

## **Anlage 2**

**zur BV 409/2010 „Nutzungsverträge für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen“**

### **Nutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen**

zwischen

**Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41- 44  
16225 Eberswalde**

- im folgenden Eigentümer genannt -

und der

**Renergiepartner GmbH  
Coppistraße 1e  
16227 Eberswalde**

vertreten durch Ihre Geschäftsführer, Herrn Wolfgang Kasten oder Herrn Peter Richnow

- im folgenden Nutzerin genannt –:

#### **Inhalt:**

§	1 Präambel	2
§	2 Vertragsgegenstand	2
§	3 Pflichten des Eigentümers	3
§	4 Grundbucheintrag	4
§	5 Pflichten der Nutzerin	5
§	6 Nutzungsentgelt	6
§	7 Sicherungsabreden für Kreditinstitute	6
§	8 Haftung	7
§	9 Vertragsdauer und Kündigung	7
§	10 Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückbau	8
§	11 Rechtsnachfolge	9
§	12 Schlussbestimmungen	9

#### Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan – Aufstellungsort der WKA
- Anlage 2: Vollmacht - Grundbucheinsicht
- Anlage 3: Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung

## § 1 Präambel

Die Nutzerin plant und errichtet die Infrastruktur für Windparks zur Einspeisung von Strom ins öffentliche Netz. Im Osten des Gewerbegebietes von Eberswalde plant sie einen Windpark mit mehreren Windkraftanlagen. Nach Erlangung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen soll auf dem Grundbesitz des Eigentümers mindestens eine und wenn möglich mehrere Windkraftanlagen nebst allen notwendigen Baulichkeiten wie Wege, Zuleitung und Schaltstation mit Transformator errichtet werden. Der Eigentümer räumt der Nutzerin das Recht ein, seinen Grundbesitz für den oben genannten Zweck nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu nutzen.

Der Nutzerin ist bekannt, dass die für die Errichtung der Windkraftanlagen notwendigen Bau- und Betriebsgenehmigungen, insbesondere die Erteilung der BImSch-Genehmigung und dem evtl. dazugehörigen Raumordnungsverfahren und/oder Flächennutzungsplanänderungsverfahren und/oder Bebauungsplanverfahren nicht alleinig im Einflussbereich der Eigentümerin liegen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, alles für das bzw. die Genehmigungsverfahren Notwendige im Rahmen des rechtlich Zulässigen zu veranlassen und zu befördern und im Falle der Versagung von Baugenehmigungen auf die Geltendmachung von Ansprüchen jeglicher Art zu verzichten.

## § 2 Vertragsgegenstand

2.1 Der Eigentümer ist derzeit Grundstückseigentümer folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung: Eberswalde  
Flurstück e: 224  
Flur: 4  
Grundbuch von Eberswalde, Blatt 4868

Der Eigentümer übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundbesitzes bezogen auf die Bebauung und den Betrieb mit einer Windkraftanlage.

Der Eigentümer gestattet der Nutzerin auf seinem Grundbesitz

- die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Instandsetzung und den Abbau von Windkraftanlagen vom Typ Vestas oder Enercon mit einer Leistung von 2-3 MW nebst Fundamenten sowie der erforderlichen Zuleitungen innerhalb des Windparks sowie zwischen Windpark und Netzeinspeisepunkt,
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Wege und Kranstellflächen (das letzte Teilstück der Zuwegung ist dabei entsprechend den technischen Erfordernissen soweit wie nötig auszuweiten),
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Schalt-, Übergabe- und Trafostationen,
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung sonstiger Nebenanlagen wie Trafostation, Übergabestation, Kranstellflächen etc.,
- die Nutzung der Wege und Kranstellflächen durch die Nutzerin und ihre Beauftragten, insbesondere für die erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten,
- die Vornahme von Baugrunduntersuchungen und Vermessungen,
- den späteren Ersatz von bestehenden Anlagen durch Neuanlagen z.B. bei technischen Neuerungen oder Verschleiß der Windkraftanlagen.

Der Nutzerin steht bezüglich des genauen Aufstellungsortes der Windkraftanlagen nebst Fundamenten, Wegen und Transformatoren das Bestimmungsrecht zu.

Sie hat mit dem Eigentümer das notwendige Einvernehmen hinsichtlich des vorläufigen Aufstellungsortes bereits hergestellt. Der vorläufige Aufstellungsort der Windkraftanlage ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan (Anlage 1).

