

Nutzungsvertrag

zwischen

MBBF Grundstückerschließungs GmbH & Co. KG
Alte Dorfstraße 1, 18246 Steinhagen

im ~~folgenden~~Folgenden – Nutzer – genannt,

und

Gemeinde Barleben
Ernst-Thälmann-Straße 22, 39179 Barleben

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Nase

im ~~folgenden~~Folgenden – Grundstückseigentümer – genannt.

Vorbemerkung

Der Nutzer beabsichtigt im Rahmen eines von ihm geplanten Windparks, nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen, das Grundstück des Grundstückseigentümers für die Verlegung von Kabeln und Leitungen bis zum Anschluss an das öffentliche Netz und für die Zuwegung zu nutzen. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die Benutzung seines Grundstücks für diesen Zweck im Rahmen und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer auf dem nachfolgend benannten Grundstück:

Gemarkung: Ebendorf
Flur: 2
Flurstücke: 419/96, 785

auf dem vorbezeichneten Grundstück eine befestigte Zuwegung in einer Breite von bis zu 5 m von der öffentlichen Straße zu dem Standort der geplanten Windenergieanlage anzulegen, zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zu dem Betrieb der Windenergieanlage erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren.

2. Der Nutzer ist berechtigt, die zum Anschluss der geplanten Windenergieanlage an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel, mindestens 1,2 m tief) zu verlegen und das Grundstück in dem für die Wartung

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Hervorheben

und gegebenenfalls Erneuerung der Leitungen erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.

3. Die Lage der der Zuwegung und der Leitungen ergibt sich aus dem vorläufigen Lageplan in Anlage 1.

Die endgültige Lage der Zuwegung und der Leitungen stehen erst mit Abschluss der Planung sowie der Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung fest. Wenn und soweit Lageveränderungen nötig werden sollten, so ist der Grundstückseigentümer hiermit einverstanden. Der Nutzer wird den Grundstückseigentümer über die Lageveränderungen in Kenntnis setzen.

4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich auf allen in seinem Eigentum oder Besitz befindlichen Flurstücken in 500 m Abstand zu der geplanten Windenergieanlage ohne Zustimmung des Nutzers, mit Ausnahme **bereits** bereits errichteter Windenergieanlagen.

- keine weitere Nutzung durch von Dritten neu geplante Windenergieanlagen zuzulassen
- keine anderen Bauwerke zu errichten oder Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern vorzunehmen oder zuzulassen, welche die Stromproduktion der Windenergieanlagen durch Windschattenbildung beeinträchtigen könnten.

5. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung für die Beschaffenheit und Eignung des Grundstücks für die Zwecke des Nutzers. Eine Verpachtung zur (landwirtschaftlichen) Nutzung an einen Dritten stellt ausdrücklich keinen Mangel des Grundstücks dar.

Formatiert: Hervorheben

§ 2 Sorgfaltspflichten des Nutzers

1. Der Nutzer hat alle auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen. Er hat sich vor Beginn der Arbeiten hierüber mit dem Grundstückseigentümer und/oder dessen landwirtschaftlichen Pächter abzustimmen.
2. Der Nutzer hat vor Beginn aller Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu überprüfen, ob und gegebenenfalls wo im Einzelnen Dränungsrohre verlegt sind. Er hat sich hierüber von dem Grundstückseigentümer die entsprechenden Lagepläne, soweit vorhanden, aushändigen zu lassen. Sollten solche Pläne nicht existieren, hat der Nutzer die Überprüfung des Vorhandenseins und der Lage der Dränungsrohre eigenhändig und mit der dazu gebotenen Sorgfalt vorzunehmen. Bei der Herstellung der Zuwegung und bei der Verlegung der Kabel hat der Nutzer, gegebenenfalls durch Einschaltung einer Fachfirma für Dränarbeiten, dafür Sorge zu tragen, dass die einzelnen Dränstränge im Bereich der Windenergieanlagen oder der Zuwegung, eventuell durch Umlegung, funktionsfähig erhalten bleiben.

§ 3 Ausführung und Technik

1. Vor Beginn von Arbeiten auf den Grundstücken und nach Fertigstellung ist der Zustand jedes Grundstücks durch eine Dokumentation festzuhalten. Der Zustand der vertragsgegenständlichen Grundstücke (insbesondere hinsichtlich Feldfrüchte und Bodenbeschaffenheit) wird nach Wahl der Parteien

- von den Vertragsparteien gemeinsam festgestellt und schriftlich und fotografisch dokumentiert oder
 von einem Sachverständigen verbindlich festgestellt.

