigte Fläche hinausgehen, wird bei Ernte- oder Bewirtschaftungerschwernissen im Rahmen der Wiederherstellung Entschädigung nach Maßgabe des § 3 Abs. 6 geleistet.
4. Zum Zwecke der Sicherstellung der Wiederherstellungsverpflichtung leistet der Nutzer eine Sicherheit in Höhe von 60.000 € pro MW. Der Nutzer kann die Sicherheit durch Beibringung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- oder Steuerbürgen zugelassenen Kreditinstitutes leisten. Die Sicherheit ist spätestens 6 Monate vor Baubeginn dem Grundstückseigentümer beizubringen. Die Höhe der Sicherheiten ist alle 5 Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der Nutzer verpflichtet sich, über die Entsorgungskosten zwei Angebote einzuholen, deren Mittelwert als Bemessungsgrundlage für die Entsorgungskosten und deren Absicherung gelten soll. Er informiert den Grundstückseigentümer unverzüglich über die Höhe der eingeholten Angebote. Entsprechend der dann eingetretenen Änderung kann jede Partei eine Anpassung der Summe nach oben oder unten verlangen. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb eines Monats auf eine Anpassung der Sicherheit, kann die Höhe der Sicherheiten durch einen von der zuständigen Landwirtschaftskammer zu bestimmenden öffentlich und vereidigten Sachverständigen auf Kosten der antragsstellenden Partei in angemessener Weise mit verbindlicher Wirkung für die Parteien festgesetzt werden. Die Rechte der Genehmigungsbehörde auf Anpassung der Sicherheit sowie der Rechtsweg bleiben unberührt.
5. Wird im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Genehmigung des Vorhabens die Hinterlegung einer Rückbaubürgschaft festgesetzt, so wird im Hinblick auf diese Absicherung auf die vereinbarte Sicherheitsleistung, soweit im Betrag deckungsgleich, verzichtet, solange die Rückbaubürgschaft bei der zuständigen Stelle vorliegt. Unterschreitet die festgesetzte Rückbaubürgschaft die Höhe der vereinbarten Sicherheitsleistung, so gilt der Verzicht nicht für die Differenz der Beträge. In Höhe der Differenz hat der Nutzer eine gesonderte Sicherung nach Absatz 4 zu erbringen. Der Nutzer ist verpflichtet, etwaige Freigaben durch die Behörde während der Vertragslaufzeit unverzüglich gegenüber dem Grundstückseigentümer mitzuteilen

und insoweit eine Bürgschaft zu stellen.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

1. Der Nutzer wird den Grundstückseigentümer über den Fortgang der Planungsarbeiten unterrichtet halten.
2. Der Nutzer sorgt für Unterhaltung und Pflege der WEA und aller seiner Installationen. Ihm obliegt die umfassende Verkehrssicherungspflicht für die WEA und deren Nebeneinrichtungen.
3. Sollte es auf Grund einer Flügelhavarie, bei dem mindestens ein Rotorblatt zu Boden fällt, zu Tierschäden durch das Fressen von Tierfutter beim Eigentümer, seinem Pächter oder einem Abnehmer von geernteten Futter kommen, haftet der Nutzer, sofern diese Schäden nachweislich durch den Schadensfall verursacht wurden. Die Umkehr der Beweislast ist auf einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Flügelhavarie begrenzt. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Verjährung des Anspruches selbst bleiben hiervon unberührt.
4. Der Nutzer sorgt für Unterhaltung und Pflege der WEA und aller seiner Installationen und stellt den Grundstückseigentümer hiervon frei. Ihm obliegt die umfassende Verkehrssicherungspflicht für die WEA, deren Nebeneinrichtungen, die Zuwegung zur WEA und sonstige direkt mit dem Betrieb der WEA verbundener Flächen und Einrichtungen. Der Nutzer verpflichtet sich, für sämtliche versicherbaren Risiken aus Errichtung, dem Unterhalt und dem Betrieb der WEA einschließlich sämtlicher Nebenanlagen auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken eine Haftpflichtversicherung mit einem Haftungsvolumen von mindestens 10 Mio. Euro pro WEA einschließlich Umwelthaftpflicht abzuschließen und für die Dauer dieses Vertrages aufrechtzuerhalten. Vor Baubeginn hat der Nutzer eine solche Versicherung nachzuweisen und auf Wunsch den Grundstückseigentümers auch zwischenzeitlich. Kommt der Nutzer dieser Pflicht nicht rechtzeitig oder vollständig nach, ist der Grundstückseigentümer bereits jetzt unwiderruflich bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Nutzers eine entsprechende Versicherung abzuschließen und für die Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die vorgenannte Haftpflichtversicherung einschließlich Umwelthaftpflicht selbst abzuschließen und vom Nutzer die Erstattung der hierfür anfallenden Versicherungsbeiträge jährlich zu verlangen; dieses Recht des Grundstückseigentümers geht in dem Falle, in dem es vom Grundstückseigentümer gegenüber dem Nutzer schriftlich geltend gemacht wird, vor, wobei es dem Grundstückseigentümer unbenommen bleibt, jederzeit schriftlich wieder den Abschluss der vorgenannten Haftpflichtversicherung einschließlich Umwelthaftpflicht durch den Nutzer verlangen zu können.

