

NUTZUNGSVERTRAG

für Bau, Betrieb und Unterhaltung von Windenergieanlagen

zwischen

Stadt Laubach, Friedrichstraße 11, 35321 Laubach

- *nachfolgend auch „Grundstückseigentümer“ genannt* -

und

iTerra Wind GmbH & Co. KG, Liebigstraße 15, 35390 Gießen

- *nachfolgend auch „Nutzungsberechtigte“ genannt* -

Präambel

Die Nutzungsberechtigte plant unter Einbeziehung der Stadt Laubach sowie deren Bürgern/innen die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen auf dem Gebiet des Grundstückseigentümers. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrages ist die Nutzung der nachstehende(r)n, im alleinigen Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Grundstücke zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs von Windenergieanlagen (WEA):

Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner
Lauter	14	1	

2. Dieser Vertrag wird ausschließlich mit dem Eigentümer des unter Ziffer 1 benannten Flurstücks abgeschlossen, das aus der als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügten Entwurf der Standorte der WEA exakt hervorgeht. Die Eigentümerstellung des Grundstückseigentümers ergibt sich aus den als **Anlage 2** beigefügten Auszügen aus dem Liegenschaftskataster. Der Grundstückseigentümer geht gegenüber der Nutzungsberechtigten die in diesem Vertrag dargestellten Verpflichtungen ein. Die nach § 6 vereinbarte Nutzungsentschädigung gilt ebenfalls nur für diese Fläche bzw. Teilfläche.
3. Der Grundstückseigentümer gestattet der Nutzungsberechtigten und den von ihr beauftragten Firmen auf dem in § 1 Ziffer 1 aufgeführten Flurstück
 - die Errichtung und den Betrieb der WEA, wenn dafür eine Genehmigung und eine Netzeinspeisemöglichkeit erzielt werden kann,
 - den Bau der erforderlichen Fundamente,
 - die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen inkl. Wege- und Leitungsrechte,
 - die Errichtung ggf. erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen,

- das Nutzen vorhandener und das Anlegen notwendiger neuer Zuwegung,
- alle sonstigen Arbeiten, die für den Anschluss, den Betrieb, die Wartung und Reparatur der WEA erforderlich sind,
- ggf. die Verlegung des erforderlichen Netzanschlusskabels bis zur Übergabestation des geplanten Windparks durch das zuständige EVU,
- ggf. die Errichtung und den Betrieb einer separaten Übergabestation inkl. aller Wege- und Leitungsrechte; die Benutzung behält sich die Nutzungsberechtigte vor.

Die Nutzungsberechtigte stimmt sich vor dem Beginn der Baumaßnahmen mit dem Grundstückseigentümer über die Errichtung der technischen und baulichen Anlagen sowie die Lage der Versorgungsleitungen ab. Sofern weitere oder andere Wege- und Kabelverlege- und -betriebsrechte eingeräumt werden müssen, wird der Grundstückseigentümer der Nutzungsberechtigten diese gewähren und diese ggf. in Form einer Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich sichern.

4. Sofern weitere Wege- und Kabelverlege- und -betriebsrechte auf anderen Grundstücken des Grundstückseigentümers für dieses WEA Grundstück eingeräumt werden müssen, wird der Grundstückseigentümer der Nutzungsberechtigten diese mit separatem Vertrag gewähren und diese ggf. in Form einer Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich sichern. Diese weiteren Rechte werden der Nutzungsberechtigten für insgesamt €500 pro Jahr überlassen.
5. Die Nutzungsberechtigte übernimmt das Nutzungsobjekt in dem ihr bekannten derzeitigen Zustand. Spätere Einwendungen der Nutzungsberechtigten wegen offener oder verdeckter Mängel sind ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer versichert allerdings, dass auf der vertragsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Verunreinigung des Bodens und/oder des Grundwassers durch gesundheitsgefährdende Stoffe (Altlasten, Altlastenfolgeschäden, sonstige Umweltschäden) bekannt sind, die aufgrund des geltenden Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) oder anderer geltender öffentlich-rechtlicher Bestimmungen jetzt oder künftig zu beseitigen sind.

Grundeigene Bodenschätze und sonstige Fundstücke werden vom Nutzungsrecht nicht erfasst und stehen auch weiterhin im Eigentum des Grundstückseigentümers. Über entsprechende Funde ist der Grundstückseigentümer unverzüglich zu unterrichten.

6. Erforderliche Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der WEA sind von der Nutzungsberechtigten selbst und auf eigene Kosten zu besorgen. Der Grundstückseigentümer haftet insofern auch nicht, wenn die für den Nutzungszweck erforderlichen behördlichen Genehmigungen versagt werden.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich jedoch, der Nutzungsberechtigten bei der Erlangung der Bau- und Betriebsgenehmigung sowie des Anschlusses an das Stromversorgungsnetz nach besten Möglichkeiten zu unterstützen und sich an der Bauleitplanung zu beteiligen.