Mit Errichtungsarbeiten nach Satz 1 wird begonnen, wenn das Schnurgerüst errichtet wird oder wenn Erdbewegungsarbeiten vorgenommen werden oder wenn Baumaterialien oder Anlagenteile auf dem Grundstück abgelagert werden; der Nutzer hat dem Grundstückseigentümer den Beginn rechtzeitig, mindestens zwei Wochen im Voraus, mitzuteilen.

2. Das Mittelspannungskabel wird als Erdleitung in offener Bauweise innerhalb von Wegeflurstücken auf einer Tiefe von ca. 100 cm und innerhalb von Wiesen- oder Ackerflurstücken auf einer Tiefe von ca. 120cm verlegt, sorgfältig verfüllt und anschließend die Oberfläche über der Kabeltrasse gleichwertig wiederhergestellt. Dabei werden Ober- und Unterboden getrennt entfernt, gelagert und in gleicherweise nach Verlegung des Kabels wieder verfüllt und zwischendurch verdichtet. Ein Vermischen der Erde ist nicht erlaubt. Der Mutterboden hat zwingend auf den Grundstücken des Eigentümers zu verbleiben.

3. Nach Aufgrabungen ist der ursprüngliche Zustand des Grundstückes vom Nutzer auf dessen Kosten wiederherzustellen. Etwaige Beschädigungen (Flurschäden usw.) beim Bau, Betrieb und Unterhalt der Leitung werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen vergütet.

4. Nach Verlegung des Kabels ist dem Grundstückseigentümer ein Bestandsplan mit der lagegenauen Einmessung im PDF-Format zu übergeben. Dieser wird außerdem im Wege eines schriftformkonformen Nachtrages als Anlage zu diesem Vertrag genommen.

§ 4 Schäden

1. Der Nutzer ist dem Grundstückseigentümer zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem bei oder aufgrund der Errichtung/Herstellung, der Unterhaltung (einschließlich Ausbesserung und Reparatur) oder des Betriebs beziehungsweise der Benutzung der Windenergieanlagen, der Zuwegung und der Leitungen durch den Nutzer oder von ihm eingesetzte beziehungsweise beauftragte Dritte entstehen. Sollte über die Höhe der Entschädigung keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommen, so wird die Höhe der Entschädigung durch einen vom Amt für Landwirtschaft zu bestimmenden Sachverständigen als Schiedsgutachter für beide Seiten verbindlich bestimmt. Die Schadenersatzpflicht tritt unabhängig von einem Verschulden des Nutzers oder der von ihm eingesetzten beziehungsweise beauftragten Dritten ein. Die Ersatzpflicht umfasst auch die Schäden, die anderen Personen entstehen, welche das Grundstück nutzen, insbesondere der Bewirtschafter der Flächen (landwirtschaftlicher Pächter) oder von Personen, die sich auf diesem Grundstück rechtmäßig aufhalten. Es sind explizit auch Schäden aufgrund Fruchtausfalls und Erntebehinderungen umfasst.

2. Von Schadensersatzansprüchen, die aus solchen Gründen Dritte dem Eigentümer gegenüber geltend machen, hat der Betreiber den Eigentümer freizustellen und die Kosten der Rechtsverfolgung und -verteidigung zu übernehmen, soweit der Eigentümer das Vorgehen mit dem Betreiber nach Möglichkeit rechtzeitig vorab abgestimmt hat und etwaigen Weisungen des Betreibers Folge leistet. Zur Abwehr von Forderungen Dritter wird der Eigentümer den Betreiber nach besten Kräften unterstützen und die erforderlichen Maßnahmen einleiten.
3. Der Nutzer verpflichtet sich zur Übernahme der Verkehrssicherungspflicht der WEA sowie aller Nebenanlagen. Er verpflichtet sich ebenso, den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen, die gegen diesen aufgrund mangelnder Verkehrssicherung der Anlagen gemacht werden, frei zu stellen und frei zu halten. Die Verkehrssicherungspflicht endet erst mit der vollständigen Beendigung des Rückbaus und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gemäß § 11 dieses Vertrags.
- ~~2.4.~~ Der Nutzer ~~schließt verpflichtet sich, vorab~~ eine Betriebshaftpflichtversicherung, welche alle den Eigentümer betreffenden Risiken mitversichert, mit einer Deckungssumme in Höhe von 5.000.000,00 € jährlich für alle Schäden an der beziehungsweise durch die Windenergieanlagen abzuschließen und während der Vertragslaufzeit zu unterhalten. Die Versicherung umfasst mindestens eine Haftpflichtversicherung und Umwelthaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden und eine Umweltschadensversicherung. Zulässig ist eine Kumulklausel zur Betriebs-, Produkt- und Umwelthaftpflicht- sowie Umweltschadensversicherung. Diese hat sämtliche relevanten Risiken abzudecken, auch und gerade in Form von möglichen Altlasten-, Entsorgungs- und Gesundheitsrisiken. Der Schutz hat auch durch grobe Fahrlässigkeit des Betreibers verursachte Schäden (ohne Kürzung der Entschädigung) zu umfassen. Der lückenlose Versicherungsschutz ist dem Grundstückseigentümer von dem Betreiber bis 14 Tage vor Baubeginn zwingend nachzuweisen.