5. Der Nutzer haftet für alle Schäden, insbesondere Flurschäden, die durch Bau, Errichtung, aufgrund gesetzlicher Vorschriften geltend gemacht werden. Sollte der Grundstückseigentümer von Dritten insoweit in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Nutzer, den Grundstückseigentümer von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihm hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen. Sofern der Nutzer den Windpark nicht selbst betreibt, verpflichtet er sich hiermit, die Haftungspflichten aus Satz 1 und 2 dem zukünftigen Betreiber aufzuerlegen. Ist dem Grundstückseigentümer ein Schaden entstanden, der seiner abstrakten Art nach von dem Bau, der Errichtung, dem Unterhalt, dem Betrieb oder dem Rückbau von WEA einschließlich aller nach diesem Vertrag geregelten Nebenanlagen – auch nicht ordnungsmäßen – herrühren kann, so wird vermutet, dass dieser Schaden adäquat-kausal durch Bau, Errichtung, Unterhalt, Betrieb oder Rückbau der WEA und aller Nebenanlagen verursacht und von dem Nutzer bzw. seinem Rechtsnachfolger zu vertreten ist. Unterhalt, Betrieb und Rückbau der in § 1 genannten Anlagen des Windparks entstehen und

§ 11

Dienstbarkeit

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, zu Gunsten des Nutzers und der finanzierenden Bank beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen gemäß der als Muster beigefügten **Anlage 4** einzutragen, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keine wertmindernden oder wertbeeinflussenden Rechte in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs vorgehen. Der Inhalt der Dienstbarkeiten ist entsprechend anzupassen, wenn das Grundstück nur für einzelne Nutzungsrechte (Rotorüberflug, Abstandsfläche, Unterlassung anderer Windkraftnutzung, usw.) verwendet wird.
2. Dienstbarkeiten und Vormerkungen bestehen unabhängig vom Bestand des Nutzungsvertrages. Sie sind bei Vertragsende zu löschen, es sei denn, der Nutzungsvertrag wird in Ausübung eines Sonderkündigungsrechts anlässlich eines Zwangsversteigerungs- oder eines das Grundstück betreffenden Insolvenzverfahrens beendet.
3. Für den Fall, dass mit der Errichtung des Fundaments oder der Errichtung der WEA vor dem Eintragungsantrag für die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten begonnen werden sollte, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, die dem Ziel dienen, dass Fundament und WEA Eigentum des Nutzers bleiben oder werden.
4. Die für die Eintragung und Löschung der Dienstbarkeiten anfallenden Kosten trägt der Nutzer.

§ 12 Übertragung

1. Der Nutzer hat das Recht, seine Rechte und Pflichten teilweise, insoweit aber nur in Bezug auf einzelne Standorte im Windpark, oder ganz aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Der Grundstückseigentümer stimmt der Übertragung zu, wenn er dieser nicht ausdrücklich innerhalb von 6 Wochen nach schriftlicher Ankündigung widerspricht. Insbesondere kann der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Übertragung verweigern, wenn der Vertrag nicht auf eine zu gründende Betreibergesellschaft – wie in der Vorbemerkung vorgesehen – übertragen wird.
2. Soweit der Nutzer diesen Vertrag auf eine der in der Vorbemerkung vorgesehene, noch zu gründende Betreibergesellschaft überträgt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, dieser Übertragung zuzustimmen, es sei denn diese wird nicht durch den jetzigen Nutzer beherrscht oder sie wird nicht nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland gegründet.
3. Bei einer Übertragung des Nutzungsvertrages sind für den neuen Nutzer und eine neue finanzierende Bank ebenfalls Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen nach Maßgabe des Vertrages einzutragen. Nach entsprechender Eintragung für den neuen Nutzer verpflichten sich alter und neuer Nutzer gesamtschuldnerisch zur Löschung der zugunsten des alten Nutzers im Grundbuch eingetragenen Rechte. Bei einer Differenz des Umfangs der eingetragenen Rechte bleibt die gesamtschuldnerische Haftung des vorherigen Nutzers weiterhin bestehen.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück veräußert, dies dem Nutzer unverzüglich anzuzeigen und dem Erwerber des Grundstückes alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages einschließlich dieser Weitergabepflicht im Falle der weiteren Veräußerung aufzuerlegen. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er die Haftung für alle daraus entstehenden Schäden dem Nutzer und der finanzierenden Bank gegenüber.