7. Die WEA, die verlegten Zuleitungen, die Schalt- und Mess- sowie Transformatorenanlagen sowie die übrigen von der Nutzungsberechtigten installierten Einrichtungen bleiben im Eigentum der Nutzungsberechtigten, es gilt hier § 95 Abs. 1.1 BGB.
8. Die Unterverpachtung, Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Grundstücks an Dritte ist der Nutzungsberechtigten nur mit vorheriger Zustimmung durch den Grundstückseigentümer erlaubt; in diesem Fall verpflichtet sich die Nutzungsberechtigte, ein zusätzliches Nutzungsentgelt mit Wirkung ab dem Zeitpunkt der Unterverpachtung/Untervermietung zu zahlen. Das zusätzliche Nutzungsentgelt bemisst sich dabei nach dem wirtschaftlichen Wert der Unterverpachtung/Untervermietung. Wird hierüber kein Einvernehmen erzielt, ist der wirtschaftliche Wert durch einen unabhängigen Sachver-

ständigen vorher zu ermitteln. Das Zustimmungersuchen der Nutzungsberechtigten zur Unterverpachtung/Untervermietung sowie die Zustimmung des Grundstückseigentümers müssen schriftlich erklärt werden.

9. Der endgültige Lageplan wird nach der erteilten Genehmigung gefertigt und wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

1. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die von der Nutzungsberechtigten hergestellten Wege im Rahmen der Nutzung seines Grundstückes auf eigene Gefahr zu benutzen.
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf den in der **Anlage 1** dieses Vertrages dargestellten Flurstücks keine hohen Hindernisse (z.B. hochwachsende Bäume über 30m Höhe) zu errichten oder anzupflanzen, welche die Windaufnahme und somit die Stromproduktion der WEA beeinträchtigen. Er verpflichtet sich auch, den Betrieb der Windenergieanlagen nicht in anderer Weise zu beeinträchtigen.
3. Der Grundstückseigentümer gestattet der Nutzungsberechtigten oder von ihr beauftragten Dritten den jederzeitigen Zutritt zu ihrer/ihren WEA. Zutritt bedeutet auch Zufahrt mit Fahrzeugen aller Art. Jederzeit bedeutet 24 Stunden am Tag.
4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sofern er sein Grundstück gemäß § 1 Ziffer 1 an Dritte zur Nutzung verpachtet, oder vermietet oder überlassen hat, das schriftliche Einverständnis seiner Pächter in der als **Anlage 4** beigefügten Form einzuholen, dass diese gegen die Inanspruchnahme des Grundstückes des Grundstückseigentümers zum Zwecke der Errichtung von Windkraftanlagen nebst Nebenanlagen keine Einwendungen gegenüber der Nutzungsberechtigten und deren evtl. Rechtsnachfolger erheben. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, den jeweiligen Pächtern und dem Grundstückseigentümer die Mitbenutzung der Zuwegung zu ermöglichen. Ausgenommen hiervon sind Zeiten, in denen Baumaßnahmen an den WEA vorgenommen werden.
5. Dritte haben kein Recht, Windkraftanlagen i.S.d. § 1 auf dem genutzten Grundstück zu errichten und zu betreiben. Für sonstige Energienutzungen auf dem genutzten Grundstück ist ein gesonderter Vertrag abzuschließen, dem die Nutzungsberechtigte zustimmen muss. Für diesen Zweck kann der Grundstückseigentümer sowohl mit der Nutzungsberechtigten als auch mit Dritten weitere Pachtverträge abschließen; dabei sind die Belange der Nutzungsberechtigten so zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung und Störung des Nutzungszweckes nach § 1 ausgeschlossen ist. Auch hier ist die Nutzungsberechtigte verpflichtet, den jeweiligen Pächtern und dem Grundstückseigentümer die Mitbenutzung der Zuwegung zu ermöglichen.

§ 3 Rechte der Nutzungsberechtigten und deren Sicherung

1. Das Recht der Nutzungsberechtigten gemäß § 1 Ziffer 1, 3 u. 4 wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und - soweit baurechtlich notwendig - durch eine Baulast gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei Rechte in Abt. II und Abt. III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der **Anlage 3**, bezogen auf **Anlage 2**, abzugeben.
2. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit umfasst die Errichtung, die Zuwegung, den Betrieb und die Nutzung der WEA nebst allen Nebenanlagen inklusive Kabelverlegung.
3. Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten, die sich aus diesem

Vertrag ergeben, einzeln oder insgesamt auf einen oder mehrere Dritte, unter anderem auch Tochter- oder Schwestergesellschaften ganz oder teilweise zu übertragen. Der Eigentümer muss hierzu im Einzelfall seine vollumfängliche und unwiderrufliche Zustimmung ausdrücklich erklären, es sei denn, dass seinerseits gegen die Übertragung begründete Einwendungen bestehen, wie z.B. die Kenntnis über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens des neuen Vertragspartners. Die Abstimmung hierzu muss vor der Übertragung erfolgen. Der Eigentümer verpflichtet sich bereits jetzt unwiderruflich, die Zustimmung zur Übertragung dieses Vertrags auf eine Betreibergesellschaft zu erteilen.