Spätestens nach Einreichung des BImSch-Antrages wird die Nutzerin dem Eigentümer einen Lageplan, auf dem die genaue Benutzung seiner Grundstücke festgehalten wird nachreichen, der damit Bestandteil des Vertrages wird. Sollte sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder aufgrund von Ereignissen, die nicht von der Nutzerin zu vertreten sind, ergeben, dass die Grundstücke auf eine andere Weise genutzt werden muss, stimmt der Eigentümer bereits jetzt einer Änderung der Nutzung seiner Grundstücke bzw. einer Verschiebung der jeweiligen Anlagen auf dem Grundbesitz zu. Er erhält sodann einen geänderten Lageplan. Spätestens nach Baubeginn wird dann ein endgültiger Lageplan fertig gestellt und dem Eigentümer übergeben, aus dem sich die tatsächliche Benutzung seiner Grundstücke ergibt.

- 2.3 Die Nutzerin erhält das Recht, für die anderen Windkraftanlagen im Windpark den Grundbesitz für Wege oder Abstandsflächen auch dann zu benutzen so wie Anschlussleitungen auch dann zu verlegen, sofern Bau- und Betriebsgenehmigungen für Windkraftanlagen auf dem Grundbesitz des Eigentümers nicht zu erlangen sind. In diesem Fall werden die Parteien neue Gestattungsverträge oder Baulastverträge mit einem angemessenen Nutzungsentgelt abschließen.
- 2.4 Während der Laufzeit des Nutzungsvertrages ist der Eigentümer oder sein Pächter berechtigt, den nicht für die Windkraftanlagen benötigten Teil des Grundbesitzes wirtschaftlich zu nutzen.

### **§ 3 Pflichten des Eigentümers**

- 3.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Baumaßnahmen zu dulden, die für die Errichtung, Erhaltung, Instandsetzung und den Betrieb der Windkraftanlagen wie auch der Fundamente, der Zuwegungen, der Schaltanlagen mit Transformatoren sowie der Zuleitungen erforderlich sind. Eingeschlossen sind Maßnahmen zu Modernisierung und Erneuerung der Windkraftanlagen sowie der Nebenanlagen.
- 3.2 Der Eigentümer verpflichtet sich, den Grundbesitz in dem zu Errichtung, Kontrolle, Betrieb, Wartung und Reparatur der Windkraftanlagen und Nebenanlagen erforderlichen Umfang durch die Nutzerin oder von ihr beauftragten Dritten betreten oder befahren zu lassen.
- 3.3 Zur Absicherung der Rechte der Nutzerin und der fremdfinanzierenden Bank sowie, falls von der zuständigen Behörde gefordert, zur Absicherung der öffentlichen Stellen mit Bezug auf die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, bewilligt und beantragt der Eigentümer Grundbucheintragungen gemäß § 4.
- 3.4 Falls die Nutzerin auf Nachbargrundstücken im Rahmen des gesamten Windparks Windkraftanlagen errichtet, stimmt der Eigentümer mit Bezug auf diese Anlagen gemäß Landesbauordnung auch geringeren als den in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abständen zu und erteilt der Nutzerin das Recht zur Grenzbebauung, d.h. eine Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Auf Aufforderung der Nutzerin wird der Eigentümer zur Sicherung von Abstandsflächen und Rotorrechte erstrangig beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Nutzerin und erforderlichenfalls auch für die finanzierende Bank eintragen lassen. Sollte die zuständige Behörde für die Übernahme von Abstands- oder Rotorflächen die Eintragung von Baulasten oder Dienstbarkeiten fordern, wird der Eigentümer nach

Aufforderung durch die Nutzerin ebenfalls eine entsprechende Baulast oder Dienstbarkeit eintragen. Alle mit den Grundbuch- oder Baulasteintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.

3.5 Auf dem in Anspruch genommenen Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens der Windkraftanlagen keine Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die freie Windanströmung der Windkraftanlagen gefährden, vorgenommen werden. Der Eigentümer verpflichtet sich, insbesondere auf allen in seinem Eigentum oder in Besitz befindlichen Flurstücken in 700 m Abstand zu den Windkraftanlagen ohne Zustimmung der Nutzerin

a) keine weitere Nutzung durch von Dritten betriebene Windkraftanlagen zuzulassen,

b) keine anderen Bauwerke zu errichten oder Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern vorzunehmen, die die Stromproduktion der Windkraftanlagen durch Windschattenbildung beeinträchtigen könnten. Hiervon abweichend ist der Eigentümer berechtigt, auf dem von ihm überlassenen Grundbesitz auch weiterhin einzeln stehende, gem. § 35 BauGB privilegierte, landwirtschaftliche Bauvorhaben mit geringer Höhe bis 10 m Höhe (z. B. Feldscheune, Stallanlage usw.), mit Zustimmung der Nutzerin auch Bauwerke mit mehr als 10 m Höhe zu errichten. Hierbei sind erforderliche Sicherheitsabstände zu den Windkraftanlagen (Eisgang o.ä.) sowie Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Die Nutzerin ist über das Bauvorhaben schriftlich zu informieren.

