

Nutzungsvertrag

zwischen

**der EE BürgerEnergie Möckmühl GmbH & Co. KG,
Hauptstraße 23, 74219 Möckmühl**
vertreten durch die Komplementärin ZEAG Erneuerbare Energien GmbH,
diese vertreten durch die Geschäftsführer

- im Folgenden „**Nutzer**“ genannt -

und

**der Stadt Möckmühl,
Hauptstraße 23, 74219 Möckmühl**
vertreten durch Herrn Bürgermeister Ulrich Stammer

- im Folgenden „**Eigentümerin**“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Im Gebiet der Stadt Möckmühl und der Gemeinde Billigheim ist beabsichtigt, mehrere Windenergieanlagen (WEA) als einen Windpark zu errichten (Windenergievorhaben). Das Vorhabengebiet für diesen Windpark ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, in dem das Vorhabengebiet als rot schraffierte Fläche eingezeichnet ist.

Zur Realisierung des Windparkprojektes sollen in dem Vorhabengebiet insgesamt mehrere Grundstücke verschiedener Grundeigentümer auf unterschiedliche Art und Weise in Anspruch genommen werden. So sind neben den Windenergieanlagen nebst deren Fundamenten die hierzu benötigten Kranstellflächen und Zuwegungen zu errichten, Erdkabel, insbesondere Strom- und Kommunikationskabel zu verlegen, sowie Abstandsflächen, Rotorüberstreifflächen und Baubeschränkungen zu sichern.

Zur erfolgreichen Realisierung des Windparkprojektes, zur Gewährleistung der Planungssicherheit für die Nutzungsberechtigte sowie zur angemessenen Gewährleistung der Rechte und Interessen der Grundstückseigentümerin schließen die Parteien diesen Vertrag.

Der Nutzer beabsichtigt, auf dem im § 1.1 bezeichneten Grundvermögen nach näherer Maßgabe seiner Projektplanung Windenergieanlagen (WEA) zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung der Grundstücke ist Gegenstand der vertraglichen Regelung.

§ 1 Vertragsgegenstand

1.1 Die Eigentümerin des nachfolgend gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Anlage 2) bezeichneten Grundvermögens,

Stadt:	Möckmühl
Gemarkung:	Bittelbronn
Flur:	Förstle
Flurstücke:	siehe Anlage 8

-im Folgenden auch „**Grundvermögen**“ genannt -

gestattet dem Nutzer, Teilflächen (nachfolgend „**Standort**“ genannt) des hier genannten Grundvermögens als Standort von Windenergieanlagen nebst Zubehör gemäß § 2 und den sonstigen Bestimmungen dieses Vertrages zu nutzen. Das beanspruchte Grundvermögen wird aus der beigefügten vorläufigen Flurkarte (Anlage 3) ersichtlich.

Bezüglich des Grundvermögens sichert die Eigentümerin ihr alleiniges und uneingeschränktes Eigentum und ihre Verfügungsbefugnis zu.

1.2 Bei Einreichung der Unterlagen für die Baugenehmigung wird der Eigentümerin ein vorläufiger Lageplan mit den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Standorten der Windenergieanlagen (WEA), Kranstellflächen, Verlauf der Verbindungs- und Anschlusskabel, Position der Trafostationen und Verlauf der Zuwegung sowie, wenn relevant, Rotor- und Abstandsflächen überreicht. Die endgültigen Standorte der WEA und Kranstellflächen, der endgültige Verlauf der Verbindungs- und Anschlusskabel, die endgültige Position der Trafostation und der endgültige Verlauf der Zuwegungen sowie die endgültigen Rotor- und Abstandsflächen sind nach vorhergehender einvernehmlicher Absprache mit der Eigentümerin in den endgültigen Lageplan

einzuzeichnen, der nach Erhalt der Baugenehmigung ausgearbeitet und überreicht und damit Bestandteil dieses Vertrages wird (Anlage 4).

Der Nutzer ist berechtigt, nach vorhergehender einvernehmlicher Absprache mit der Eigentümerin nicht nur von dem vorläufigen, sondern auch vom endgültigen Lageplan abzuweichen, soweit unerwartete tatsächliche Verhältnisse vor Ort oder behördliche oder gesetzliche Auflagen oder Bestimmungen dies erforderlich machen. Sollten danach tatsächliche Standorte, Positionen bzw. Trassen- / Zuwegungsverläufe vom vorläufigen oder endgültigen Lageplan abweichen, werden die tatsächlichen Verhältnisse in den neuen Lageplan eingetragen, der nach dem Willen beider Vertragspartner die vorherigen Lagepläne vollständig ersetzt. Dieser neue Lageplan wird vom Nutzer an die Eigentümerin übergeben und von beiden Vertragspartnern als Zustimmung unterzeichnet und in der jeweils aktuellen Fassung unmittelbarer und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Insofern verzichten die Vertragspartner auf die vereinbarte Schriftform für Änderungen bzw. Ergänzungen und insbesondere auf die Berufung auf § 550 BGB.

§ 2 Nutzung und Eigentum

2.1 Die in § 1 genannten Nutzungsrechte bzw. Nutzungsbeschränkungen haben folgenden Inhalt:

2.1.1 Standortrecht

Die Eigentümerin gestattet dem Nutzer die Nutzung des Grundvermögens zum Zwecke der Errichtung, der gegebenenfalls erforderlichen Änderung bzw. Verlegung oder Auswechslung, der Unterhaltung und des Betriebes von Windenergieanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie im Rahmen eines Windparks nebst weiteren Zubehörs und Infrastruktur (Verbindungs- und Anschlusskabel inkl. ober- und unterirdische Strom- und Kommunikationskabel, Schalt-, Mess-, Kompensations- und Transformatoranlagen, Zuwegungen und sonstige zweckmäßige Einrichtungen). Die Ausübung der Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag kann nach Zustimmung der Stadt Möckmühl vom Nutzer Dritten übertragen sowie zur Ausübung überlassen werden.

2.1.2 Kranstellflächenrecht, Arbeitsflächenrecht, Wegerecht

Die Eigentümerin gestattet dem Nutzer, auf dem Grundbesitz eine oder mehrere befestigte Kranstellflächen und/oder Arbeitsflächen und/oder einen oder mehrere befestigte und mit Schwerlastfahrzeugen befahrbare Wege anzulegen sowie bei Bedarf vorhandene Wege zu erweitern und zu nutzen, die zur Errichtung von WEA im Vorhabengebiet notwendig sind, wobei die Breite der Wege im Allgemeinen 6 m beträgt, jedoch in den Kurvenbereichen eine größere Fläche in Anspruch nimmt. Die benötigten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Wegeführung ist so zu gestalten, dass eine wirtschaftliche land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Der Nutzer hat alle auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs- und Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten in einer die Interessen der Grundstückseigentümerin schonenden und die land- bzw. forstwirtschaftliche und jagdliche Nutzung des Grundstücks möglichst wenig beeinträchtigende Weise vorzunehmen. Die Zuwegung ist von der Eigentümerin von Gehölzen freizuhalten. Er hat sich rechtzeitig, spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, hierüber mit der Grundstückseigentümerin und/oder deren Pächter abzustimmen; bei Reparaturarbeiten so weit wie möglich vor Beginn.