4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner, die gleiche Dienstbarkeit für den Fall, dass ein Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt, diesem gegenüber zu bestellen.
5. Dieser Anspruch ist veräußerlich und vererblich. Zu seiner Sicherung bewilligt und beantragt der betroffene Grundstückseigentümer die Eintragung einer Vormerkung auf Bestellung der Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts. Die Vormerkung ist gemäß **Anlage 3** zu diesem Vertrag gleichzeitig mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu bestellen, so dass die diesbezüglichen obigen Ausführungen unter § 3 Ziffer 1 entsprechend gelten.
6. Die Eintragung der Dienstbarkeit oder der Vormerkung der Dienstbarkeit durch den Grundstückseigentümer hat nach Abschluss dieses Vertrages spätestens jedoch nach Aufforderung durch die Nutzungsberechtigte zu erfolgen.
7. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer das Nutzungsobjekt (Grundstück) verkauft, verpflichtet er sich, in den Kaufvertrag folgende Klausel aufnehmen zu lassen:

... „Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Nutzungsvertrag vom xx.xx.xxxx dem jeweils Berechtigten gegenüber ergeben.“

Kommt der das Grundstück veräußernde Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwa entstehende Schäden sowohl dem jeweils Berechtigten gegenüber als auch der Bank gegenüber.

8. Es ist dem Grundstückseigentümern bekannt, dass die auf dem Pachtgelände zu errichtenden WEA einem finanzierenden Kreditinstitut von dem Windenergieanlageneigentümer sicherungsübereignet ist/wird. Vor diesem Hintergrund besteht zwischen den vertragsschließenden Parteien dahingehend Einigkeit, dass die Nutzungsberechtigte die WEA nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück aufstellt.

Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen die Nutzungsberechtigte oder der Betreiber oder eine Betreiber-gesellschaft die WEA nicht weiter betreibt und ein Dritter an ihre Stelle tritt, wird der Grundstückseigentümer den Eintritt dieses Dritten als Nutzungsberechtigten mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag prüfen und -falls keine erheblichen Bedenken wie z.B. die Kenntnis über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens bestehen- diesen Eintritt auch genehmigen.

Die Nutzungsberechtigte bevollmächtigt hiermit das finanzierende Kreditinstitut, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber abzuschließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abzuschließende Vertrag den Grundstückseigentümern ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist.

Ein von der Nutzungsberechtigten oder dem Betreiber oder der Betreibergesellschaft mit einem Dritten abgeschlossener Vertrag zwecks Eintritt in diesen Nutzungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstitutes. Das finanzierende Kredit-

institut ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzungsberechtigten zu treten. Dessen Eintritt wird wirksam, wenn es eine entsprechende schriftliche Erklärung dem Grundstückseigentümer zugehen lässt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührenden Abreden in dem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für die Nutzungsberechtigte einzutragende/eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nicht ohne Absprache mit der finanzierenden Bank zu ändern oder löschen zu lassen.

9. Der Grundstückseigentümer verzichtet unter Hinweis auf die erforderliche Sicherungsübereignung der WEA an die finanzierende Bank auf das ihm nach §§ 559 ff. BGB zustehende Pfandrecht an der WEA nebst Zubehör.
10. Für den Fall, dass eine der Vertragsparteien den Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der WEA beim finanzierenden Kreditinstitut kündigen und beenden will, ist diese verpflichtet, unverzüglich hiervon das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümerin der WEA zu unterrichten. Sodann ist von den Vertragsparteien dem finanzierenden Kreditinstitut Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten oder hierfür einen Dritten (vgl. § 3 Ziffer 7 dieses Vertrages) zu stellen. Sollte der Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, vor Ablauf der in § 5 Ziffer 2 geregelten Dauer enden, ist der Grundstückseigentümer bei noch laufender Finanzierung der WEA gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut berechtigt und verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Bedingungen wie der hier vorliegenden gemäß den Regelungen im Sinne von § 3 Ziffer 7 dieses Vertrages mit dem vom finanzierenden Kreditinstitut benannten Dritten oder dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen, wenn denn seitens des Grundstückseigentümers keine erheblichen und begründeten Bedenken, wie z.B. die Kenntnis über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, gegen die Übertragung vorgebracht werden.

§ 4 Pflichten der Nutzungsberechtigten

1. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die WEA gemäß der Baugenehmigung zu betreiben, die Nebenanlagen und elektrischen Leitungen nach den jeweils technischen Vorschriften zu installieren und zu unterhalten.
2. Die Verkehrssicherungs-, Instandhaltungs- und Unterhaltungspflicht für das zur Nutzung überlassenen Grundstücks und die darauf befindlichen Zuwegungen trägt die Nutzungsberechtigte. Ihr obliegt auch die Reinigung dieser Zuwegung sowie die Durchführung des Winterdienstes.
3. Die Nutzungsberechtigte hat rechtzeitig, spätestens jedoch 4 Wochen vor einer Inanspruchnahme das Grundstück, insbesondere vor den Erdarbeiten auf dem Grundstück, den Grundstückseigentümer zu benachrichtigen.
4. Vor Beginn und unmittelbar nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen für die Errichtung der Windkraftanlagen ist eine Bestandsaufnahme der Zuwegungen unter Beteiligung von Vertretern jeweils beider Vertragsparteien durchzuführen. Die Bestandsaufnahme hat dabei in einer einfachen Weise zu erfolgen und den Zustand der Wege nachweislich zu dokumentieren (z.B. durch Begehungsprotokolle, Fotos, Filmaufnahmen). Alle hierfür anfallenden Kosten trägt die Nutzungsberechtigte. Bei Bedarf kann hierzu ein Sachverständiger hinzugezogen werden.
5. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die Bauarbeiten von Fachpersonal durchführen zu lassen. Wo möglich und sinnvoll, sollte der Oberboden separat abgetragen und später wie-

der verfüllt werden. Die Lagerung des aufgenommenen Bodens findet auf dem Grundstück des betreffenden Eigentümers statt, soweit dies landschaftsbezogen und naturschutzrechtlich vertretbar ist. Ist dies nicht zu vertreten, so ist seitens der Nutzungsberechtigten der Erdaushub anderweitig zu lagern.