3.6 Der Eigentümer erteilt der Nutzerin hiermit die Vollmacht, alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, die für die Errichtung, den Betrieb und den Abbau der Windkraftanlagen notwendig sind. Darüber hinaus stimmt der Eigentümer hiermit allen für die Durchführung dieses Vertrages notwendigen Anträgen, wie z. B. Bauanträgen, schriftlich zu. Ferner bevollmächtigt der Eigentümer die Nutzerin hiermit, die Grundbücher seines in § 2.1 aufgeführten Grundbesitzes einzusehen und sich Grundbuchauszüge aushändigen zu lassen. Er wird diesbezüglich die als Anlage 2 beigefügte Vollmacht erteilen.

3.7 Der in § 2 genannte Grundbesitz wird bewirtschaftet von dem Eigentümer.

3.8 Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er den Grundbesitz veräußert oder sich in sonstiger Weise vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den entsprechenden Vertrag folgende Klausel aufzunehmen: *„Der Übernehmer (bzw. Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom \_\_\_\_\_ sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung dem Berechtigten, insbesondere der Nutzerin und dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben.“* Der Eigentümer hat die Nutzerin unverzüglich hiervon zu unterrichten und eine beglaubigte Ausfertigung beizufügen.

#### **§ 4 Grundbucheintrag**

4.1 Die Rechte der Nutzerin bezüglich des in § 2 benannten Grundbesitzes werden durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nach dem Muster in Anlage 3 gesichert. Die Eintragung dieser Rechte hat so zu erfolgen, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen verpflichtet sich der Eigentümer, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 3 zu diesem Vertrag abzugeben. Er ist verpflichtet, die gleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten der

Nutzerin in das Grundbuch eingetragen wird, im gleichen Umfang auch einem Dritten bzw. der fremdfinanzierenden Bank zu bestellen, für den Fall, dass ein Dritter bzw. die fremdfinanzierende Bank in diesen Nutzungsvertrag eintritt. Der Dritte bzw. die fremdfinanzierende Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit von dem Eigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruchs wird von dem Eigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.

- 4.2 Der Eigentümer wird, sofern dies die zuständige Behörde fordert, die erforderlichen Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises zur Absicherung der notwendigen Grundstückserschließungsanlagen sowie Abstandsflächen bestellen. Die hierbei zu verwendenden Eintragungsmuster werden von der Behörde vorgegeben.
- 4.3 Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.

## **§ 5 Pflichten der Nutzerin**

- 5.1 Die Nutzerin ist verpflichtet, die Errichtung und Instandhaltung der Windkraftanlagen und sonstigen Anlagen nach den geltenden technischen Vorschriften vorzunehmen. Sie verpflichtet sich, keine Vorkehrungen zu treffen, die die Flächenbearbeitung und Ernte über das für Errichtung und Betrieb des Windparks erforderliche Maß hinaus beeinträchtigen. Dies gilt auch für den späteren Abbau der Windkraftanlagen nach deren Betriebsende.
- 5.2 Den Baubeginn hat die Nutzerin dem Eigentümer mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen. Darüber hinaus wird die Nutzerin den Eigentümer in der Zeit des anschließenden Betriebs und der Unterhaltung der Windkraftanlage vor Beginn von größeren Reparaturarbeiten, Baumaßnahmen oder Erdarbeiten möglichst 7 Tage vorher informieren. Die Anzeigepflicht gilt nicht für dringende Reparaturen.
- 5.3 Von der Nutzerin oder von ihren beauftragten Dritten verursachte Beschädigungen oder Verschmutzungen des Grundbesitzes oder der Wege sind von der Nutzerin unverzüglich zu beseitigen bzw. deren Schadenswert zu begleichen.
- 5.4 Die Nutzerin ist verpflichtet, für eine gesonderte Lagerung des Mutterbodens bei Erdarbeiten zu sorgen und diesen nach Beendigung wieder aufzubringen.
- 5.5 Die Windkraftanlagen sind so zu platzieren, dass der Betrieb von vorhandenen Drainagen gewährleistet ist. Sollten bei der Errichtung, dem Betrieb, der Reparatur, der Unterhaltung oder beim Rückbau der Windkraftanlagen die Drainagestränge beschädigt werden, sind sie in Absprache mit dem Eigentümer auf Kosten der Nutzerin wieder herzustellen.