2.1.3 **Kabel- und Leitungsrecht**

Die Eigentümerin gestattet dem Nutzer, auf dem Grundbesitz Erdkabel einschließlich aller zugehörigen Anlagen und Leitungen zur Energie- und Datenübertragung einschließlich Telekommunikationsleitungen von und zu Windkraftanlagen, auch als Mittelspannungskabel-System nebst Steuerkabel, mit oder ohne Kabelschutzrohr, zu verlegen und zu betreiben. Ein Schutzstreifen von insgesamt 4 Meter Breite (je 2 Meter Breite links und rechts des Kabelverlaufs) ist von der Eigentümerin von aller Bebauung und von Gehölzen freizuhalten, soweit es das Grundvermögen betrifft.

2.1.4 **Rotorrecht**

Die Eigentümerin verpflichtet sich gegenüber dem Nutzer, zu Lasten des Grundbesitzes die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windkraftanlagen auf jeweils benachbarten Flurstücken zu dulden und dabei zu dulden, dass eines oder mehrere Rotorblätter von Windkraftanlagen des jeweiligen Standortgrundstücks über die Flurgrenze hinweg in den Luftraum über dem jeweiligen belasteten Flurstück hineinragen und diesen durchfahren (Duldungspflicht), und die Fläche lotrecht unter der von den Blattspitzen bei Drehung des Rotors um seine lotrechte bewegliche Achse und waagerechter Rotorblatt-Stellung beschriebenen größten Kreisfläche (Rotorfläche) von jeglicher Bebauung freizuhalten (Bauverbot).

2.1.5 **Abstandsflächenrecht**

Die Eigentümerin verpflichtet sich gegenüber dem Nutzer, zu Lasten des Grundbesitzes die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windkraftanlagen auf dem jeweils benachbarten Flurstück zu dulden und dabei die von Windkraftanlagen des jeweiligen Standortgrundstücks auf den jeweils belasteten Grundbesitz fallenden Abstandsfläche zu dulden (Duldungspflicht) und diese jeweilige Abstandsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten (Bauverbot), wobei die genaue Lage und Flächengröße der jeweiligen Abstandsfläche sich nach den landesrechtlichen Anforderungen der Bauordnung sowie Lage/Standort der einzelnen Windkraftanlage bestimmt.

2.1.6 **Ausgleichsflächen**

Die Eigentümerin verpflichtet sich gegenüber dem Nutzer die Herstellung und Pflege von Ausgleichsflächen gemäß der Baugenehmigung innerhalb des Vorhabengebiets zu dulden.

2.1.7 **Die in den Punkten 2.1.1. bis 2.1.6. eingeräumten Rechte umfassen auch das Recht,**

- (a) die hergestellten Anlagen und Einrichtungen zu betreiben und zu nutzen, zu warten, instand zu halten und instand zu setzen und zu erneuern, insbesondere diese ganz oder teilweise auszutauschen sowie
- (b) den Grundbesitz jederzeit zu begehen und mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art einschließlich Schwerlastfahrzeuge zu befahren, und zwar auch zum Zwecke des Rückbaus aller Anlagen und Einrichtungen.

2.2 Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Gelände der Eigentümerin zu errichtenden WEA, Nebeneinrichtungen, Wege, Leitungen und Infrastruktur nicht in das Eigentum der Eigentümerin übergehen, sondern der Nutzer die WEA, Nebeneinrichtungen, Wege, Leitungen und Infrastruktur nur zeitlich befristet zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück aufstellen lässt. Der Eigentümerin ist bekannt, dass die auf ihrem Gelände zu errichtende/n WEA dem finanzierenden Kreditinstitut bzw. dem finanzierenden Dritten des Nutzers sicherungsübereignet wird/werden.

Die WEA nebst weiterem Zubehör und Infrastruktur sind daher von jeglicher Einzelzwangsvollstreckung in das Grundeigentum der Eigentümerin ausgeschlossen. Die Eigentümerin hat Dritte, sofern Grund und Annahme bestehen, dass diese die Zwangsvollstreckung gegen sie oder insbesondere in das Grundvermögen betreiben wollen, hierauf hinzuweisen und den Nutzer bei jeglichen Interventionen zur Verteidigung der Rechte des Nutzers zu unterstützen.

Für den Fall, dass die WEA, Nebeneinrichtungen, Wege, Leitungen und Infrastruktur gleichwohl durch rechtskräftiges Urteil als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gewertet werden und das Eigentum an den Anlagen danach auf die Eigentümerin übergegangen sein sollte, wird der dem Nutzer gegen die Eigentümerin zustehende Entschädigungsanspruch gemäß § 951 BGB dahingehend modifiziert, dass von der Eigentümerin nur die Gestattung der Wegnahme und die Wiedereinräumung des Eigentums an den WEA, Nebeneinrichtungen, Wege, Leitungen und Infrastruktur geschuldet wird und dass dieser Wiederherstellungsanspruch nicht durch Wertersatz abgewendet werden kann.

- 2.3** Im Laufe der Genehmigungsphase des Windparks können ggf. behördlicherseits Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen als Bepflanzung von Hecken, Sträuchern o. ä. entlang der Zuwegung, am oder um das Fundament der WEA oder sonstige vom Nutzer errichtete Einrichtungen auf dem Grundvermögen vorgesehen werden. Die Eigentümerin erteilt dem Nutzer hiermit ein Nutzungsrecht auch für die ggf. erforderlichen Maßnahmen. Das Nutzungsrecht beinhaltet auch den ungehinderten Zugang in Verbindung mit der Bepflanzung und der ggf. danach notwendigen Pflegemaßnahmen. Es muss geprüft werden, ob in Abstimmung mit der Eigentümerin die Ausgleichsmaßnahmen auch Standort unabhängig auf einem anderen Grundstück der Eigentümerin durchgeführt werden können. Die Lage der Ausgleichsfläche ist so zu wählen, dass die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 2.4** Der Nutzer ist ferner berechtigt, auf den Standorten etwaige weitere für die vertragliche Nutzung erforderliche oder zweckmäßige Anlagen und Geräte zu installieren, mit dem Boden fest zu verbinden, zu lagern oder zu sonstigen Zwecken an die Standorte zu bringen, sowie die dazugehörige befestigte Zuwegung – auch solche nur vorübergehender Natur – herzustellen.
- 2.5** Die Eigentümerin stimmt bereits gegenwärtig einem Repowering gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu. Falls hierbei eine Änderung der Stellflächen erforderlich werden sollte, ist die Eigentümerin verpflichtet, dieser Änderung zuzustimmen, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bisherigen Nutzung des Grundstücks zu erwarten sind.
- 2.6** Die Errichtung von Zusatzeinrichtungen auf der WEA, wie z.B. Mobilfunk ist zuvor mit der Eigentümerin abzustimmen.
- 2.7** Die Eigentümerin verzichtet bereits jetzt auf ihr Vermieterpfandrecht aus §§ 578, 562 BGB. Der Nutzer nimmt den Verzicht an.

§ 3 Grundbuch, Übertragung, Baulastenverzeichnis

3.1 Grundbucheintragung

- 3.1.1** Die Eigentümerin verpflichtet sich, gemäß der beigefügten Anlage 6 auf erstes Verlangen des Nutzers erst nach Eingang der Baugenehmigung zu dessen Gunsten jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit hinsichtlich aller unter § 2 gewährten Rechte sowie des unter § 6.4.2 auferlegten Bauverbots innerhalb des Vorhabengebietes und zudem in einem Radius von 1.000 m um den jeweiligen Standort der WEA erstrangig vor jeglichen anderen Rechten in Abt. II und III im Grundbuch des Grundvermögens zu bewilligen und eintragen zu lassen. Die Dienstbarkeiten haben sich ferner darauf zu erstrecken, dass der Nutzer berechtigt ist, die Rechte Dritten, nach Zustimmung der Stadt Möckmühl, zur Ausübung zu überlassen.