Boden, der aus dem Fundamentbereich der WEA stammt, wird für Auffüllungen benötigt. Hierzu gelten die Sätze 2 bis 4 des Abs. 5 entsprechend.

Die Lage evtl. vorhandener Drainagen sind, soweit bekannt, vom Eigentümer anzuzeigen. Falls es notwendig werden sollte, die Drainagen anzutasten, so ist dieses grundsätzlich gestattet, jedoch sollte versucht werden, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Bei den Bauarbeiten beschädigte Drainagen werden nach Abschluss der Arbeiten instand gesetzt.

6. Bewuchse/Gehölze dürfen, soweit diese nicht rechtlich geschützt sind, von der Nutzungsberechtigten entfernt werden, falls dies für die notwendigen Bauarbeiten erforderlich ist. Der notwendige Einschlag aufstockender Bestände erfolgt auf Kosten der Nutzungsberechtigten. Anfallendes Holz wird von dem Grundstückseigentümer verwertet oder anstelle dessen von der Nutzungsberechtigten eine Entschädigungszahlung geleistet, deren Höhe vom Landesbetrieb HessenForst festgesetzt wird.
7. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, temporär für den Bau gerodete Flächen nach dem Abschluss der Baumaßnahme wiederaufzuforsten und dauerhaft für den Betrieb gerodete Flächen nach dem Rückbau der Anlagen wiederaufzuforsten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Nutzungsberechtigte bei der Suche nach Flächen für etwaige Ersatzaufforstungen zu unterstützen.

§ 5 Vertragslaufzeit

1. Der Vergütungsanspruch entsteht mit dem Tag der Inbetriebnahme der WEA. Die Inbetriebnahme der WEA auf dem Grundstück ist dem Grundstückseigentümer schriftlich anzuzeigen. Während dieser Laufzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung beider Parteien ausgeschlossen.
2. Die Laufzeit des Vertrages beträgt vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der WEA an gerechnet 20 Jahre zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme. Die Nutzungsberechtigte hat die Option der Vertragsverlängerung um 1 mal 5 Jahre.

Die Option hat die Nutzungsberechtigte mit einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf des 20. Vertragsjahres schriftlich gegenüber dem Grundstückseigentümer auszuüben.

3. Das für das Bauvorhaben und den Betrieb erforderliche Grundstück bzw. dessen Teilflächen werden mit Baubeginn der Nutzungsberechtigten überlassen.
4. Die Vergütungspflicht endet mit dem ordnungsgemäßen Rückbau der WEA und aller Nebenanlagen mit Ausnahme der noch im Betrieb befindlichen Kabel und Fernmeldeleitungen, wie in § 9 dieser Vereinbarung festgehalten.

§ 6 Nutzungsentschädigung

1. Die Nutzungsberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer ab Inbetriebnahme der Windkraftanlagen für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte und erbrachten Leistungen eine Nutzungsentschädigung. Die jährliche Nutzungsentschädigung beträgt jeweils 4,5% der jährlichen Nettoeinspeisevergütung an die Eigentümer der Standortgrundstücke, mindestens aber 20.000 € pro WEA und Jahr („Mindestentschädigung“).
2. Die Mindestentschädigung wird halbjährlich ausgezahlt und ist jeweils zum 15. Januar und 15. Juli einer Abrechnungsperiode fällig. Die über die Mindestentschädigung hinausgehende

prozentuale Nutzungsentschädigung wird jährlich zum 31. Januar des auf die Abrechnungsperiode folgenden Jahres fällig. Im Jahr des Baubeginns wird zunächst möglichst zum 30. September eine zeitanteilige Mindestentschädigung gezahlt, welche zum 31. Januar des Folgejahres mit der Nutzungsentschädigung in Höhe von 4,5 % der jährlichen Nettoeinspeisevergütung aufgerechnet wird.

Die Nutzungsberechtigte ist gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Vorlage einer jährlichen Abrechnung über die Höhe der jeweils erzielten Einspeisevergütungen verpflichtet.

3. Während der Bauphase wird das Grundstück stärker in Anspruch genommen als während der Betriebsphase der Anlagen. Daher zahlt bei Beginn der Baumaßnahmen die Nutzungsberechtigte an den Grundstückseigentümer eine einmalige Entschädigung in Höhe von 1.000,- Euro pro zu errichtender Anlage. Als Beginn der Baumaßnahmen gilt hierbei der Erdaushub für die Erstellung des Fundaments für die Anlage. Werden keine Baumaßnahmen begonnen, so entfällt die Zahlung der Entschädigung.
4. Für den Fall, dass die Nutzungsberechtigte mit ihren Zahlungen gegenüber dem Grundstückseigentümer in Verzug gerät, hat sie für die Zeit des Verzuges einen Zinssatz in Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB zzgl. 4%-Punkte zu zahlen.
5. Für jede WEA, die entgegen der zu erwartenden Lebensdauer von mindestens 20 Jahren vor Ende der Laufzeit des Nutzungsvertrages gemäß § 5 Ziffer 2 ohne Verschulden der Nutzungsberechtigten endgültig stillgelegt und mit allen Nebenanlagen zurückgebaut werden muss, ist ab dem Zeitpunkt des vollständigen Rückbaus keine Nutzungsentschädigung mehr zu zahlen.
6. Die Einwilligung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder Baulast ist mit der Nutzungsentschädigung abgegolten.
7. Die Nutzungsentschädigung ist auf das folgende Konto des Grundstückseigentümers einzuzahlen bzw. zu überweisen:

IBAN:

BIC:

Name, Sitz des Bankinstituts:

8. Die in den Ziffern 1 und 3 aufgeführten Entschädigungen werden bei Errichtung auf der Flurstücksgrenze anteilig der Flächenverhältnisse gezahlt.

§ 7 Haftung und Schadenersatz

1. Die Nutzungsberechtigte haftet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der WEA entstehen oder für die der Grundstückseigentümer von Dritten in Anspruch genommen wird.
2. Die Nutzungsberechtigte wird im Umfang ihrer Haftung den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freihalten. Diese Haftung ist durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung vor Baubeginn nachzuweisen.
3. Für die WEA schließt die Nutzungsberechtigte eine Haftpflichtversicherung ab, die alle Schäden, die aus der Errichtung, dem Betrieb oder dem Abbau der Anlage entstehen können, abdeckt.
4. Für Beschädigungen der WEA, der technischen Nebenanlagen und der elektrischen Kabel

durch Dritte haftet der Grundstückseigentümer nicht. Werden solche Schäden von dem Grundstückseigentümer oder dessen Mitarbeitern grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht, so haftet der Grundstückseigentümer für seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen.

5. Bei Forstschäden und forstlichen Wirtschafterschwernissen ist für die Entschädigungsbemessung das Gutachten von HESSEN-FORST, FENA in 35394 Gießen, Europastraße 10-12, maßgebend. Sofern aufgrund des Betriebs der Anlagen Wachstums- und Ertragsminderungen bei den angrenzenden Waldbeständen des Landes gutachtlich durch die FENA festzustellen sind, hat die Nutzungsberechtigte diese entsprechend der Entschädigungsbemessung des Gutachtens der FENA zu entschädigen. Erwachsen dem Grundstückseigentümer sonstige vorübergehende Schäden, ist, falls keine anderweitige Absprache erfolgt, für die Bemessung der Entschädigung ebenfalls ein Gutachten der FENA oder einer anderen geeigneten gutachtlichen Stelle maßgebend. Abweichend hiervon wird für Randschäden der Forstflächen die Entschädigung gemäß der dann gültigen Tabellen für Waldrandschadensberechnungen durch das zuständige Forstamt berechnet. Die Hiebsunreifeentschädigung für den ggf. erforderlich werdenden vorzeitigen Einschlag noch nicht hiebbarer Bestände erfolgt ebenfalls gem. Berechnung des zuständigen Forstamts. Die Nutzungsberechtigte ist zur umgehenden Entschädigungszahlung verpflichtet.

§ 8 Rücktritt

1. Beide Vertragsparteien haben das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der Windkraftanlagen oder Nebenanlagen nicht bis zum 31.12.2016 erteilt werden.
2. Die Nutzungsberechtigte kann von dem Nutzungsvertrag auch zurücktreten, wenn mit dem Bau der WEA nicht bis zum 31.12.2017 begonnen worden ist. Desweiteren kann die Nutzungsberechtigte von dem Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn für das in § 1 beschriebene Bau- und Betriebsvorhaben bis zum 31.12.2016
 - a) Änderungen des Erneuerbare Energien-Gesetzes eine Finanzierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren,
 - b) eine Finanzierung des Projektes nicht erreicht werden kann,
 - c) in einem oder mehreren Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bau- und Betriebsvorhabens wesentlich beeinträchtigende Auflagen gemacht werden,
 - d) ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz nicht zu erlangen ist,
 - e) wenn mit dem Bau der WEA nicht bis zum 31.12.2017 begonnen worden ist.
3. Der Grundstückseigentümer ist zum Rücktritt auch dann berechtigt, wenn über das Vermögen der Nutzungsberechtigten ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wurde.
4. Durch die Ausübung eines der vorstehend genannten Rücktrittsrechte werden keine gegenseitigen Ansprüche begründet; insbesondere keine Kostenerstattungs- oder Schadensersatzansprüche.

§ 9 Beendigung des Vertrages

1. Bei Beendigung dieses Vertrages ist die Nutzungsberechtigte verpflichtet, die WEA innerhalb von 24 Monaten zu entfernen, ausgenommen noch im Betrieb befindliche Teile (Kabel für noch nicht stillgelegte Segmente). Die Anschlussleitungen und die übrigen im Boden vorgenommenen Installationen können mit gesonderter Zustimmung des Grundstückseigentümers dort belassen werden, ansonsten sind sie vollständig zu entfernen. Fundamente, Kranstellflächen sowie feste Zuwegung sind bis zu einer Tiefe von 3 m zu entfernen und der entste-

hende Hohlraum ist so aufzufüllen, dass die ursprüngliche Verwendung des Grundstückes wieder gewährleistet ist.