Auf Verlangen und Kosten der Nutzerin duldet der Eigentümer vor Baubeginn die Überprüfung der vollständigen Funktionsfähigkeit der Drainagen. Als Überprüfung gilt insbesondere, soweit dies technisch möglich ist, das Spülen der Drainagestränge oder die gemeinsame Besichtigung des in § 2 genannten Grundbesitzes des Eigentümers durch die Vertragsparteien. Falls innerhalb der zur Verfügung gestellten Flächen so genannte Beregnungshydranten vom Eigentümer installiert wurden, sind die Windkraftanlagen so zu platzieren, dass der Betrieb der an die Beregnungshydranten



angeschlossenen Berechnungsanlagen gewährleistet ist. Der Eigentümer hat der Nutzerin die Installationspläne zu übergeben.

- 5.5 Sollten durch die Bautätigkeit während der Errichtung des Windparks vermeidbare Ernteauffälle entstehen, erfolgt eine einmalige angemessene Entschädigung für alle auf dem Grundbesitz des Eigentümers entstandene Schäden. Entsprechendes gilt bei Ernteauffällen, die bei Wartungs-, Reparatur- oder Demontearbeiten entstehen.

Die Zahlung erfolgt spätestens einen Monat nach Einigung. Sollte über die Höhe der Entschädigung von Ernteauffällen keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommen, so wird die Höhe der Entschädigung durch einen von der Landwirtschaftskammer zu bestimmenden Sachverständigen als Schiedsgutachter verbindlich für beide Seiten bestimmt.

## **§ 6 Nutzungsentgelt**

- 6.1 Die Nutzerin zahlt für die Dauer der Vertragslaufzeit für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 5 % des jährlichen Nettoeinspeiseerlöses der auf dem Grundbesitz errichteten Windkraftanlage, mindestens jedoch EUR 20.000,-- pro Anlage.
- 6.2 Das Nutzungsentgelt beinhaltet den dauerhaften Entzug von maximal 2.500 m<sup>2</sup> forstwirtschaftlicher Nutzfläche pro Windkraftanlage für die unter § 2 dieses Vertrages gestattete Nutzung der für die Zuwegung und Kranstellflächen benötigten Fläche. Sollte darüber hinaus die Nutzerin weitere forstwirtschaftliche Nutzfläche für die Zuwegung und Kranstellflächen benötigen, so zahlt sie für diese zusätzlichen Flächen an den Eigentümer ferner ein einmaliges Wegeentgelt von EUR 1,- je m<sup>2</sup> Zuwegung und Kranstellfläche.
- 6.3 Das Mindestnutzungsentgelt gemäß § 6.1 ist zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres fällig. Die Nutzerin wird bis spätestens 31.03. des folgenden Kalenderjahres dem Eigentümer eine Endabrechnung bezüglich der Berechnung des Nettoeinspeiseerlöses stellen und den noch zu zahlenden Restbetrag bis spätestens zum 15.04. dieses Folgejahres bezahlen. Für das erste Jahr wird das Nutzungsentgelt anteilig ab Beginn der Bauarbeiten gezahlt. Baugrunduntersuchungen oder Vermessungsarbeiten sind bauvorbereitende Maßnahmen und gelten ausdrücklich nicht als Baubeginn.
- 6.4 Die Nutzerin begleicht alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer auf die vom Eigentümer im Folgenden angegebene Bankverbindung:  
Kontoinhaber: Stadt Eberswalde  
Bank: Sparkasse Barnim  
BLZ: 170 520 00 Kontonummer: 25 100 100 02

Ändert sich diese Bankverbindung, hat der Eigentümer dies der Nutzerin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

## **§ 7 Sicherungsabreden für Kreditinstitute**

- 7.1 Es ist dem Eigentümer bekannt, dass die auf seinem Grundbesitz errichteten Windkraftanlagen dem finanzierenden Kreditinstitut von der Nutzerin sicherungsübereignet werden. Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht dahingehend Einigkeit, dass die Nutzerin die Windkraftanlagen sowie Fundamente, Zuleitungen und Schaltstationen mit Transformatoren nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs.1 BGB auf dem

Grundstück errichtet. Die Windkraftanlagen zählen damit nach dem erklärten Willen der Parteien nicht als Bestandteile, sondern lediglich als Scheinbestandteil des Grundstücks des Eigentümers. Der Eigentümer verzichtet unter Hinweis auf die erforderliche Sicherungsübereignung der Windkraftanlagen an das finanzierende Kreditinstitut auf sein etwaiges Verpächterpfandrecht an der auf seinem Flurstück künftig errichteten Windkraftanlagen nebst Zubehör.