§ 13 Bankensicherung

1. Der Grundstückseigentümer willigt darin ein, dass die WEA nebst Nebenanlagen einem finanzierenden Kreditinstitut, zu den Vereinbarungen dieses Vertrages, zur Sicherung übereignet werden. Der Nutzer hat den Namen des finanzierenden Kreditinstituts und der Ansprechpartner, sowie Änderungen diesbezüglich, dem Grundstückseigentümer mitzuteilen.
2. Der Grundstückseigentümer verzichtet gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut während der laufenden Finanzierung auf das Verpächterpfandrecht. Das Auslaufen der Finanzierung zeigt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Jahr vorab an.

3. Wenn zugunsten der finanzierenden Bank eine Vormerkung oder ein dingliches Recht in grundbuchtauglicher Form bestellt ist, stehen Vertragsänderungen, insbesondere Vertragsaufhebungen unter der aufschiebenden Bedingung, dass ihnen die finanzierende Bank schriftlich zustimmt. Das Zustimmungserfordernis endet, wenn die Rechte der finanzierenden Bank im Grundbuch gelöscht werden. Wenn der Grundstückseigentümer oder der Nutzer den Nutzungsvertrag während des vorgenannten Zeitraums kündigen oder sonst wie beenden will, ist er verpflichtet, hiervon unverzüglich die finanzierende Bank schriftlich zu unterrichten. Die finanzierende Bank ist innerhalb von einem Monat ab Zugang der Anzeige berechtigt, aber nicht verpflichtet, nach ihrer Wahl etwaige Kündigungs- und Beendigungsgründe auszuräumen oder ihr Eintrittsrecht nach nachfolgenden Absätzen auszuüben.
4. Für den Fall, dass die WEA nebst Nebenanlagen durch das finanzierende Kreditinstitut verwertet werden sollte, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt eines Dritten als neuen Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag unwiderruflich ein. Der Nutzer kann das finanzierende Kreditinstitut bevollmächtigen, den Eintrittsvertrag mit einem evtl. Erwerber abzuschließen.
5. Auf Verlangen der finanzierenden Bank verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, mit ihr und dem Nutzer einen sog. „dreiseitigen Eintrittsvertrag“ zu vereinbaren. In dem Eintrittsvertrag wird u.a. geregelt, dass die finanzierende Bank durch einseitige Erklärung bestimmt, anstelle des Nutzers in den Vertrag einzutreten, dass zu ihren Gunsten ebenfalls eine Dienstbarkeit nebst Vormerkung einzutragen ist und dass die vorzeitige Beendigung des Vertrages von der Zustimmung der finanzierenden Bank abhängt.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Die Wirksamkeit dieses Nutzungsvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der Freigabe durch die zuständige Kommunalaufsicht.
2. Durch Abschluss dieses Vertrages entstehen keine Verpflichtungen der Stadt Marienmünster im Hinblick auf die Bauleitplanung (Konzentrationszonenplanung) oder Genehmigungsverfahren (z.B. zu § 36 BauGB).
2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen im Sinne des Vertrages durch wirksame Bestimmungen zu ergänzen, die dem wirtschaftlichen oder rechtlichen Inhalt der ungültigen Bestimmung entspricht oder am nächsten kommt.

5. Die Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der noch einzutragenden Dienstbarkeit und Vormerkung trägt der Nutzer.
6. Der Nutzer sichert verbindlich zu, dass sämtliche Grundstückseigentümer dieselben Entgeltkonditionen erhalten, wie in diesem Vertrag vereinbart wurde.
7. Den Inhalt dieses Vertrags haben die Parteien vertraulich zu behandeln. Dritten gegenüber darf der Vertrag nur insoweit offengelegt werden, als dies im Zusammenhang der steuerlichen oder rechtlichen Prüfung oder im Zuge der Finanzierung des vertragsgegenständlichen Vorhabens erforderlich ist. Soweit der Vertrag von den Parteien gegenüber nicht von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten offenlegt, haben sie diese entsprechend zur vertraulichen Behandlung zu verpflichten.