Sollte der Rückbau innerhalb dieser Frist nicht erfolgt sein, kann der Grundstückseigentümer unbeschadet des Rechts auf Ersatzvornahme und weiterer Rechte bis zur Erfüllung von der Nutzungsberechtigten die Zahlung der Nutzungsentschädigung in Höhe des zuletzt gezahlten Entgeltes als Schadensersatz bis zum vollständigen Rückbau zeitanteilig mit 1/365 je Kalendertag verlangen.

2. Dem Grundstückseigentümer wird ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall eingeräumt, dass die Nutzungsberechtigte oder deren Rechtsnachfolgerin ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung und Erfolglosigkeit einer angemessenen Fristsetzung nicht oder mehrfach wiederholt nicht rechtzeitig nachkommt. Mit dem in der außerordentlichen Kündigung bestimmten Beendigungszeitpunkt erlischt das Nutzungsrecht für das vom Nutzungsvertrag erfassten Grundstücks und Zuwegungen. Daraus ergibt sich die in § 9 Abs. 1 festgelegte Rückbaupflicht.

Die außerordentliche Kündigung ist schriftlich vorzunehmen.

3. Zur Sicherung der Ansprüche des Grundstückseigentümers auf vollständigen Abbau der Anlagen und Entfernung der Fundamente etc. hat die Nutzungsberechtigte dem Grundstückseigentümer spätestens nach Baustelleneröffnung eine Bürgschaft, dessen Höhe sich an den gesetzlichen und genehmigungsrechtlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Bürgschaftsstellung richtet, nachzuweisen oder die Summe auf ein Konto einzuzahlen oder ein Investmentkonto anzulegen und sicherungshalber an den Grundstückseigentümer abzutreten.
4. Die Sicherung der Ansprüche des Grundstückseigentümers auf vollständigen Abbau der Anlagen und Entfernung der Fundamente etc. kann auch dadurch erfolgen, dass der Genehmigungsbehörde eine Rückbaubürgschaft gestellt wird oder anderweitig die Verpflichtung gemäß § 35 Abs. 5 BauGB gegenüber der Genehmigungsbehörde erfüllt wird. Sofern die Genehmigungsbehörde eine Sicherheitsleistung für den Rückbau der Windenergie- und Nebenanlagen zur Auflage macht, wird diese Sicherheitsleistung in vollem Umfang angerechnet.
5. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses und erfolgtem Abbau der WEA verpflichtet sich die Nutzungsberechtigte bereits heute, auf eigene Kosten die Löschung der ins Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit bzw. beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu bewilligen und zu beantragen.

§ 10 Erklärungen und Vollmachten

1. Der/die Unterzeichner erklären, dass er/sie der/die Grundstückseigentümer/in des/der in § 1 aufgeführten Grundstücke/s ist/sind.
2. Der Grundstückseigentümer erlaubt die erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Anlagen und gewährt den jederzeitigen Zutritt bzw. Zufahrt, auch von Kranfahrzeugen, durch die Nutzungsberechtigte und seiner beauftragten Personen oder Firmen.
3. Der Grundstückseigentümer erteilt der Nutzungsberechtigten die Vollmacht, alle erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen, die für die Errichtung und den Betrieb der WEA notwendig sind, einzuholen oder abzugeben. Soweit notwendig, stellt er seine Unterlagen zur Verfügung und wird Anträgen schriftlich zustimmen.

§ 11 Kostenübernahme

1. Entstehende Kosten aus diesem Nutzungsvertrag einschließlich der Unterschrifts-

beglaubigung für die Bewilligung und Bestellung der Dienstbarkeit, für die Bestellung und Eintragung der Vormerkung der Dienstbarkeit, für die Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeit und der späteren Löschung sowie sonstiger behördlicher Gebühren trägt die Nutzungsberechtigte.

2. Die Nutzungsberechtigte übernimmt auch die Kosten für mögliche notwendige Eintragungen von Baulasten, soweit sie der Erfüllung des Vertrages oder Durchführung des Vorhabens dienen (s. auch § 6 Ziffer 6).

§ 12 Sonstiges

1. Sollte eine Bestimmung dieses Nutzungsvertrags unwirksam oder undurchführbar werden, gleich aus welchem Rechtsgrund, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Nutzungsvertrags nicht berührt.

Anstelle der unwirksamen/undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem wirtschaftlich und rechtlich Gewollten der unwirksam/undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Gleiches gilt, wenn sich bei Durchführung dieses Nutzungsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

2. Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 578 i.V.m. 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hierdurch gegenseitig, auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen die gesetzliche Schriftform der §§ 550, 126 BGB herzustellen, und verzichten auf das Recht zur Kündigung wegen fehlender Schriftform. Dies gilt nicht nur für den Nutzungsvertrag, sondern für alle gegenwärtigen und zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.
3. Wird dieser Nutzungsvertrag zunächst nur von einer Vertragspartei unterzeichnet und der anderen Vertragspartei zur Unterzeichnung übergeben, so gilt dies als Angebot zum Abschluss dieses Nutzungsvertrags, das die andere Vertragspartei gemäß § 148 BGB innerhalb einer Frist von 6 Wochen ab Zugang des Vertragsangebotes wirksam annehmen kann. Als Annahme gilt der Zugang des durch die andere Vertragspartei wirksam gegengezeichneten Exemplars dieses Nutzungsvertrags bei derjenigen Vertragspartei, die zuerst unterzeichnet hat. Geht die Annahme der anderen Vertragspartei nicht innerhalb dieser Frist zu, so ist die andere Vertragspartei verpflichtet, die annehmende Vertragspartei unverzüglich darauf hinzuweisen.
4. Der Magistrat ist berechtigt nachträgliche Veränderungen, die aufgrund genehmigungsrechtlicher oder technischer Vorgaben bzw. durch Finanzierungsfragen des Vertrags notwendig werden, eigenständig zu entscheiden und mit der Nutzungsberechtigten abzustimmen.