Hinsichtlich der vorstehenden vereinbarten Eintragungen von Dienstbarkeiten verpflichtet sich die Eigentümerin ferner, erst nach Eingang der Baugenehmigung zu Gunsten des Nutzers die Eintragung entsprechender Vormerkungen auf Verlangen des Nutzers zu bewilligen und unverzüglich eintragen zu lassen.

Rechtsgrund für diese Bewilligungen und Eintragungen ist ausschließlich dieser § 3, der unabhängig vom Nutzungsvertrag zu sehen ist. Für die Austragung gilt ausschließlich § 3.2.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, dem Nutzer gegenüber mit unmittelbarer Drittwirkung für die in § 7 beschriebenen Fälle der Übertragung, der Ausübungsüberlassung und des Eintritts sowie für jegliche Fälle der Rechtsnachfolge, dem jeweiligen Dritten das gleiche Recht einzuräumen und die gleichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen zu dessen Gunsten zu bewilligen und eintragen zu lassen. Diese Dritte können im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit von der Eigentümerin unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruches wird von der Eigentümerin die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.

Zum Zwecke der Eintragung verpflichtet sich die Eigentümerin, die anliegende Erklärung zu Bewilligungen und Beantragungen nebst umfassender Grundbuchvollmacht nach Anlage 6 zu diesem Vertrag in notariell beglaubigter Form nach Aufforderung des Nutzers innerhalb von 2 Wochen aufsetzen zu lassen. Die für diese Eintragungen erforderlichen Notar- und Gerichtskosten hat der Nutzer zu tragen, Die Eigentümerin trägt die Kosten der Pfandentlassung zur Erlangung der erstrangigen Eintragungen.

- 3.1.2** Diese Eintragungen beziehen sich nur auf die Flurstücke, die für die Nutzung gemäß § 2 benötigt werden.

Wünscht die Eigentümerin, dass die Eintragungen auf ein selbstständiges Flurstück erfolgen sollen, oder ist die erstrangige Eintragung nur über die Eintragung der Dienstbarkeiten bzw. Vormerkungen bezüglich eines selbstständigen, nur von der Nutzung durch den Nutzer betroffenen Flurstücks möglich, so verpflichtet sich die Eigentümerin, ein selbstständiges Flurstück zu schaffen und dieses, soweit es zum Zweck der erstrangigen Eintragungen nach diesem Vertrag erforderlich ist, lastenfrei zu machen. Die Eintragungen erfolgen gemäß den Regelungen von Abs. 3.1.1 dann in

Bezug auf das neue Flurstück. In diesem Fall ist unter Standort bzw. Grundvermögen im Sinne dieses Vertrages dieses neue Flurstück zu verstehen.

Die Eigentümerin und der Nutzer tragen die Kosten der notwendigen Vermessung und Teilung und sonstige zusätzliche Kosten jeweils zur Hälfte. Der Nutzer verauslagt diese Kosten insgesamt und verrechnet sie mit seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümerin aus diesem Vertrag.

3.2 Grundbuchaustragung

Die Eigentümerin wird erst und ausschließlich nach endgültiger Außerbetriebnahme der WEA und erfolgtem Rückbau der Windenergieanlage(n) auf dem Grundvermögen samt Infrastruktur und rückbaupflichtigen Zubehör die Austragung der Dienstbarkeit(en) beim zuständigen Grundbuchamt beantragen. Der Nutzer verpflichtet sich, in diesem Fall diesem Antrag zuzustimmen. Die Kosten hierfür sind vom Nutzer zu tragen.

Die Zahlung erfolgt bei Austragung. Sonstige Zahlungen bzw. Kosten- oder Aufwandserstattungen erfolgen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Dienstbarkeiten sind nach dem Willen der Vertragspartner abhängig vom wirksamen Fortbestand des Nutzungsvertrages; für die Löschung bzw. Austragung der Dienstbarkeiten nach Ende des Betriebs der WEA ist ausschließlich der Ablauf der festen Nutzungsdauer einschließlich etwaiger Verlängerungen maßgeblich. Nach Beendigung des Vertrages (z. B. Kündigung, Rücktritt, Zeitablauf) sind die Grundbucheintragungen (Dienstbarkeit, Vormerkung) innerhalb von 12 Monaten auf Kosten des Nutzers zur Löschung zu bringen. Der Nutzer verpflichtet sich, die Zustimmung zur Löschung zu erteilen.

Die Eigentümerin erklärt, dass weder die schuldrechtlichen Nutzungsrechte nach dem Nutzungsvertrag noch ein zwischen einer finanzierenden Bank und einem Nutzer bestehendes Darlehensverhältnis einen Rechtsgrund für die Bestellung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen darstellen. Die Eigentümerin verzichtet ausdrücklich auf die Herausgabe oder Löschung der Dienstbarkeit und/oder der Vormerkung aus Bereicherungsrecht (§§ 812 ff. BGB) und aus jeglichen sonstigen Rechtsgründen.

Insbesondere eine Kündigung des Nutzungsvertrages gemäß § 57 a ZVG oder gemäß § 111 InsO oder aus jeglichen sonstigen Rechtsgründen, aber auch die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Nutzungsvertrages oder dieser vorliegenden Vereinbarung verpflichten den Nutzer oder andere Nutzungsberechtigte nicht, eine Löschung der Grundbucheintragungen vornehmen zu lassen oder zu bewilligen.

3.3 Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger

Die Eigentümerin ist verpflichtet, bei ganz oder teilweiser Veräußerung, sonstigen Fällen der Rechtsnachfolge oder Überlassung der Nutzung des Grundvermögens an einen Dritten die ihr in dieser Vereinbarung auferlegten Pflichten dem Dritten zu offenbaren und sicher zu stellen, dass die vertraglichen Rechte des Nutzers gewährt werden und bleiben, auch für den Fall der weiteren Rechtsnachfolge nach dem Dritten. Im Falle einer Veräußerung tritt der Erwerber im Übrigen gemäß §§ 578 Abs. 1, 566 BGB in dieses Vertragsverhältnis ein.

Für den Fall, dass die Eigentümerin das Grundvermögen ganz oder teilweise vor der Bestellung bzw. Eintragung der Rechte gemäß Abs. 3.1 dieses Vertrages veräußert, hat sie insbesondere sicher zu stellen, dass der Erwerber die Eintragung der Dienstbarkeit ohne Verzögerung ermöglicht.

Jeglicher Fall der Rechtsnachfolge oder weiteren Nutzungsüberlassung ist dem Nutzer von der Eigentümerin schriftlich anzuzeigen (Anlage 5).

Die Eigentümerin ist außer in den vorstehenden Fällen der Rechtsnachfolge ohne vorherige Genehmigung des Nutzers nicht berechtigt, ihm nach dieser Vereinbarung zustehende Rechte und Pflichten losgelöst vom Grundstückseigentum ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen, zu verpfänden oder sonst darüber zu verfügen.

3.4 Eintragung von Baulasten in das Baulastenverzeichnis bzw. Grundbuch

Die Eigentümerin ist verpflichtet, etwa behördlich geforderte Baulasten auf dem Standort bzw. dem Grundvermögen auf Verlangen des Nutzers und auf dessen Kosten unverzüglich in das Baulastenverzeichnis bzw. Grundbuch eintragen zu lassen. Die Nutzungsentschädigung erhöht sich hierdurch nicht.