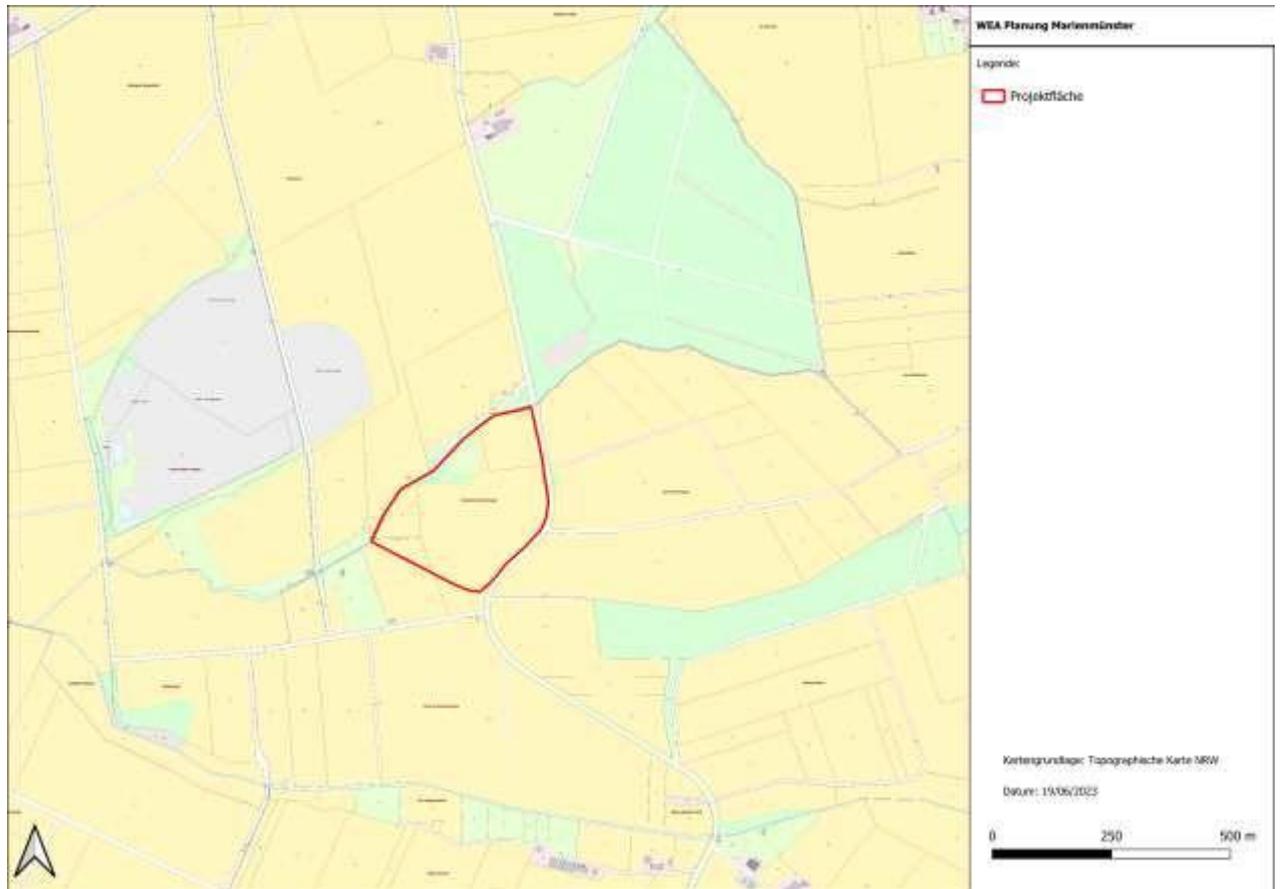
Anlagen: Planungskulisse (**Anlage 1**)
Aufstellung Grundstückseigentümer (**Anlage 2**),
Beispielrechnung zur Pachtumlage (**Anlage 3**)
Dienstbarkeit (**Anlage 4**)
Einverständniserklärung des Pächters der landwirtschaftlichen Fläche (**Anlage 5**)
Vereinbarung zur Mahdabschaltung (**Anlage 6**)
Beispielhafte Darstellung der Vergütungszonen (**Anlage 7**) und
Widerrufsbelehrung (**Anlage 8**)