~~Der Grundstückseigentümer kann einen entsprechenden Nachweis nach erfolgter Inbetriebnahme der Windenergieanlagen verlangen.~~

§ 54 Landwirtschaftliche Nutzung durch den Grundstückseigentümer

1. Der Grundstückseigentümer darf die vom Nutzer nicht genutzte Grundstücksfläche landwirtschaftlich nutzen beziehungsweise durch seinen landwirtschaftlichen Pächter nutzen lassen.
2. Der Grundstückseigentümer und dessen landwirtschaftlicher Pächter sind berechtigt, die vom Nutzer hergestellte befestigte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren. Zur Unterhaltung und Ausbesserung der Zuwegung sind die Nutzungsberechtigten Personen nicht verpflichtet. Eine Zustimmung seitens des Nutzers zur Nutzung ist allerdings erforderlich, wenn Fahrzeuge und Maschinen durch den Grundstückseigentümer oder dessen

landwirtschaftlichen Pächter eingesetzt werden, die erhebliche Schäden an der Zuwegung verursachen könnten.

§ 65 Nutzungsentgelt

1. Der Nutzer zahlt dem Grundstückseigentümer ab Beginn des Wegebbaus auf dem Vertragsgrundstück für die restliche Dauer der Vertragslaufzeit für in diesem Vertrag gemäß § 1 Ziff. 1 eingeräumte Recht ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 1.500 €.
2. Der Nutzer zahlt dem Grundstückseigentümer ab Beginn der Leitungsverlegung auf dem Vertragsgrundstück für die restliche Dauer der Vertragslaufzeit für in diesem Vertrag gemäß § 1 Ziff. 2 eingeräumte Recht ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 1.500 €.
3. Das Nutzungsentgelt ist für das Jahr des Beginns des Wegebbaus bzw. der Leitungsverlegung monatsanteilig an den Grundstückseigentümer zu entrichten und einen Monat nach dem jeweiligen Beginn fällig. In den Folgejahren ist das Nutzungsentgelt im Voraus bis zum 20. Januar zu zahlen. Im letzten Jahr der Vertragslaufzeit wird das Nutzungsentgelt monatsanteilig für die restliche Laufzeit des Vertrages gezahlt.
4. Der Nutzer trägt weiterhin die Kosten für
 - Eintragung von Dienstbarkeiten und deren Löschung
 - sonstige, mit der Durchführung dieser Vereinbarung entstehenden Kosten, insbesondere die der erforderlichen notariellen Beglaubigung der Dienstbarkeitsbewilligungen und -löschungen
 - [alle auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten, insbesondere eine ggf. durch Nutzungsänderung bedingte erhöhte Grundsteuer.](#)

Kommentiert [KA1]: Gem. § 11b Abs. 2 S. 1 EEG ist der Betreiber zur Zahlung von 28 € pro Hektar monatlich verpflichtet --> zu prüfen, ob dies mehr wäre

Kommentiert [KA2]: Gem. § 11a Abs. 2 S. 1 EEG ist die Betreiberfirma lediglich zu einer einmaligen Ausgleichszahlung in Höhe von 5 % des Verkehrswertes der betroffenen Fläche verpflichtet --> zu überprüfen, aber diese Vergütung dürfte i.E. vorteilhafter sein, da die Zahlung jährlich für mind. 25 Jahre erfolgen wird