Nach endgültiger Einstellung des Betriebes und endgültiger Stilllegung der Windkraftanlagen verpflichtet sich der Nutzer, einem Antrag der Eigentümerin auf Austragung aller Baulasten aus dem Baulastenverzeichnis bzw. Grundbuch zuzustimmen, sofern Baulasten zu Gunsten des Nutzers eingetragen worden sind. Die Kosten hierfür werden vom Nutzer getragen. Sonstige Zahlungen bzw. Kosten- oder Aufwandsentschädigungen erfolgen in diesem Zusammenhang nicht.

§ 4

Laufzeit des Vertrages

4.1 Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft.

4.2 Zeitpunkt der Übergabe und Nutzungs-/Vertragsdauer

Zur Übergabe des Standortes an den Nutzer zum Zweck der Nutzung nach diesem Vertrag erfolgt die schriftliche Mitteilung des Nutzers an die Eigentümerin, dass und ab wann der Standort in Anspruch genommen wird. Mit dem in dieser Mitteilung genannten Datum gilt die Übergabe als erfolgt; einer weiteren Erklärung oder eines gesonderten Aktes der Eigentümerin bedarf es nicht. Darüber hinaus informiert der Nutzer die Eigentümerin schriftlich über den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der WEA.

Diese Wirkung tritt nicht ein, soweit rechtliche oder tatsächliche Umstände aus der Sphäre der Eigentümerin vorliegen, die die vertragsgemäße Nutzung des Standorts durch den Nutzer gefährden, beschränken oder unmöglich machen. In diesem Fall hat die Eigentümerin diese Umstände unverzüglich nach der ersten schriftlichen Aufforderung des Nutzers abzustellen. Die Übergabe gilt dann mit endgültiger Behebung dieser Nutzungshindernisse als erfolgt, die vom Nutzer gegenüber der Eigentümerin schriftlich bestätigt wird.

Die Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre ab dem Jahresende des Zeitpunkts der Inbetriebnahme der WEA, für deren Betrieb das hier vertragsgegenständliche Grundvermögen benötigt wird. Wird das vertragsgegenständliche Grundvermögen für den Betrieb mehrerer WEA benötigt, ist ausschlaggebend der Zeitpunkt, zu welchem die letzte WEA in Betrieb genommen wird. Der Nutzer erhält die Option auf Verlängerung des Nutzungsvertrages von zwei Mal fünf Jahren. Dieses Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Nutzer nicht drei Monate vor Ablauf der fest vereinbarten zwanzig Jahre bzw. des ersten Optionszeitraums schriftlich gegenüber der Eigentümerin erklärt, von seinem Optionsrecht keinen Gebrauch machen zu wollen.

Eine ordentliche Kündigung des Vertrages während der Vertragslaufzeit einschließlich einer eventuellen Verlängerung, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist ausgeschlossen. Die Vertragspartner vereinbaren, dass sich keiner auf die Vorschrift des § 550 BGB wegen etwaiger Mängel der Schriftform beruft.

4.3 Außerordentliche Kündigung des Nutzungsverhältnisses

Der Nutzer kann den Vertrag nach vollständiger oder teilweiser Aufstellung der WEA mit einer Frist von sechs Monaten zum Kalenderjahresende außerordentlich kündigen, wenn die WEA in dem für eine angemessene wirtschaftliche Nutzung erforderlichen Umfang aus öffentlich- oder privatrechtlichen oder betrieblichen Gründen ganz oder teilweise nicht mehr betrieben werden kann/können oder darf/dürfen oder wenn der Betrieb nach der im Ermessen des Nutzers liegenden Einschätzung nicht mehr sinnvoll ist (z.B. wegen Änderung der wirtschaftlichen bzw. politischen Rahmenbedingungen etc.).

Die Eigentümerin kann den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Kalenderjahresende außerordentlich kündigen, wenn der Nutzer mit der Zahlung der Nutzungsentschädigung eines Kalenderjahres in Verzug ist und die Nutzungsentschädigung auch nach mindestens einer schriftlichen Mahnung des Nutzers durch die Eigentümerin, die mit einer einmonatigen Fristsetzung und der ausdrücklichen Androhung der anderweitigen Kündigung des Vertrages verbunden sein muss und der/n finanzierenden Bank/en des Nutzers (§ 6.13) in Kopie zugehen muss, nicht fristgemäß bezahlt ist.

Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

§ 5

Nutzungsentschädigung und Zahlungsbedingung

5.1 Nutzungsentschädigung

Ab Beginn der baulichen Maßnahmen für die WEA zahlt der Nutzer für die Laufzeit des Vertrages, längstens jedoch bis zur Wiederherstellung des Standortes gemäß § 6.10, an die Eigentümerin eine Nutzungsentschädigung nach näherer Maßgabe dieses Vertrages. Der Baubeginn ergibt sich aus einer den genehmigungsrechtlichen Vorgaben entsprechenden Baubeginnanzeige, hilfsweise bei tatsächlichem Baubeginn.

Die Nutzungsentschädigung ist als Nettoentgelt vereinbart. Sollte sich auf Seiten der Eigentümerin eine Umsatzsteuerpflicht ergeben oder sollte dem Nutzer von der Eigentümerin die Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt werden, wird diese Mehrwertsteuer gesondert vergütet.

Die Nutzungsentschädigung beträgt bei Realisierung **einer WEA** im Vorhabengebiet

5% des durch die WEA kalenderjährlich tatsächlich erwirtschafteten und vom Netzbetreiber/Energieversorgungsunternehmen vergüteten Netto-Jahreserlöses der Netzeinspeisung bzw. der sonstigen Vergütung wie z.B. Direktvermarktung.

Diese Nutzungsentschädigung erhöht sich bei Realisierung von **zwei WEA** im Vorhabengebiet **auf 6%**, bei Realisierung von **drei WEA** im Vorhabengebiet **auf 7%** bzw. bei Realisierung von **mehr als drei WEA** im Vorhabengebiet **auf 8%** des durch die WEA kalenderjährlich tatsächlich erwirtschafteten und vom

Netzbetreiber/Energieversorgungsunternehmen vergüteten Netto-Jahreserlöses der Netzeinspeisung bzw. der sonstigen Vergütung wie z.B. Direktvermarktung.

Die Mindestvergütung wird in Abhängigkeit des durchschnittlichen kalenderjährlich tatsächlich erwirtschafteten und vom Netzbetreiber/Energieversorgungsunternehmen vergüteten Netto-Jahreserlöses der Netzeinspeisung bzw. der sonstigen Vergütung wie z.B. Direktvermarktung ermittelt. Die Mindestvergütung je WEA und Jahr ist in Anlage 9 aufgelistet.

Für den Zeitraum ab Baubeginn bis zur tatsächlichen ersten Netzeinspeisung reduziert sich die Mindestvergütung auf 10.000,- € pro WEA.

Die Nutzungsentschädigung über den gesamten Umfang des Vorhabengebiets wird unter nachfolgender Maßregelung aufgeteilt:

- (a) Die Stadt Möckmühl erhält 62,5% der Netto-Summe der Nutzungsentschädigung für alle im Vorhabengebiet realisierten WEA.
- (b) Die Gemeinde Billigheim erhält 37,5% der Netto-Summe der Nutzungsentschädigung für alle im Vorhabengebiet realisierten WEA.

Mit dieser Nutzungsentschädigung sind jegliche Ansprüche wegen Flurschäden bzw. Ernteauffällen, gleich aus welchem Rechtsgrund, innerhalb des im endgültigen Lageplan (Anlage 4) dargestellten Flächenbedarfes der zu erstellenden Zuwegung, von den Fundamenten und den Trafostationen mit abgegolten. Soweit Baumbestände abgeholzt werden müssen, verbleibt das Holz im Eigentum der Eigentümerin. Sie hat für eine zeitnahe Beseitigung zu sorgen.