_____, den _____

(Grundstückseigentümer)

(Nutzer)

Anlage 1 zum Nutzungsvertrag: Planungskulisse



Anlage 2 zum Nutzungsvertrag: Aufstellung Grundstückseigentümer

Stadt Marienmünster - Gemarkung Bredenborn Flur 2 Flurstück 6, 65.830 m²
Hubert Köhne – Gemarkung Bredenborn Flur 2 Flurstück 7, 13.577 m²

Anlage 3 zum Nutzungsvertrag:

Beispielrechnung für die Vergütung des Grundstücksnutzungsvertrages

In den hier folgenden Berechnungen werden überschlägig die für die Pachtberechnung maßgeblichen Werte berechnet.

Die neue Betreibergesellschaft zahlt im Mittel über 20 Jahre 8 % Pacht (Jahr 1-10 7,5 % und Jahr 11-20 8,5 %) auf die Einnahmen der Windkraftanlagen.

Dazu hier eine Beispielrechnung:

Überschlägige Ermittlung der Nutzungsentschädigung im Dreizonen-Pachtmodell

	Ertrag in kWh	Vergütung in € inkl. Korrekturfaktor*	Erlös	Pacht
1 x V 172	18.473.071	0,07095	1.310.664 €	104.853 €

* Zuschlagswert im Ausschreibungsverfahren von 5,5 Cent zzgl. Korrekturfaktor von 1,29 EEG Korrekturfaktor für 70% Standort ergibt ca. 7 Cent Einspeisevergütung

Überschlägige Ermittlung Pachtzahlungen befestigte Fläche (Zone 1)

Für die Zone 1 werden 50 % der Pachtzahlungen ausgeschüttet. Nach derzeitigem Planungsstand bleiben ca. 4.000 m² dauerhaft befestigte Fläche je Windkraftanlage im Windpark. Die endgültigen Flächen werden nach Fertigstellung durch einen Vermesser ermittelt.

Berechnung Vergütung befestigte Fläche	
Befestigte Fläche in m ²	4.000
Pacht befestigte Fläche	52.427 €
Zahlung je m ² befestigte Fläche	13,11 €

Überschlägige Ermittlung Pachtzahlungen Baulastpacht (Zone 2)

Für die Zone 2 werden 20 % der Pachtzahlungen ausgeschüttet. Nach derzeitigem Planungsstand werden ca. 47.500 m² als Baulastfläche je Windkraftanlage benötigt.

Berechnung Vergütung Baulastfläche	
Baulastfläche	47.500
Pacht Baulast Fläche	20.971 €
Zahlung je m ² Baulastfläche	0,44 €

Überschlägige Ermittlung Pachtzahlungen Flächenpacht (Zone 3)

Für die Ermittlung der Vergütung nach Zone 3 wird der verbleibende Betrag (30 %) auf die restliche zur Plankulisse gehörenden Flächen gemäß Anlage 2 zum Nutzungsvertrag verteilt.

Der Anteil der Pachtzahlungen aus dem Gebiet errechnet sich folgendermaßen:

Berechnung Vergütung Flächenpacht	
Fläche in ha	9,0
Pacht Fläche	31.456 €
Zahlung je ha Fläche	3.495 €

Die Fläche in der Plankulisse beläuft sich auf ca. 9,0 ha. Gemäß dem Verteilungsschlüssel, werden bei diesem Beispiel ca. 3.500 € je ha Fläche innerhalb der Plankulisse ausgezahlt.

Die hier aufgeführten Ergebnisse stellen nur eine grobe Abschätzung der Pachtzahlungen dar. Die Zahlungen variieren je nach den Erträgen, Anzahl und Vergütungshöhen der Windenergieanlage.

Anlage 4 zum Nutzungsvertrag

Muster einer Dienstbarkeit nebst Vormerkung

1.

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

ist Eigentümer des im Grundbuch vonBlatt verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung Flur Flurstück

2. Der Eigentümer bestellt zulasten des vorgenannten Grundbesitzes zugunsten der

.....