§ 76 Vertragsdauer

1. Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung. Maßgeblich ist das Datum der letzten Vertragsunterzeichnung. Die Laufzeit des Vertrages ist befristet. Der Vertrag endet 25 Jahre nach Unterzeichnung dieses Vertrages. In dieser Zeit ist die ordentliche Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
2. Der Nutzer hat die Option, diesen Vertrag zweimal um jeweils fünf Jahre zu den in diesem Vertrag genannten Konditionen zu verlängern. Der Nutzer hat die Option jeweils bis spätestens sechs Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit des Vertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer auszuüben, wobei maßgeblich das Datum des Eingangs des Schreibens beim Grundstückseigentümer ist.
3. Der Nutzer hat nach Beendigung dieses Vertrages die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkung im Grundbuch zu bewilligen und die Leitungen und Zuwegung zu entfernen. Eine Löschung der Dienstbarkeit und eine

Kommentiert [KA3]: P: Vertragsdauer bis 35 Jahre zwar grundsätzlich möglich, nach 30 Jahren besteht allerdings ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht für beide Seiten --> besser Gesamtlaufzeit auf 30 Jahre beschränken

Entfernung der Leitung und Zuwegung kommen ~~aber nur für die Fälle der Beendigung des Nutzungsvertrages aufgrund Zeitablaufs oder falls der Nutzungsvertrag von dem Verpächter aus wichtigem Grund gekündigt wird und die Kündigung rechtskräftig geworden oder unbestritten geblieben ist, in Betracht, nicht jedoch~~nicht bei Beendigung des Nutzungsvertrages ~~in übrigen Fällen, insbesondere bei Beendigung des Nutzungsvertrages~~ durch Sonderkündigung ~~bei~~ wegen Insolvenz des Grundstückseigentümers oder bei Zwangsversteigerung des Grundstücks in Betracht.

In diesen Fällen ist der Nutzer berechtigt, die ihm vertraglich eingeräumten Nutzungsrechte weiter auf dem Grundeigentum auf der Grundlage der zu seinen ~~Gunsten eingetragenen~~Gunsten eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auszuüben. Für die Dauer der Ausübung der Nutzungsrechte auf der Grundlage der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zahlt der Nutzer dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein Ausübungsentgelt nach Maßgabe des § 5 dieses Vertrages.

§ 87 Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis kann von jeder Partei fristlos gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag schuldhaft in einem Maß verletzt, dass der anderen Partei die Fortsetzung dieses Vertragsverhältnisses unzumutbar werden lässt.
2. Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis kündigen, sofern
 - der Nutzer mit dem nach diesem Vertrag geschuldeten Nutzungsentgelt länger als drei Monate in Verzug ist. Der Eintritt des Verzuges setzt eine schriftliche Mahnung des Grundstückseigentümers voraus.
 - der Nutzer nicht innerhalb der in § 4 Abs. 4 festgelegten Frist den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung in vereinbartem Umfang nachweist,
 - der Nutzer nicht innerhalb der in § 12 Abs. 1 festgelegten Frist eine ordnungsgemäße Rückbaubürgschaft nachweist,
 - über das Vermögen des Nutzers bzw. seines Rechtsnachfolgers in diesem Vertragsverhältnis die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde und kein Dritter gemäß § 7.2 unter Übernahme aller Rechte und Pflichten in diesen Vertrag eingetreten ist; nach Eintritt eines Dritten in diesen Nutzungsvertrag berechtigt vorgenannter Tatbestand nicht mehr zur Kündigung.
 - die Verpflichtung zur Zahlung des nach diesem Vertrag geschuldeten Entgeltes gem. § 3 nicht innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages einsetzt, ~~die~~ Windenergieanlagen nicht errichtet werden konnten und der Nutzer nicht nachweist, dass ohne sein Verschulden die Genehmigung oder eine Einspeisezusage des zuständigen Energieversorgungsunternehmens nicht erteilt wurde. Die Frist verlängert sich um die Zeit vom Einlegen eines Rechtsbehelfs (-Widerspruch, Klage, einstweilige Verfügung-) eines Dritten gegen die dem Nutzer erteilte immissionsschutzrechtliche Genehmigung bis zum rechtskräftigen Abschluss des Rechtsbehelfsverfahrens.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Nutzer vor Ausspruch der Kündigung gem. vorstehenden Absatz schriftlich von seiner Kündigungsabsicht zu unterrichten. Dem Nutzer steht in diesem Fall das Recht zu, die Kündigung durch Zahlung eines jährlichen Reservierungsentgeltes in Höhe von 500 € abzuwenden und die im vorstehenden Absatz genannte Frist von 5 Jahren um bis zu 4 weitere Jahre zu verlängern. Das Reservierungsentgelt ist erstmalig innerhalb von 8 Wochen nach Zugang des Ankündigungsschreibens fällig und in den Folgejahren jeweils 1 Jahr nach diesem Zeitpunkt. Eine Anrechnung auf das gem. § 5 zu zahlende Nutzungsentgelt erfolgt nicht.