5.2 Zahlungsbedingungen

Die Nutzungsentschädigung nach § 5.1 ist ab dem auf die Inbetriebnahme der Windkraftanlagen folgenden Kalenderjahr kalenderjährlich zu zahlen und wird jeweils zum 15. Februar des Folgejahres zur Zahlung auf das in Abs. 5.3 bezeichnete Konto der Eigentümerin fällig.

Für das Jahr des Baubeginns und das Jahr der Beendigung des Vertrages ist der zeitanteilige Betrag zum 15. Februar des Folgejahres zu zahlen.

5.3 Bankverbindung

Die Zahlungen erfolgen auf das folgende Konto der Eigentümerin:

Institut :
Inhaber :
IBAN :
BIC :

5.4 Sonstige Zahlungen durch den Nutzer, gleich aus welchem Rechtsgrund, werden für die Nutzungsrechte oder sonst im Zusammenhang mit diesem Vertrag nicht geleistet, sofern keine Haftung des Nutzers nach Gesetz oder diesem Vertrag besteht. Die Ansprüche der Eigentümerin und anderer Nutzer wegen Ernteauffällen etc., eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten sowie etwaiger Wertverluste des Grundvermögens sind in diesem Vertrag abschließend unter Ausschluss sonstiger

Ansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, geregelt auch für den Fall, dass diese deswegen von Dritten (z.B. landwirtschaftlicher Nutzer/Pächter) in Anspruch genommen werden.

- 5.5 Zusätzliche Einnahmen des Nutzers aus Zusatzeinrichtungen an der WEA, wie z.B. Mobilfunk können nur im Einvernehmen mit der Eigentümerin erfolgen und werden zwischen Nutzer und Eigentümerin hälftig aufgeteilt.

§ 6 Allgemeine Bedingungen

6.1 Nutzungszweck

Eine andere Nutzung der Standorte als die unter § 2 beschriebene bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Eigentümerin.

6.2 Behördliche Genehmigungen

Wenn die Zustimmung der Eigentümerin als Eigentümerin oder als Nachbar Voraussetzung für die Erteilung einer behördlichen Genehmigung ist, hat die Eigentümerin diese auf Verlangen des Nutzers unverzüglich zu erteilen. Wenn nur die Eigentümerin als Eigentümerin oder Nachbar Anträge auf Erteilung einer behördlichen Genehmigung stellen kann, hat sie die ihr vom Nutzer vorgelegten diesbezüglichen Anträge unverzüglich zu unterzeichnen. Sie ist verpflichtet, auf Verlangen des Nutzers gegen ablehnende behördliche Bescheide Widerspruch einzulegen und ggf. den Rechtsstreit vor Gericht zu führen. Der Nutzer hat die Eigentümerin von allen hierfür anfallenden Kosten freizustellen und im konkreten Fall bereits im Vorwege eine entsprechende Sicherheitsleistung in Höhe der vorhersehbaren Kosten zu erbringen; die Art der Sicherheitsleistung liegt im Ermessen des Nutzers. Diese Vereinbarung hat in Bezug auf Nachbargrundstücke nur Bestand wenn auf dem Grundvermögen eine oder mehrere WEA durch den Nutzer oder einen Dritten errichtet ist.

Die Eigentümerin erteilt hiermit dem Nutzer Vollmacht, alle erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der WEA, gegebenenfalls auch für die Eigentümerin in deren Namen, einzuholen bzw. zu beantragen und stellt alle dafür erforderlichen und vorhandenen Unterlagen zur Verfügung.

6.3 Gefahrenrisiko

Jegliche durch den Nutzer und/oder dessen Vertragspartner, Subunternehmer oder Gäste ausgeführten Arbeiten, Besichtigungen etc. die auf den Standorten und/oder einem angrenzenden Grundstück der Eigentümerin durchgeführt werden, geschehen auf Gefahr des Nutzers.

Der Nutzer bzw. – falls personenverschieden – der Betreiber wird die Eigentümerin von allen berechtigten Ansprüchen Dritter sowie den Kosten der Abwehr unberechtigter Ansprüche freistellen, die aufgrund des Baus oder des Betriebs der WEA gegen sie erhoben werden. Von der Bauphase an und für den nachfolgenden Betrieb der WEA wird der Nutzer bzw. der Betreiber eine Haftpflichtversicherung mit einer Mindesthaftsumme von EUR 2.000.000, - für Sach- und EUR 5.000.000, - für Personenschäden abschließen. Die Eigentümerin kann einen entsprechenden Nachweis anfordern.

6.4 Sorgfaltspflicht

6.4.1 Die Eigentümerin gewährt dem Nutzer und/oder dessen Vertragspartnern jederzeit Zugang zu den Standorten, auch mit Service-Fahrzeugen oder Mobilkränen. Die Eigentümerin verpflichtet sich weiterhin, alles zu unterlassen, was den Aufbau und den Betrieb bzw. die Leistung der WEA oder des sonstigen Windparks samt Zubehör und Infrastruktur oder die sonstigen vertraglichen Nutzungsrechte des Nutzers beeinträchtigen könnte.

6.4.2 Insbesondere wird die Eigentümerin auf dem vertragsgeständigen Grundvermögen in räumlicher Nähe bis zu einem Radius von 1.000 m um den/die jeweiligen Standorte der Windenergieanlage/n (WEA) keine anderen WEA, sonstige Bauwerke, hoch wachsende Bäume oder sonstige das Windverhalten beeinflussende Gegenstände errichten oder anpflanzen bzw. anderweitige vergleichbare Maßnahmen unterlassen, welche jeweils eine Gesamthöhe von 50 Metern überschreiten. Sie wird ferner weder die Erlaubnis, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit noch die Baulast einem Dritten erteilen, solche Gegenstände zu errichten bzw. anzupflanzen oder vergleichbare Maßnahmen vorzunehmen. Eventuelle Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude der Eigentümerin sind hiervon ausgenommen, soweit solche Baumaßnahmen nicht durch die wesentliche Überschreitung der üblichen Bauhöhe der Ausbreitung den Energieertrag der WEA wesentlich beeinträchtigen. Die Eigentümerin trägt in diesem Fall die Beweislast für die Unbedenklichkeit der Maßnahme.

Ferner wird die Eigentümerin auf dem Grundvermögen für die Dauer der Errichtung und des Bestehens der WEA keine Einwirkungen, die deren Errichtung oder Bestand gefährden, vornehmen.

6.4.3 Die Eigentümerin wird die vom Nutzer erstellten Bauwerke und sonstige Einrichtungen nicht nutzen. Lediglich die Zuwegungen dürfen in geringem Umfang und lediglich zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der unmittelbar anliegenden Flächen mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Maschinen befahren werden, soweit keine andere zumutbare Möglichkeit besteht, die Fläche zu erreichen. Dies geschieht auf eigene Gefahr und ohne dass der Nutzer irgendeine Haftung übernimmt, mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Jegliche dadurch an den Zuwegungen entstehenden Schäden hat die Eigentümerin dem Nutzer schriftlich anzuzeigen; diese sind umgehend nach den Vorgaben des Nutzers fachmännisch zu reparieren. Gegenüber der im vorher beschriebenen Umfang zulässigen Nutzung der Zuwegung durch die Eigentümerin hat die Nutzung durch den Nutzer stets Vorrang.

6.4.4 Die Eigentümerin haftet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in vollem Umfang für durch sie verursachte Beschädigungen an Einrichtungen des gesamten Windparks einschließlich Nutzungsausfall. Der Nutzer wird gegen eventuelle Schäden aufgrund ordnungsgemäßer land- bzw. forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung des Grundvermögens einschließlich Beregnung selbst Vorsorge treffen.