- nachstehend auch „Betreiber“ genannt -

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

- a) Der Betreiber ist berechtigt, auf dem vorgenannten Grundbesitz in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko WEA – nachstehend auch „WEA“ genannt – sowie sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen sowie befestigte Zuwegungen, Kranstell- und Montageflächen zu errichten, zu betreiben, zu nutzen und in standzuhalten.
- b) Ferner duldet es der Eigentümer, dass der vorgenannte Grundbesitz mit Rotorblättern überstrichen und als Abstandsfläche vom Betreiber genutzt wird.
- c) Der Betreiber ist ferner berechtigt, die zum Betrieb der WEA erforderlichen Kabelsysteme nebst zugehörigem Nachrichtenkabel in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko zu verlegen, zu betreiben, zu nutzen und in standzuhalten.
- d) Der Eigentümer errichtet ferner auf dem vorgenannten Grundbesitz für die Dauer des Vorhandenseins dieser WEA keine anderen WEA oder unterlässt sonstige Einwirkungen, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der WEA beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Der Standort der WEA und die Zuwegung sowie die Kabeltrasse ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan (Anlage 1).

Die Eintragung der entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zulasten des vorgenannten Grundbesitzes und zugunsten des Betreibers wird bewilligt und beantragt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

3. Der Eigentümer verpflichtet sich ferner gegenüber dem Betreiber als Versprechensempfänger,

- für den Fall, dass ein Dritter den Nutzungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten anstelle des Betreibers übernimmt,

oder

- für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger Vertragspartei des o.g. Nutzungsvertrags wird,

zugunsten des Übernehmers/der neuen Vertragspartei, die gleichen Rechte wie unter obiger Ziffer 2 einzuräumen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung der Dienstbarkeit bewilligt und beantragt der Eigentümer hiermit die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zulasten des oben genannten Grundbesitzes im oben genannten Grundbuch zugunsten des Betreibers.

Der Nutzungsvertrag ist dieser Urkunde in Kopie beigelegt.

4. Die vorstehenden Rechte sollen im Grundbuch im Rang nach einer Vormerkung auf Einräumung einer Dienstbarkeit für die finanzierende Bank und im Übrigen vor sämtlichen in Abteilung II und III des o.g. Grundbuchs eingetragenen Rechten eingetragen werden. Untereinander sollen die Rechte den Gleichrang haben. Entsprechende Eintragung wird beantragt.

Sollte die Rangstelle zunächst nicht verschafft werden können, so wird die Eintragung der vorgenannten Rechte an nächstfolgender Rangstelle beantragt.

5. Der die Beglaubigung dieser Erklärung vollziehende Notar wird von mir bevollmächtigt, etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes selbstständig für den Eigentümer zu erledigen und hierbei alle Erklärungen abzugeben, welche zur Durchführung der rangbereiten und dann rangrichtigen Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung erforderlich sind. Er wird insoweit auch von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

6. Der Eigentümer bevollmächtigt die Reno-Fachangestellten des die Unterschrift beglaubigenden Notars.....jede einzeln von ihnen, alle Erklärungen abzugeben, die zur Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung erforderlich sein können. Den Bevollmächtigten wird Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB erteilt. Die Vollmacht bezieht sich auch auf die Abgabe von Rangänderungserklärungen.

....., den

Anlage 5 zum Nutzungsvertrag

Muster einer Einverständniserklärung zwischen Grundstückseigentümer und Pächter

Name Eigentümer

Anschrift Eigentümer

Wohnort Eigentümer, _____, den _____
(Ort, Datum)

Einverständniserklärung zur Inanspruchnahme der von mir gepachteten landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Windkraftnutzung

Sehr geehrte(r) Frau / Herr _____ (Name Eigentümer),

als Pächter der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Gemarkung _____, Flur _____, Flurstück _____, erkläre ich

Name _____,

Anschrift _____,

Wohnort _____,

dass die von mir gepachteten Flächen für die Windkraftnutzung zur Verfügung stehen und bauliche Eingriffe durchgeführt werden dürfen. Darüber hinaus erkläre ich mich bereit, etwaige Auflagen der Genehmigungsbehörde im Sinne des zukünftigen Windpark-Betreibers umzusetzen.

Nach Aussagen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen sind für die oben genannten möglichen Einschränkungen nachfolgende Entschädigungen zu leisten:

1. Für die versiegelte Fläche wird kein Pachtentgelt mehr erhoben
2. Die Aufwuchsschäden werden einmalig bei Errichtung der Windkraftanlage durch die zukünftige Windkraftanlagen- Betreibergesellschaft erstattet.
3. Ein möglicher Ertragsausfall sowie Mindererträge für über die dauerhaft benötigte Fläche hinausgehende Schäden, insbesondere durch Reparaturen und Wartungsarbeiten werden durch die Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft ausgeglichen.