- 7.2 Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder aus anderen Gründen die Nutzerin die Windkraftanlagen nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Eigentümer in den Eintritt des Dritten als Nutzerin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein.

Die Nutzerin bevollmächtigt hiermit unwiderruflich die fremdfinanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber zu schließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist.

Ein von der Nutzerin bzw. dem Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank.

Die fremdfinanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzerin zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Eigentümer eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.

- 7.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts.

Ferner verpflichten sich die Parteien, die grundbuchlich für die Nutzerin einzutragende beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung sowie Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu ändern oder löschen zu lassen.

## **§ 8 Haftung**

Die Nutzerin haftet im Rahmen einer von ihr in Höhe von mindestens 2 Mio. Euro abgeschlossenen Versicherung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die dem Eigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung, des Betriebs oder des Abbaus der Windkraftanlagen entstehen oder die gegenüber dem Eigentümer von Dritten geltend gemacht werden.

Der entsprechende Versicherungsschutz ist dem Eigentümer von der Nutzerin ab Inbetriebnahme der jeweiligen Windkraftanlage bis zum 31. Januar eines jeden Kalenderjahres nachzuweisen.

## **§ 9 Vertragsdauer und Kündigung**

- 9.1 Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Die Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Inbetriebnahme der Windkraftanlagen (Beginn der Einspeisung). Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme wird dem Eigentümer schriftlich mitgeteilt.

- 9.2 Die Nutzerin hat die Option, diesen Vertrag zweimal um bis zu jeweils 5 Jahre zu den in diesem Vertrag genannten Konditionen zu verlängern. Die Nutzerin hat die se Option bis spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit des Vertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Eigentümer auszuüben.
- 9.3 Die ordentliche Kündigung ist für die Dauer des Vertrages ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 9.4 Der Eigentümer kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
- a) die Nutzerin mit der Zahlung des nach § 6 geschuldeten Nutzungsentgeltes oder eines nicht unerheblichen Teilbetrages länger als drei Monate im Verzug ist. Der Eintritt des Verzuges setzt eine durch Einschreiben mit Rückschein zuzustellende Mahnung des Eigentümers voraus,
  - b) über das Vermögen der Nutzerin bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin in diesem Vertragsverhältnis die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist und kein Dritter gemäß § 7.2 unter Übernahme aller Rechte und Pflichten in diesen Vertrag eingetreten ist; nach der erfolgten Übertragung aller Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag an einen Dritten berechtigt der vorgenannte Tatbestand nicht mehr zur Kündigung,
  - c) die Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgeltes nach § 6 nicht innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des Nutzungsvertrages einsetzt, da die Windkraftanlage/n nicht gebaut werden konnte/n.
  - d) der Nutzer seiner Pflicht zum Nachweis des Versicherungsschutzes der Windkraftanlage im Sinne des § 8 dieses Vertrages nicht nachkommt.
- 9.5 Die Nutzerin kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
- a) durch unvorhergesehene Maßnahmen des Eigentümers oder Dritter (insbesondere durch Maßnahmen der zuständigen Behörden) oder aus sonstigen objektiven Gründen (insbesondere eine nicht kostendeckende Einspeisevergütung oder eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen) ein wirtschaftlicher Betrieb der Windkraftanlagen nicht mehr möglich ist,
  - b) wenn die Genehmigungsbehörde die Errichtung der Windkraftanlagen abgelehnt hat oder die Windkraftanlagen auf dem Grundstück des Eigentümers aus anderen Gründen nicht zu realisieren sind,
  - c) wenn eine Finanzierung der Windkraftanlagen nicht zu erreichen ist.
- 9.6 Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 9.7 Für den Fall, dass der Eigentümer den Nutzungsvertrag, gleich aus welchen Gründen, kündigen oder beenden will, ist er verpflichtet, unverzüglich hiervon das finanzierende Kreditinstitut als Sicherheitseigentümer der Windkraftanlagen zu unterrichten und ihm Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle der Nutzerin zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Die Nutzerin stellt dem Eigentümer die Kontaktdaten zu dem finanzierenden Kreditinstitut zur Verfügung.