~~3. Der Nutzer kann das Vertragsverhältnis insbesondere fristlos kündigen, sofern aus nicht vom Nutzer zu vertretenden Gründen der diesem Vertrag zugrunde gelegte Betrieb der Windenergieanlage und/oder des Windparks rechtlich oder wirtschaftlich unzumutbar geworden ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn~~

~~durch unvorhergesehene Maßnahmen des Grundstückseigentümers;
durch Maßnahmen Dritter, insbesondere durch behördliche oder gerichtliche Maßnahmen oder Auflagen, die ihre Ursache nicht in einem Fehlverhalten des Nutzers haben;
durch die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen oder
aus sonstigen nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen
ein wirtschaftlicher Betrieb des Windparks nicht mehr möglich ist oder wenn
aus nicht vom Nutzer zu vertretenden Gründen die Windenergieanlage(n) mehr als 6 Monate stillgelegt werden.~~

43. Die Kündigung, sowie der Rücktritt bedürfen in jedem Fall der Schriftform.

~~45.~~ Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer und/oder der Nutzer den Nutzungsvertrag vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der Windenergieanlagen, aus welchen Gründen auch immer, kündigen beziehungsweise beenden wollen, ist das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümer der Windenergieanlagen unverzüglich davon zu unterrichten und diesem sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Nutzers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen (siehe § 8 Absatz 5). Sollte dieser Nutzungsvertrag vor Ablauf der in § 6 Absatz 1 vereinbarten Befristung enden, ist der Grundstückseigentümer bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlagen gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen neuen Nutzungsvertrag mit dem von der Bank im Sinne von § 8 Absatz 5 benannten Dritten oder mit dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen, wobei die Bedingungen/ Konditionen denen des vorliegenden Vertrags entsprechen. Die bereits abgelaufene Vertragslaufzeit dieser Vereinbarung wird entsprechend auf den neu zu schließenden Vertrag angerechnet.

Formatiert: Hervorheben

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Erste Zeile: 0 cm

Kommentiert [KA4]: Zu verhandeln, aber dieser Absatz verlagert das wirtschaftliche Risiko einseitig auf die Gemeinde; da der Nutzer von einer wirtschaftlich positiven Lage profitiert sollte er auch das unternehmerische Risiko tragen

§ 98 Eintragung/Sicherheiten

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alle erforderlichen Willenserklärungen abzugeben, welche zur Sicherung der in diesem Vertrag gewährten Rechte des Nutzers

durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung erforderlich sind. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung ist mit grundbuchlichem Rang vor allen etwaigen Eintragungen in der dritten Abteilung und vor allen in der zweiten Abteilung eingetragenen Belastungen, die den Bestand der Dienstbarkeit gefährden könnten (etwa: eingetragenen Altenteilsrecht) in das Grundbuch einzutragen. Ein vorläufiges Muster für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Nutzers in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass das finanzierende Kreditinstitut beziehungsweise ein Dritter gemäß § 98 Absatz 5 in diesen Pachtvertrag eintritt, zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes oder des Dritten zu bestellen. Das Kreditinstitut beziehungsweise der Dritte kann im Sinne von § 328 Absatz 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist und dies dem Grundstückseigentümer mitgeteilt wurde. Zur Sicherung dieses Anspruches wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiterhin, alle erforderlichen Willenserklärungen abzugeben, die zur Sicherung der Rechte eines die Errichtung der Windenergieanlagen finanzierenden Kreditinstituts durch Sicherungsabreden erforderlich sind.