§ 13 Anlagen

Der Vertrag enthält folgende Anlagen:

Anlage 1:

Entwurf der Standorte der WEA

Anlage 2:

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3:

Entwurf einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Anlage 4:

Einverständniserklärung des Pächters, Mieters oder Dritten Nutzers

Anlage 5:

Widerrufsbelehrung

§ 14 Ausschluss mündlicher Nebenabreden, Teilwirksamkeit

1. Es wird ausdrücklich erklärt, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht getroffen wurden. Der Vertrag kann gemäß § 126 BGB nur schriftlich ergänzt oder geändert werden. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
2. Sollte eine Bestimmung aus diesem Vertrag aus irgendeinem Grunde ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen ihre Gültigkeit behalten. Die Vertragspartner verpflichten sich in einem solchen Fall, die ungültigen Bestimmungen durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck, der mit diesem vorliegenden Vertrag erreicht werden soll, wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 15 Gerichtsstand

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten richtet sich der Gerichtsstand nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Grundstückseigentümer

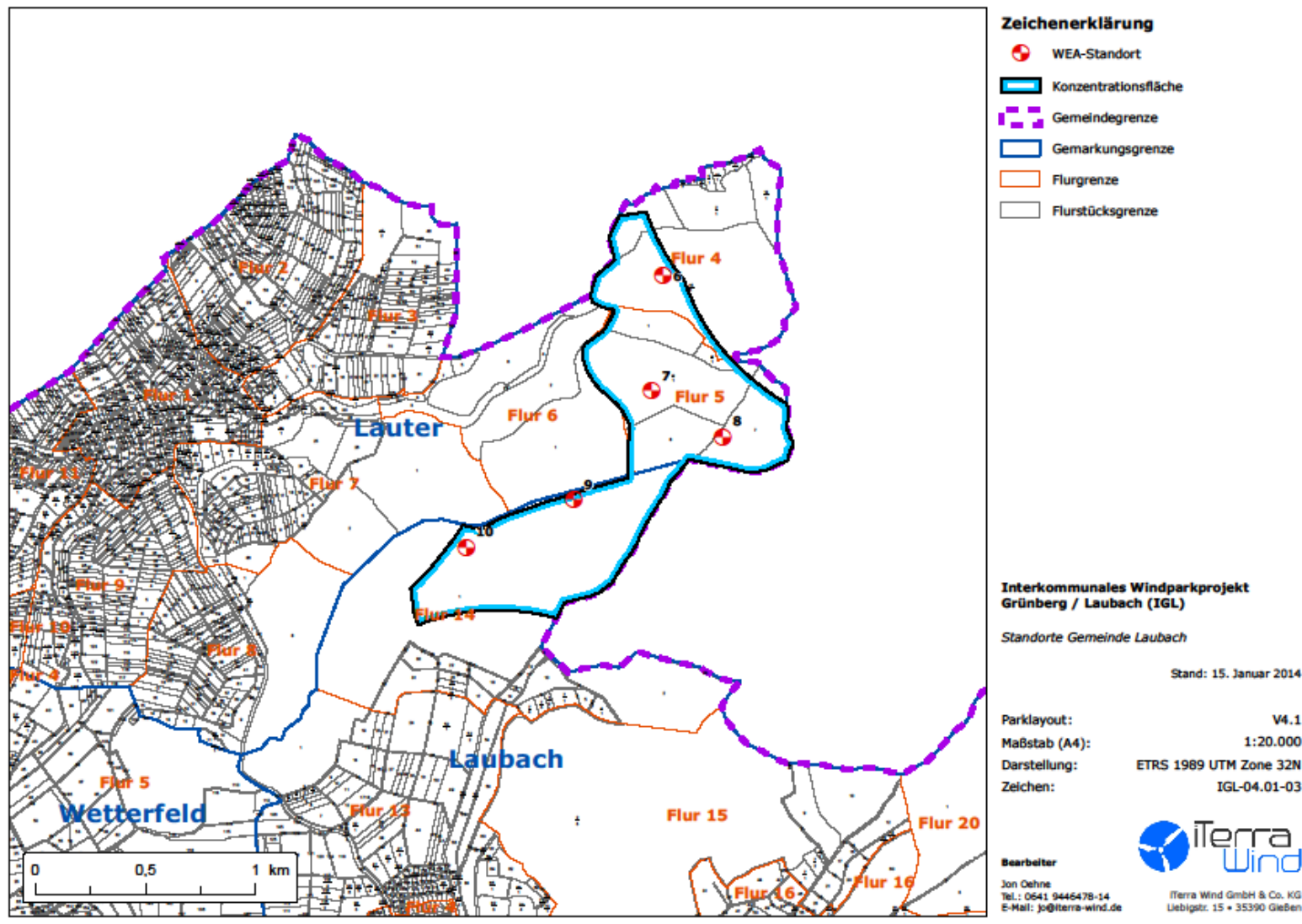
.....
Ort Datum Bürgermeister Erster Stadtrat