## **§ 10 Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückbau**

- 10.1 Nach Beendigung dieses Vertrages infolge des Ablaufs der vertraglich vereinbarten Laufzeit oder durch eine Kündigung durch die Nutzerin oder durch eine Kündigung durch den Eigentümer infolge des Zahlungsverzuges der Nutzerin hat die Nutzerin bzw. ihre Rechtsnachfolgerin auf ihre Kosten die beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu löschen und die Windkraftanlagen, Kabel und sonstige Einrichtungen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Grundstücke auf ihre Kosten wieder herzustellen.

Der vollständige Rückbau der Anlagen und die Wiederherstellung der Ackerfläche haben innerhalb von sechs Monaten nach endgültiger Stilllegung zu erfolgen. Die Flachfundamente sind vollständig zu beseitigen. Eventuelle Tiefgründungen unterhalb der Flachfundamente müssen nicht entfernt werden.

- 10.2 Die Nutzerin verpflichtet sich, dem Eigentümer ab Inbetriebnahme der Windkraftanlagen auf dem Grundstück eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse beizubringen, durch welche sich diese verpflichtet, für die Erfüllung der Beseitigungsverpflichtung der Nutzerin aus dem vorstehenden Absatz 1 einzustehen. Die Bürgschaftsverpflichtung beträgt € 30.000,- pro installiertem Megawatt Leistung.

Sofern gegenüber dem Landkreis oder der Gemeinde bereits eine entsprechende Rückbaubürgschaft besteht, genügt es, wenn die Nutzerin diese dem Eigentümer nachweist.

Die Nutzerin ist berechtigt, statt der genannten Bürgschaft eine Rückbausicherheit durch Hinterlegung der Gesamtsumme auf einem Sonderkonto zu erbringen, das treuhänderisch von einem unabhängigen Angehörigen der steuer- oder rechtsberatenden Berufe verwaltet wird.

Der Treuhänder ist entsprechend den Voraussetzungen für die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft zur Verfügung über das Guthaben auf dem Sonderkonto berechtigt und verpflichtet. Nach Erfüllung der Rückbauverpflichtung ist der verbleibende Betrag des hinterlegten Guthabens unverzüglich und vollständig an die Nutzerin auszuschütten.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien sind berechtigt, im Wege der Vertragsübernahme die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Der Eigentümer stimmt einer Übertragung bereits mit Vertragsunterzeichnung unwiderruflich zu, sofern der neue Vertragspartner dem Eigentümer gegenüber schriftlich die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen anerkennt und die Erfüllung der zu erbringenden Leistungen zusichert.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

- 12.1 Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie sämtliche im Rahmen dieses Vertrages entstehenden Notar- und Grundbuchkosten trägt die Nutzerin.
- 12.2 Die Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine dieses Schriftformerfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarung.