6.5 Landwirtschaftlicher Nutzer

Die Eigentümerin ist berechtigt, ihren Grundbesitz weiterhin selbst zu nutzen oder einem Dritten zu überlassen, soweit der Grundbesitz nicht durch die WEA, Nebeneinrichtungen, Wege, Leitungen und Infrastruktur bzw. im Rahmen erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie eventuell erforderlicher Auswechselungsarbeiten in Anspruch genommen wird. Hierdurch darf es nicht zu einer Beeinträchtigung des Betriebs der WEA sowie deren Instandhaltung und Instandsetzung kommen.

Der land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzer des Grundstücks ist berechtigt, die von dem Nutzer gebauten Zuwegungen in geringem Umfang und lediglich zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der unmittelbar anliegenden Flächen mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Maschinen zu befahren, soweit keine andere zumutbare Möglichkeit besteht, die Fläche zu erreichen. Dies geschieht auf eigene Gefahr und ohne dass der Nutzer irgendeine Haftung übernimmt, mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Ein etwaiger land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzer des in diesem Vertrag gegenständlichen Grundstücks muss bei einer durch ihn vorsätzlich oder fahrlässig verursachten Beschädigung der WEA, Nebenanlagen, elektrischer Leitungen, Stellflächen oder der Zuwegungen, die Reparaturkosten in vollem Umfang tragen. Er ist auch verpflichtet, den Nutzer unverzüglich von der Beschädigung in Kenntnis zu setzen.

Im Falle einer Verpachtung zu land- bzw. forstwirtschaftlichen Zwecken nach Abschluss des Nutzungsvertrages ist die Eigentümerin verpflichtet, den land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzer vom Nutzungsrecht des Nutzers zur Errichtung von WEA und der Nebeneinrichtungen zu unterrichten und diesem die Pflicht aufzuerlegen, keine die Errichtung oder den Betrieb behindernden Tätigkeiten auf dem Grundstück durchzuführen.

Die Eigentümerin ist verpflichtet, vom jeweiligen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzer eine Zustimmungserklärung gemäß Anlage 7 einzuholen. Sie ist weiterhin verpflichtet, den land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzer über die vertraglichen Verpflichtungen zu belehren.

6.6 Umfang der Installation

Stromkabel oder sonstige Verbindungs- und Anschlussleitungen sind gem. der jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften, jedenfalls aber in einer Mindestdiefe von 0,9 m unter Oberkante Boden zu verlegen. Soweit Fundamentgruben oder Gräben für Leitungen ausgehoben werden müssen oder sonstige Erdarbeiten anfallen, ist der Nutzer verpflichtet, den evtl. vorhandenen Mutterboden vorher abzunehmen und getrennt vom Unterboden so zu lagern, dass eine Vermischung nicht stattfinden kann. Gräben und andere Hohlräume sind anschließend ordnungsgemäß zu verfüllen, der Füllboden ist zu verdichten und der Mutterboden oben aufzubringen und zu glätten. Soweit unerwartete Gegebenheiten vor Ort oder behördliche Bestimmungen eine Abweichung der Kabeltrasse von der endgültigen Planung erforderlich machen, ist die Abweichung zuvor mit der Eigentümerin abzustimmen.

6.7 Flurschäden

Ggf. entstandene Flurschäden und/oder Ernteauffälle bei der Installation und beim Abbau der WEA außerhalb des im endgültigen Lageplan (Anlage 4) dargestellten Flächenbedarfes der zu erstellenden Zuwegung, von den Fundamenten und den Trafostationen werden vom Nutzer gegenüber den tatsächlich Geschädigten erstattet. Gegebenenfalls entstandene Flurschäden und/oder Ernteauffälle beim Erstellen von Kabelgräben und Verlegen von Kabeln außerhalb des im endgültigen Lageplan (Anlage 4) dargestellten Flächenbedarfes der erstellenden Zuwegung, von den Fundamenten und der Trafostation werden vom Nutzer gegenüber den tatsächlich Geschädigten erstattet.

Die Schadenshöhe ist im Zweifelsfall durch einen von dem jeweiligen Landwirtschaftsamt anerkannten, vom Nutzer auszuwählenden Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten des Gutachtens tragen der Nutzer und der Eigentümer zu gleichen Teilen.

6.8 Dränagen

Die Eigentümerin ist verpflichtet, den Nutzer auf das Vorhandensein von Drainagen hinzuweisen. Sollte eine Unterbrechung oder Umverlegung von Drainageleitungen oder Beregnungsleitungen im Boden aufgrund der Fundamentierung oder Aufstellung der WEA unumgänglich sein, wird der Nutzer diese Arbeiten durch eine Fachfirma auf eigene Kosten ordnungsgemäß im erforderlichen Umfang ausführen lassen. Hierbei hat der Nutzer die jeweiligen Verläufe der Drainagen zu berücksichtigen und auch nach Beendigung der Baumaßnahmen die bisherige Funktion der Drainagen an den jeweiligen Eingriffspunkten bis zum Vertragsende zu gewährleisten. Hierbei hat Die Eigentümerin dem Nutzer hilfsweise Unterlagen der Drainagenverläufe zur Verfügung zu stellen. Folgeschäden, welche im Zusammenhang mit der zur Projektrealisierung durchgeführten Baumaßnahmen stehen sind vom Nutzer unverzüglich zu beseitigen.

6.9 Ersatz von Windenergieanlagen

Während der Laufzeit dieses Vertrages hat der Nutzer jederzeit die Option, WEA ganz oder teilweise auszutauschen. In diesem Fall hat der Nutzer sicherzustellen, dass die durchschnittliche Nutzungsentschädigung der letzten 24 Monate als Minimum für die Dauer der Austauschzeit an die Eigentümerin weitergezahlt wird.

6.10 Wiederherstellung nach Vertragsende

Nach endgültiger Außerbetriebnahme der WEA ist der Nutzer verpflichtet und berechtigt, die von ihm nach diesem Vertrag errichteten WEA und sonstige nicht mehr für den Betrieb des Windparks genutzte Installationen und Gerätschaften zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Grundvermögens unter Berücksichtigung alters- und nutzungsgemäßer Abnutzung bzw. Veränderung wieder herzustellen. Bei der Wiederherstellung sind neben den Fundamenten auch Zuwegungen und Kabel etc., auch soweit sie mit dem Boden fest verbunden und der Eigentümerin ggf. entgegen der Absicht der Vertragspartner Eigentumsrechte an ihnen erwachsen sind, eingeschlossen.

Der ursprüngliche Zustand des Standortes – mit Ausnahme verlegter Dränagen etc. nach Abs. 6.8 – ist wiederherzustellen. Die Fundamente müssen komplett, eventuelle Pfähle oder sonstige Einrichtungen jedoch nur bis zu 1,50 m unter Oberkante Fundament entfernt werden. Sollte im Fundamentbereich zuvor eine Drainage bestanden haben, so ist diese wieder gemäß dem ursprünglichen Zustand herzustellen. Falls behördliche Auflagen es erfordern sollten, werden Pfähle und sonstige Einrichtungen auch tiefer als 1,50 m entfernt. Die entstandenen Hohlräume sind mit Füllboden zu verfüllen und zu verdichten und mit mindestens 0,30 m Mutterboden abzudecken, so dass anschließend eine der ursprünglichen Beschaffenheit der Flächen entsprechende, gegebenenfalls ordnungsgemäße land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist. Stromkabel oder sonstige Verbindungs- und Anschlussleitungen welche gem. der jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften, jedenfalls aber in einer Mindesttiefe von 0,9 m unter Oberkante Boden verlegt wurden, dürfen hingegen verbleiben.