Die Nutzungsberechtigte

.....
Ort Datum Geschäftsführer

Anlage 1:

Entwurf der Standorte der WEA



Anlage 2:

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3:

Entwurf der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Bewilligung und Beantragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung

1. Der unterzeichnende Eigentümer

Stadt Laubach

vertreten durch den Magistrat

Friedrichstraße 11

35321 Laubach

bestellt oder bewilligt zu Lasten des im Folgenden genannten Grundstücks

Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner
Lauter	14	1	

und zugunsten der iTerra Wind GmbH & Co.KG, Liebigstr.15, 35390 Gießen (nachstehend „Nutzungsberechtigte“ genannt) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, welche die Nutzungsberechtigte berechtigt, auf dem vorbezeichneten Flurstück eine Windenergieanlage zu errichten, zu betreiben und zu nutzen sowie sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatorstationen, befestigte Zuwegungen sowie unter- und oberirdische Anschlussleitungen, herzustellen, zu nutzen und zu unterhalten. Die Nutzungsberechtigte ist berechtigt, den Grundbesitz zu diesem Zwecke zu betreten und ihn auch durch Dritte betreten zu lassen. Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Anlage(n) keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage(n) beeinträchtigen oder gefährden.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

2. Der/Die Eigentümer verpflichtet/verpflichten sich ferner gegenüber der Nutzungsberechtigten als Versprechensempfänger, für den Fall, dass ein oder mehrere Dritte/r den zwischen dem/den Eigentümer/n und der Nutzungsberechtigten am geschlossenen Nutzungsvertrag an Stelle der Nutzungsberechtigten übernimmt/übernehmen und in die Rechte und Pflichten derselben eintritt/eintreten oder für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger Vertragspartei des o.g. Nutzungsvertrages wird, zu Gunsten der/s Übernehmer/s bzw. der neuen Vertragspartei/en (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) die gleichen Rechte wie unter obiger Ziffer 1. einzuräumen und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bewilligen oder zu bestellen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

3. Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt

- a) die in obiger Ziffer 1. bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit und danach
- b) die Vormerkung gemäß obiger Ziffer 2.

im Rang vor sämtlichen Rechten in Abt. II. und III. des o.g. Grundbuches einzutragen, hilfsweise zunächst an rangbereiter Stelle.

Zugleich wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung der iTerra Wind GmbH & Co. KG eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen. Desweiteren wird das finanzierende Kreditinstitut hiermit ermächtigt, sich jederzeit vom Grundbuchamt einen vollständigen Grundbuchauszug erteilen zu lassen.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt: 250,00€ (in Worten: Euro zweihundertfünfzig). Die für die genannten Eintragungen anfallenden Kosten trägt der Nutzungsberechtigte.

.....,den
Ort Datum Grundstückseigentümer

.....,den
Ort Datum Grundstückseigentümer

Dienstsiegel:

Anlage 4

Einverständniserklärung des Pächters oder Mieters oder dritten Nutzers

Einverständniserklärung

Ich bin Mieter bzw. Pächter des Grundstückes Flurstück Nr. «Flurstück» der Flur «Flur» der Gemarkung «Gemarkung» aus dem Eigentum von «Vorname» «Name» und «Vorname2» «Name2» aus «Ort».

Mir ist bekannt, dass «Vorname» «Name» und «Vorname2» «Name2» die vorstehend genannte Fläche zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs von Windenergieanlagen der iTerra Wind GmbH & Co. KG, 35390 Gießen bzw. deren Rechtsnachfolger zur Nutzung überlassen haben. Dazu besteht zwischen «Vorname» «Name» und «Vorname2» «Name2» und der iTerra Wind GmbH & Co. KG, 35390 Gießen bzw. deren Rechtsnachfolger ein rechtskräftiger Nutzungsvertrag über die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen.

Ich/wir erkläre(n) hiermit, gegen die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlage(n) und deren Nebenanlagen und die Inanspruchnahme und die diesbezügliche Begrenzung der nutzbaren Fläche und der diesbezüglichen Nutzung des/der oben genannten Grundstücke(s) heute und zukünftig keine Einwendungen zu erheben und gegen iTerra Wind GmbH & Co. KG, 35390 Gießen oder deren Rechtsnachfolger keine finanziellen Ansprüche oder Abfindungen zu beanspruchen außer denjenigen, die mir durch Errichtung und Betrieb der Windenergieanlagen aus der Verantwortung der iTerra Wind GmbH & Co. KG, 35390 Gießen oder deren Rechtsnachfolger oder deren Beauftragte entstanden sind.

Mit der Beschränkung meines Nutzungsrechtes aus dem zwischen _____ und der iTerra Wind GmbH & Co. KG, 35390 Gießen bestehenden Nutzungsvertragsverhältnis bin ich einverstanden.

.....,den.....
Ort Datum Unterschrift

Anlage 5:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

iTerra Wind GmbH & Co. KG,
Liebigstraße 15 in 35390 Gießen
Fax: 0641-9446478-29

E - Mail: info@iterra-wind.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

Zur Kenntnis genommen:

.....den.....
Ort Datum Unterschrift