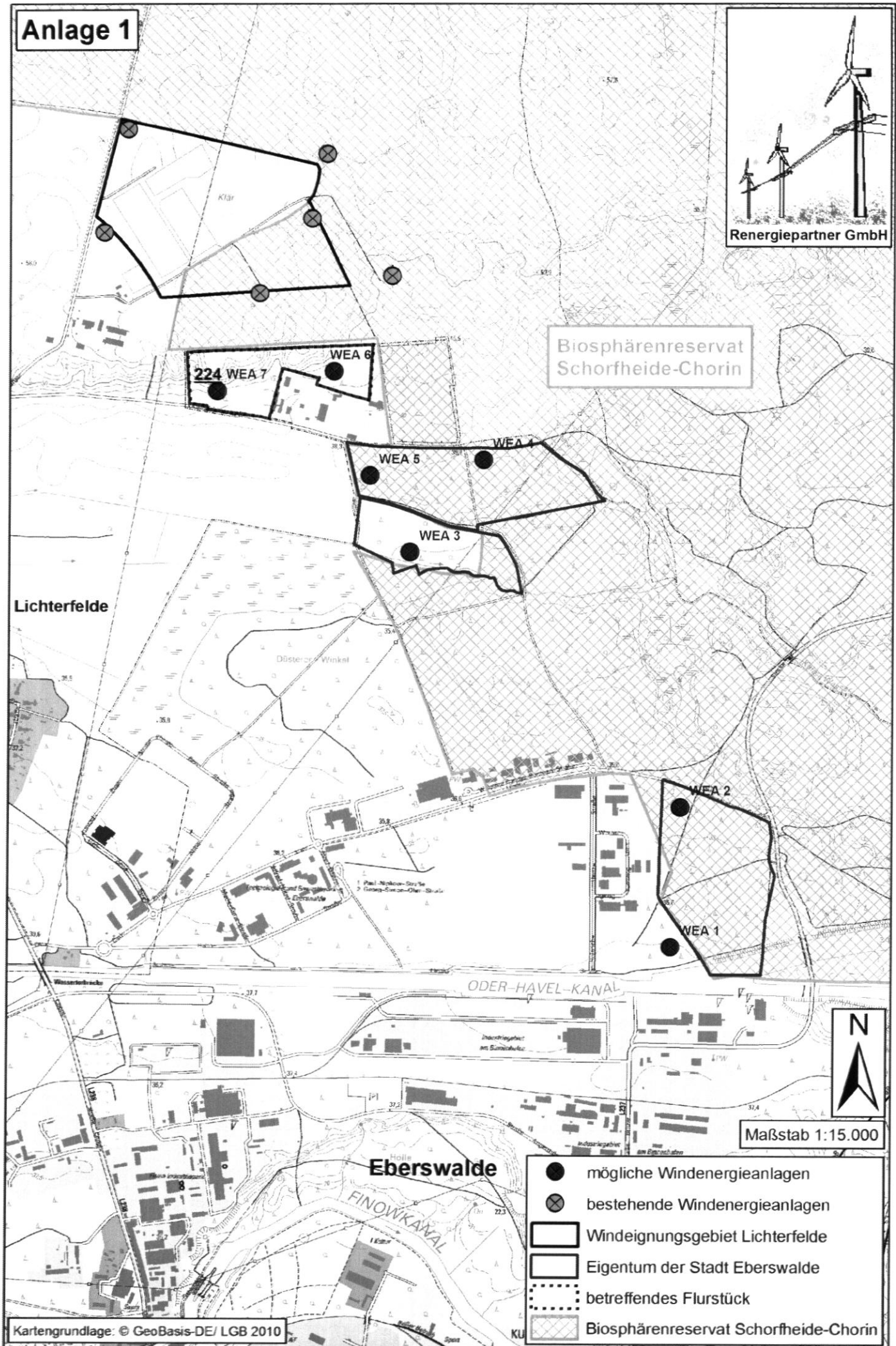
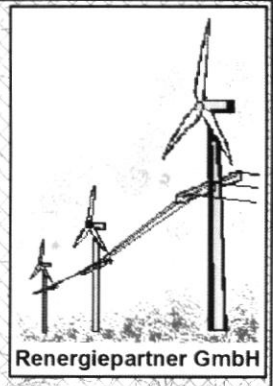
12.3 Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages rechtlich unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine Lücke herausstellen, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Inhalts des Vertrages nicht berührt. Anstelle der weggefallenen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt die Regelung, die - soweit rechtlich möglich - dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahe kommt oder die die Parteien gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Eigentümer

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Nutzerin

Anlagen

# Anlage 1



Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

Lichterfelde

Eberswalde

Maßstab 1:15.000

- mögliche Windenergieanlagen
- ⊗ bestehende Windenergieanlagen
- ▭ Windeignungsgebiet Lichterfelde
- ▭ Eigentum der Stadt Eberswalde
- ⋯ betreffendes Flurstück
- ▨ Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

Anlage 2

## Vollmacht

Die Eigentümer

Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41 - 44  
16225 Eberswalde

- nachfolgend Eigentümer genannt -

des Grundbesitzes  
Grundbuchbezirk Eberswalde,  
Grundbuchblatt 4868  
Gemarkung Eberswalde,  
Flur 4,  
Flurstücke 224,

bevollmächtigt hiermit die Firma Renergiepartner GmbH, Coppistraße 1e, 16227 Eberswalde (im Folgenden kurz Bevollmächtigte genannt), die Grundbücher zu dem o. g. Flurstück einzusehen und sich Grundbuchauszüge hierüber aushändigen zu lassen.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

Anlage 3:

**Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung  
für die Benutzung eines Grundstücks für Windkraftanlagen**

Die Stadt Eberswalde,  
vertreten durch den Bürgermeister  
Breite Str. 41-44  
16225 Eberswalde,