Erfüllt der Nutzer diese Verpflichtung nicht innerhalb von drei Monaten nach Vertragsende, so ist die Eigentümerin berechtigt, die zweckgebundenen Rücklagen (Abs. 6.11) für den/die Standort/e anzufordern und die notwendigen Arbeiten selbst auszuführen.

6.11 Bürgschaft

Um die Abbauverpflichtungen sicherzustellen, verpflichtet sich der Nutzer, bereits bei tatsächlichem Baubeginn eine Sicherheit durch eine unbefristete selbstschuldnerische

und auf erstes Anfordern zahlbare Bürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage und weiter unter Verzicht auf das Recht der Hinterlegung bei einer europäischen Bank in Höhe von 60.000 € pro WEA zu Gunsten der Eigentümerin zu stellen. Die Bürgschaft wird nach 5, 10 und 15 Jahren um jeweils 30.000 € erhöht. Sollte der Nutzer im Rahmen der Baugenehmigung verpflichtet werden, diese Abbauverpflichtung gegenüber der öffentlichen Hand zu besichern, entfällt diese Verpflichtung gegenüber der Eigentümerin, insoweit wie der Betrag aus dem vorherigen Satz erreicht wird. Im Übrigen ist der Restbetrag inkl. Steigerung anteilsgleich im Rahmen einer gesonderten Bürgschaft gegenüber der Eigentümerin zu erbringen. Soweit ein Anlagenstandort sich auf mehreren Grundstücken erstreckt, erfolgt eine Aufteilung nach Flächenanteil des Fundamentes.

6.12 Vermessung/Bodenuntersuchung

Der Nutzer kann ggf. bereits vor Übergabe des Standortes gem. § 4.2 die Nutzung zwecks Vermessung, Auspflockung und Bodenuntersuchungen verlangen. Der Nutzer wird die Eigentümerin hierüber im Vorwege informieren. Hierbei wird der Nutzer dafür Sorge tragen, dass nach Möglichkeit der künftige Korridor für die Trasse und die Zuwegung zur WEA für die Durchführung dieser Maßnahme genutzt wird. Eventuelle Flur- und Ernteschäden wird der Nutzer dem tatsächlich Geschädigten ersetzen. Die Höhe der Erstattungen erfolgt auf Basis der von den Landwirtschaftsämtern und der landwirtschaftlichen Berufsvertretung ausgearbeiteten Entschädigungsrichtlinien. Die Schadenshöhe ist im Zweifelsfall durch einen von der jeweiligen Landwirtschaftskammer anerkannten, vom Nutzer auszuwählenden Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten des Gutachtens trägt in diesem Fall der Nutzer.

6.13 Finanzierende Bank

Der Eigentümerin ist bekannt, dass der Nutzer sein Projekt zur Realisierung des Windparks nicht vollständig aus eigenen Mitteln, sondern zu einem wesentlichen Teil über Bankmittel finanziert. In diesem Zusammenhang ist der Eigentümerin ferner bekannt, dass der Nutzer seine Rechte aus diesem Vertrag zur Absicherung der Finanzierung an die Banken abtreten muss. Mit Inbetriebnahme der WEA teilt der Nutzer der Eigentümerin die finanzierende/n Bank/en und deren Kontaktdaten mit. Die Eigentümerin verpflichtet sich, dieser besonderen Situation Sorge zu tragen, die Interessen auch der finanzierende/n Bank/en wie die des Nutzers zu wahren und wesentliche Umstände im Zusammenhang mit diesem Vertrag neben entsprechenden Mitteilungen an den Nutzer auch diesen mitzuteilen.

§ 7

Übertragung, Ausübungsunterlassung

7.1 Der Nutzer ist berechtigt, während der Dauer dieses Nutzungsvertrages alle Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag für einen, mehrere oder alle Standorte ganz oder teilweise auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen, die Nutzungsrechte aus dem Nutzungsvertrag einem oder auch mehreren Dritten neben oder auch anstatt des Nutzers zur Ausübung zu überlassen (ohne dass eine Übertragung des Nutzungsvertrages erfolgen muss) bzw. Dritten die Nutzung oder Mitbenutzung der Einrichtungen, die der Nutzer auf dem Grundvermögen der Eigentümerin errichtet, zu gewähren (ohne dass eine Übertragung des Nutzungsvertrages erfolgen muss). In diesem Fall verpflichtet sich der Nutzer, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem bzw. den Dritten aufzuerlegen. Die Eigentümerin stimmt bereits jetzt einer ganzen oder teilweisen Übertragung dieses Vertrages unwiderruflich zu, es sei denn, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Dritten entspricht nicht der des Nutzers. Der Nutzer hat die Eigentümerin Namen und Adresse des bzw. der Dritten mitzuteilen.

- 7.2** Mit einer Übertragung des Nutzungsvertrages insgesamt oder in Teilen wird der Nutzer mit Zugang der in Ziffer 7.1 erwähnten Anzeige im Umfang der Übertragung von allen Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag frei, soweit nicht bereits Ansprüche der Eigentümerin aus diesem Vertrag entstanden oder fällig geworden sind. Darüber hinaus verliert der Nutzer ab dem Zeitpunkt der Übertragung die dem entsprechenden Rechte. Eine Übertragung des Vertrages auf mit dem Nutzer verbundene Gesellschaften im Sinne von § 15 ff. AktG bedarf keiner Genehmigung oder Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf Verlangen des bzw. der Dritten, auf die der Nutzungsvertrag oder Teile davon übertragen werden, anstelle des Nutzers separate, diesem Vertrag entsprechende Nutzungsverträge im Umfang der Übertragung abzuschließen, damit dieser bzw. diese ein Dokument zum Nachweis ihrer Rechte und Pflichten im Verhältnis zur Eigentümerin haben.
- 7.3** Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die finanzierende Bank des Nutzers und die eines sonstigen Nutzungsberechtigten für den Fall der Insolvenz des jeweils von ihr finanzierten Nutzers bzw. Nutzungsberechtigten ihrerseits durch einseitige Erklärung gegenüber der Eigentümerin als neue Nutzerin in den Nutzungsvertrag bzw. die überlassenen Nutzungsrechte eintreten kann. Unabhängig vom Recht der vollständigen Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag hat die finanzierende Bank auch die Berechtigung, jederzeit einen weiteren Unter-Nutzungsvertrag mit einem Betreiber abzuschließen und diesem Betreiber die Nutzung und die Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise zu überlassen. Die Eigentümerin erklärt entsprechend § 540 Abs. 1 BGB bereits jetzt ihr Einverständnis mit einer Nutzung durch einen solchen Betreiber, soweit dieser seine Berechtigung aus einer entsprechenden Vereinbarung mit der finanzierenden Bank herleitet.

Im Falle einer vollständigen Übertragung des Nutzungsvertrages auf die finanzierende Bank des Nutzers oder eines Nutzungsberechtigten bzw. im Fall des Eintritts nach den vorgehenden Bestimmungen ist die finanzierende Bank von der Haftung für Verbindlichkeiten, die bis zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Eintritts aufgelaufen sind, in jedem Fall frei.