Ist die Höhe der Entschädigung streitig, so wird diese durch das Schiedsgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt, der auf Antrag einer Partei durch den Direktor der Landwirtschaftskammer NRW benannt wird. Der Sachverständige entscheidet auch nach billigem Ermessen, wer die Kosten seiner Inanspruchnahme zu tragen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift Pächter

Anlage 6 zum Nutzungsvertrag

Muster einer Vereinbarung zur Mahdabschaltung

zwischen

XXXX

(nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt)

und

XXXXXX

(nachfolgend „Pächter“ genannt)

und

Windpark Marienmünster / Bredenborn GbR

Renker Weg 1,

33175 Bad Lippspringe

(nachfolgend „Nutzer“ genannt)

wird folgende Vereinbarung getroffen:

Der Nutzer plant in den Gemarkungen Bredenborn Windkraftanlagen zu errichten. Unter anderem ist das Grundstück Kreis Höxter, Gemarkung XXXX, Flur XX, Flurstück XX Bestandteil der Planungskulisse. Nach erfolgter Genehmigung wird eine noch zu gründende Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft den Bau und den Betrieb der WEA durchführen. Diese Vereinbarung geht mit Neugründung der Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft vom heutigen Nutzer auf die Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft über.

Herr XXXXXX ist Grundstückseigentümer des Grundstücks:
Kreis Höxter, Gemarkung XXXX, Flur XXX Flurstück XXX

Herr XXXX ist landwirtschaftlicher Pächter des vorgenannten Grundstücks.

Die Genehmigungsbehörden können die baurechtliche Genehmigung zur Errichtung und den Betrieb der WEA unter Auflage zum Schutz von „kollisionsgefährdeten Vogelarten“ erteilen. Unter anderem kann die zukünftige Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft verpflichtet werden, einzelne WEA bei der Ernte und nachfolgenden Bodenbearbeitung (Stoppelumbruch etc.), sowie bei Mahd auf Grünland auf den umliegenden Grundstücken zum Schutz von „kollisionsgefährdeten Vogelarten“ abzuschalten.

Dieses setzt eine entsprechende Information seitens des Grundstückseigentümers oder des Pächters an die Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft voraus.

Der aktive Grundstückseigentümer oder Pächter der oben genannte Fläche) verpflichtet sich hiermit, die Windkraftanlagen- Betreibergesellschaft Für den Fall, dass die von ihm bewirtschaftet

Fläche von den Auflagen (Abschaltung einzelner WEA zum Vogelschutz) der Genehmigungsbehörde betroffen ist unter den Kontaktdaten:

Alexander Möhring, Tel. (alternativ: A.Moehring@lsf-energy.de)

zu informieren, wenn die Ernte / Mahd auf dem o.g. Flurstück, bzw. die Bodenbearbeitung beginnt. Dieses gilt für alle Ernteeinsätze im Laufe eines Jahres. Die zukünftige Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft ist für die Erreichbarkeit unter den oben genannten Kontaktdaten und Abschaltung der Anlagen gemäß Genehmigungsbescheid verantwortlich.

Die zukünftige Windkraftanlagen-Betreibergesellschaft informiert alle Eigentümer und Pächter mit denen diese Vereinbarung zur Mahdabschaltung (Anlage 6) geschlossen wurde, umgehend und schriftlich nach Erteilung der Baugenehmigung darüber ob und welche Auflagen im Detail zur Mahdabschaltung für das betroffene Flurstück in der Baugenehmigung enthalten sind.

Etwaige Schadensersatzansprüche oder ähnliches können aus diesem Vertrag gegen den Grundstückseigentümer oder den Pächter nicht abgeleitet werden.