- nachstehend Eigentümer -

räumt der Gesellschaft

Renergiepartner GmbH, Coppistraße 1e, 16227 Eberswalde

- nachstehend Berechtigte -

unwiderruflich zu Lasten seines Grundbesitzes  
Amtsgerichtbezirk Eberswalde  
Grundbuch von Eberswalde, Blatt 4868,  
Gemarkung Eberswalde,  
Flur 4,  
Flurstück 224,

- nachstehend Belastungsgegenstand -

**1. das Recht ein**

*- auf dem oben genannten Grundbesitz Windkraftanlagen (samt Infrastruktur, insbesondere Fundament, Wege, windparkinterne Kabel, Zuleitungen zwischen Windpark und Netzeinspeisepunkt, Schaltstation, Transformatoren, jeweils entsprechend den technischen Erfordernissen) zu errichten, zu unterhalten, zu betreiben und gegebenenfalls zu erneuern.*

*Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Berechtigten und deren Beauftragte auch befugt, das Grundstück zu betreten und zu befahren.*

*Die Standorte der Windenergieanlagen ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan.*

*Der Eigentümer wird es unterlassen, ohne Zustimmung der Berechtigten innerhalb eines Radius von siebenhundert Metern um die zu errichtenden Windkraftanlagen Maßnahmen vorzunehmen, die die mögliche Windnutzung der Windkraftanlagen beeinträchtigen könnte. Insbesondere wird er es unterlassen, innerhalb des benannten Bereiches hoch wachsende Bäume anzupflanzen oder deren Anpflanzung zuzulassen, sowie Bauwerke mit einer Gesamthöhe von mehr als 10 m zu errichten.*

*- das vorgenannte Recht einem Dritten zur Ausübung zu überlassen.*

Mit der Dienstbarkeit belastet ist das gesamte Grundstück. Nach erstmaliger Errichtung der Anlagen beschränkt sich die Ausübung der Dienstbarkeit auf den dann tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksteil. Zu Lasten des Belastungsgegenstandes und zugunsten der Berechtigten wird die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich vorstehend ergebenden Inhalt bewilligt und beantragt.



2. Schuldrechtlich gilt Folgendes: Es ist ausdrücklich vereinbart, dass die Überlassung der Dienstbarkeit an Dritte gestattet ist. Weiter sind die Ansprüche der Berechtigten aus dieser Urkunde, insbesondere auch das Benennungsrecht, soweit gesetzlich zulässig, übertragbar und veräußerlich. Die Übertragung soll jedoch nur erfolgen, wenn der Dritte in alle Rechte und Pflichten des der heutigen Dienstbarkeitsbestellung zugrunde liegenden Nutzungsvertrages – insbesondere der Zahlungsverpflichtung – eintritt oder mit Zustimmung des Eigentümers einvernehmlich ein neuer Nutzungsvertrag geschlossen wird.

Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Berechtigten, dem von dieser künftig benannten Dritten jeweils eine inhaltsgleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

3. Zur Sicherung des vorstehend begründeten Anspruchs bewilligt und beantragt der Eigentümer zu Lasten des Belastungsgegenstandes die Eintragung je einer Vormerkung für den Fall der ersten Ausübung des Benennungsrechts sowie (im Rang danach) für den Fall der zweiten Ausübung im Grundbuch im Rang je nach der in Nr. 1 bestellten Dienstbarkeit.

4. Alle heute bestellten Dienstbarkeiten und Vormerkungen sollen grundsätzlich Rang vor allen anderen in Abt. II und III im Grundbuch eingetragenen Rechten erhalten. Der Eigentümer stimmt dem Rangrücktritt aller im Grundbuch etwa eingetragenen Grundpfandrechte hinter diese Rechte zu. Soweit noch keine Rangrücktrittserklärungen der jeweiligen Berechtigten vorliegen, kann und soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Rangstelle erfolgen.

5. Der Eigentümer erteilt der Berechtigten unabhängig von dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft, unwiderruflich und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, in jeder Weise Vollmacht zum grundbuchmäßigen Vollzug sowie zur Ergänzung der heutigen Vereinbarungen insbesondere der rangrichtigen Eintragung (ggf. auch Löschung) der vorgenannten Dienstbarkeiten und Vormerkungen. Zudem ist der beglaubigende Notar ermächtigt, offensichtliche Unrichtigkeiten in der Urkunde selbstständig zu berichtigen und zu ergänzen.

Von dieser Urkunde sollen folgende Abschriften erteilt werden:

- Original an Grundbuchamt
- eine beglaubigte Abschrift an den Eigentümer
- eine beglaubigte Abschrift an die Berechtigte.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

Beglaubigungsvermerk