§ 8 Rücktrittsrecht

- 8.1** Der Nutzer verpflichtet sich nach Unterzeichnung des Nutzungsvertrages von beiden Vertragsparteien so zügig wie möglich mit dem immissionsschutzrechtlichen Bauantragsverfahren zu beginnen. Sollte die Übergabe nach § 4.2 bzw. der tatsächliche Baubeginn nach § 5.1 nicht binnen 48 Monate nach beiderseitiger Unterzeichnung dieses Nutzungsvertrages erfolgen, kann die Eigentümerin den Nutzer schriftlich zur Abgabe der Inanspruchnahme-Mitteilung und Herbeiführung der Übergabewirkung bzw. zum tatsächlichen Baubeginn unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 12 weiteren Monaten ab Zugang der Aufforderung beim Nutzer auffordern, sofern nicht übergabehindernde Umstände gemäß § 4.2 Abs. 2 vorliegen. Diese Aufforderung hat von der Eigentümerin an den Nutzer nach Entstehen des Aufforderungsgrundes zu erfolgen, wobei maßgeblich der Zeitpunkt des Zugangs beim Erklärungsempfänger ist. Sollte die Übergabe bzw. der tatsächliche Baubeginn nach einer ordnungsgemäßen Aufforderung nicht fristgemäß erfolgen, ist die Eigentümerin berechtigt, durch eine entsprechende weitere schriftliche Erklärung gegenüber dem Nutzer vom Nutzungsvertrag zurückzutreten.

Wird die Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundvermögens nach § 2 für benachbarte WEA des Nutzers benötigt – beispielsweise für Abstands- oder Rotorflächen, so genügt es für den Ausschluss des Rücktrittsrechts, wenn der Baubeginn dieser benachbarten WEA nach § 5.1 innerhalb von 48 Monaten angezeigt wird.

Befindet sich der Nutzer bereits im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, ist der Rücktritt ausgeschlossen. In diesem Fall kann der Rücktritt erst nach einer rechtskräftigen Ablehnung der Genehmigung ausgesprochen werden.

- 8.2** Sollte für das vom Nutzer geplante Windkraftprojekt die erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung nicht wie beantragt erteilt werden oder sich dieses abzeichnen, oder sollte aus einem anderen Grund die vorgesehene Nutzung des Windstandortes ganz oder teilweise nicht möglich oder nach der im Ermessen des Nutzers liegende Einschätzung nicht sinnvoll sein (z.B. wegen Verzögerung im Projektablauf, Änderung der Rahmenbedingungen etc.), kann der Nutzer durch eine einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Eigentümerin vom Vertrag zurücktreten. Der Nutzer hat die Eigentümerin jährlich bis zum Baubeginn jeweils zum 30.01. eines Jahres über den Stand der Maßnahme zu informieren.
- 8.3** Nach Ausübung der Rücktrittsrechte gemäß diesem § 8 haben die Vertragspartner wegen des Rücktritts keine gegenseitigen Ansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund. Noch bestehende grundbuchrechtliche Belastungen (Dienstbarkeit, Vormerkung) aus diesem Vertrag sind auf Kosten des Nutzers zu löschen. Hierzu hat der Nutzer die Zustimmung zur Löschung zu erteilen.
- 8.4** Sonstige etwa bis Übergabe bzw. dem tatsächlichen Baubeginn bestehende Rücktrittsrechte, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind ausgeschlossen. Die vertraglichen Kündigungsregelungen für danach liegende Zeiträume nach § 4 bleiben hiervon unberührt.

§ 9 Vorkaufsrecht

Soll der Standort oder das Grundvermögen während der Dauer dieses Nutzungsvertrages verkauft werden, muss die Eigentümerin es zuerst dem Nutzer anbieten, ihn über andere Angebote richtig und vollständig unterrichten und mit ihm, sofern der Nutzer dies wünscht, in ernsthafte Verhandlungen eintreten. Sollte ein Verkauf des Grundvermögens an einen anderen erfolgen, besteht für den Nutzer ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

§ 10 Ergänzende Bestimmungen

Die Übertragung von Rechten des Nutzers aus diesem Vertrag an Dritte bedarf der Zustimmung der Stadt Möckmühl.

§ 11 Schlussbestimmungen

11.1 Nebenabreden, Schriftform

Dieser Vertrag stellt eine abschließende Vereinbarung dar. Nebenabreden sind nicht getroffen. Alle vorherigen mündlichen und schriftlichen Vereinbarungen sind somit ungültig.

Änderungen, Ergänzungen, Nebenabreden sowie Kündigung dieses Vertrages bzw. der Rücktritt vom Vertrag sowie dessen Aufhebung bedürfen der Schriftform, wofür die elektronische Form nicht genügt. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis selbst und für sonstige in diesem Vertrag bestimmte Schriftformerfordernisse.

11.2 Unwirksamkeit der Bestimmung

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung werden die Vertragspartner eine wirksame bzw. durchführbare Bestimmung vereinbaren, die der ursprünglichen Bestimmung in ihrem wirtschaftlichen Ergebnis und dem von den Vertragsparteien verfolgten Sinn und Zweck dieses Vertrages möglichst nahe kommt. Die vorstehende Regelung gilt entsprechend für Regelungslücken im Vertrag.

11.3 Beglaubigung

Sollte der Nutzer dies wünschen, werden die Unterschriften dieses Nutzungsvertrages notariell beglaubigt. Die Kosten hierfür trägt der Nutzer.

11.4 Anlagen

Die nachstehend aufgeführten Anlagen stellen unmittelbare und wesentliche Bestandteile des Vertrages dar. Im Fall von Widersprüchen und/oder Regelungslücken zwischen dem Vertragstext und den Anlagen geht der Vertragstext bzw. die eine Regelungslücke schließende Bestimmung stets vor. Im Falle von Widersprüchen der Anlagen untereinander geht diejenige Anlage vor, deren Regelung dem Vertragstext bzw. der eine Regelungslücke schließende Bestimmung am ehesten entspricht.

Anlage 1	Lageplan Vorhabengebiet und Grundvermögen
Anlage 2	Grundbuchauszug / Auszug Liegenschaftskataster
Anlage 3	Vorläufige Flurkarte / Lageplan
Anlage 4	Endgültiger Lageplan (wird nachgereicht)
Anlage 5	Aufstellung weiterer Nutzungsverhältnisse mit Dritten
Anlage 6	Antrag auf Eintragung von Dienstbarkeiten, Vormerkung, Grundbuchvollmacht
Anlage 7	Zustimmungserklärung landw. Nutzer
Anlage 8	Liste der Flurstücksnummern der zur Verfügung gestellten Flächen
Anlage 9	Nutzungsentschädigung

11.5 Datenschutz

Falls die Eigentümerin eine natürliche Person ist, willigt sie darin ein, dass der Nutzer ihre personenbezogenen Daten in dem im Rahmen der Erfüllung und des Zwecks dieses Vertrages erforderlichen Umfang – auch automatisiert – erhebt, verarbeitet und nutzt. Im Übrigen erfolgt dies nach dem Bundesdatenschutzgesetz (§§ 27 ff. BDSG) oder soweit es nach anderen gesetzlichen Regelungen zulässig ist. Erhoben und

verarbeitet werden dürfen aufgrund dieser Einwilligung insbesondere Personalien (Name, Anschrift, Telefon- / Telefaxnummer, Geburtsdatum, Beruf, Firma, Kontoverbindung, etc.) und Angaben zum Vertrag bzw. zur Geschäftsbeziehung (Grundstücksdaten, Rechnungsdaten, Zahlungen / Entschädigungen, etc.).

11.6 Gerichtsstand/Recht

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Möckmühl.

Für diesen Vertrag und seine Durchführung sowie für alle Rechtsbeziehungen, die sich für die Vertragspartner aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag und aus eventuellen Nebengeschäften ergeben, gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Möckmühl, den

.....
Eigentümerin

.....
Nutzer