Marienmünster, den

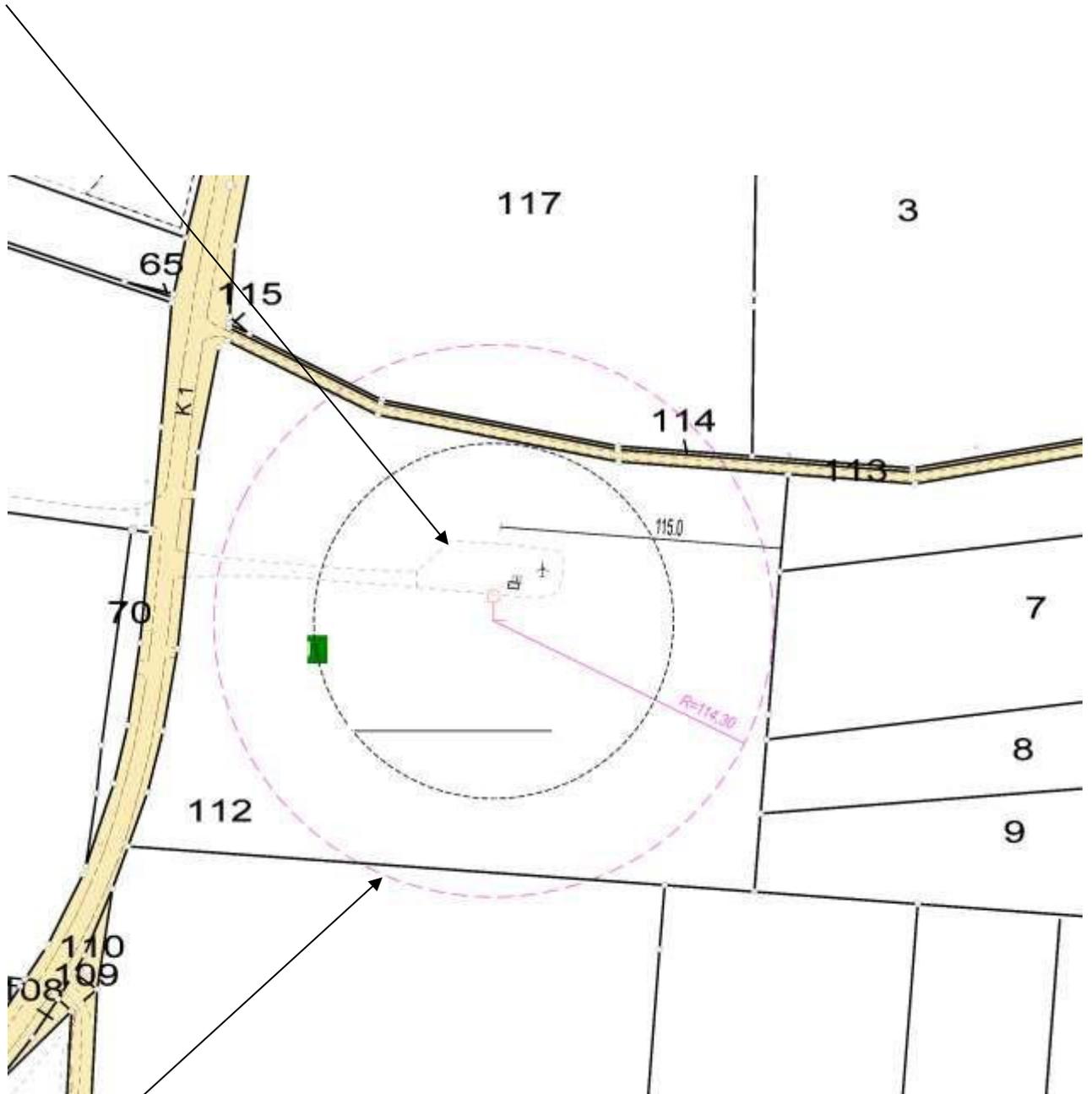
Unterschrift Betreibergesellschaft

Unterschrift Eigentümer

Unterschrift Pächter

Anlage 7 zum Nutzungsvertrag
Beispielhaft Darstellung der Vergütungs-zonen:

Zone 1 Befestigte Fläche: Zuwegung, Übergabestation und Fundament der Windkraftanlage



Zone 2 Baulastfläche: Die Baulastfläche ist die Fläche innerhalb des Kreises. Der Radius der Baulastfläche ist die halbe Gesamthöhe der Windkraftanlage. Hier beispielhaft für eine Windkraftanlage mit 228,60 m Gesamthöhe angegeben.

Zone 3 Flächenpacht: Die restliche Fläche gemäß Anlage 1, deren Grundstückseigentümer einen Nutzungsvertrag mit dem Nutzer abgeschlossen haben.

Anlage 8 zum Nutzungsvertrag

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Windpark Marienmünster / Bredenborn GbR, Renker Weg 1, 33175 Bad Lippspringe, A.Moehring@lsf-energy.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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

Folgen des Widerrufs

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

Widerrufsformular

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

- An **Windpark Marienmünster / Bredenborn GbR, Renker Weg 1, 33175 Bad Lippspringe, A.Moehring@lsf-energy.de**

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.