2. Alle für die Beurkundung dieses Vertrages und der Eintragung der Dienstbarkeit sowie ggf. der Löschung der Dienstbarkeit entstehenden Kosten und Gebühren trägt der Nutzer. ~~Die Kosten der Eintragungen in das Grundbuch und der dafür erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen trägt der Nutzer~~
3. Zwischen den vertragschließenden Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Grundstück des Grundstückseigentümers verlegten Leitungen, nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen. Der Nutzer bringt die Leitungen lediglich zeitlich befristet und nur zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechts an dem hier vertragsgegenständlichen Grundstück in der Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Nutzer im Sinne des § 8 Absatz 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück des Grundstückseigentümers ein.
4. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die auf seinem Grundstück verlegten Leitungen dem finanzierenden Kreditinstitut vom Nutzer sicherungsübereignet werden. Der Grundstückseigentümer verzichtet im Verhältnis zum finanzierenden Kreditinstitut auf die Geltendmachung seines Grundstückseigentümpfandrechtes an den Leitungen.
5. Für den Fall der Verwertung der Leitungen als Sicherungsgut, oder falls aus anderen Gründen der Nutzer die Leitungen nicht weiter betreibt, so dass dies durch eine dritte Person zu erfolgen hat, wird folgendes vereinbart: Mit der Maßgabe, dass der Dritte als künftiger Betreiber der Leitungen sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig übernimmt und insoweit keine Verringerung der Rechte und Sicherheiten für den Grundstückseigentümer damit einhergeht, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt dieses Dritten als Nutzer anstelle des bisherigen Nutzers mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag ein. Der Nutzer bevollmächtigt die

Formatiert: Hervorheben

finanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber des Sicherungsgutes zu schließen. Der Eintritt des Dritten anstelle des bisherigen Nutzers wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von dem Nutzer beziehungsweise Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlagen zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die finanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Nutzers zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie eine entsprechende schriftliche Erklärung dem Grundstückseigentümer zugehen lässt.

6. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück überträgt, insbesondere veräußert, in dem Übertragungs-/Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Der(Erwerber/Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Nutzungsvertrag vom _____ gegenüber den jeweiligen Berechtigten, insbesondere dem Nutzer und dem finanzierenden Kreditinstitut, ergeben.“

Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwa entstehende Schäden sowohl den jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere sowohl gegenüber dem Nutzer, als auch gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut.

7. Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt den Nutzer für die in § 1 Abs. 1 genannten Flurstücke Einsicht in die Grundbuchunterlagen zu nehmen und erforderliche Auszüge anzufertigen bzw. anfertigen zu lassen. Die Kosten hierfür trägt der Nutzer. Für die Einsichtnahme des Grundbuchs durch den Nutzer stellt der Grundstückseigentümer eine separate Grundbuchvollmacht (**Anlage 3-**) aus.

- 7.8. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses – gleich aus welchem Grund – verpflichtet sich der Nutzer auf seine Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsbeendigung – gleich aus welchem Grund – die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen zu veranlassen.

§ ~~109~~ Übertragung

Der Nutzer kann nur dann seine Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen und durch diesen die Windenergieanlagen betreiben lassen, wenn der Dritte gegenüber dem Grundstückseigentümer die vom Nutzer eingegangenen Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag entsprechend übernimmt beziehungsweise erbringt. ~~Überträgt der Nutzer die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, stimmt der Grundstückseigentümer dieser Übertragung bereits jetzt zu. Die Übertragung wird mit Unterzeichnung des Übertragungsvertrages wirksam, soll aber unverzüglich muss vor Unterzeichnung des Übertragungsvertrages dem Grundstückseigentümer schriftlich unter Benennung des Übernehmers angezeigt werden. Der Grundstückseigentümer darf seine~~

Kommentiert [KA5]: Im Falle eines Verkaufs eines der Grundstücke zu beachten, es ergäbe sich in einem solchen Fall aber auch eine gesetzliche Schadensersatzpflicht, sodass Sie durch diesen Passus nicht schlechter gestellt werden.

Formatiert: Nicht Hervorheben

Zustimmung zur Übertragung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, seine Zustimmung innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Übertragungsanzeige zu widerrufen, sofern der übernehmende Dritte nicht in mindestens gleicher Weise wie der Nutzer Gewähr für die Erfüllung der vertragsgegenständlichen Verpflichtungen bietet. Danach erlischt das Widerrufsrecht.

Kommentiert [KA6]: Durch diese Änderung bedarf die Übertragung des Vertrags auf einen Dritten Ihrer Zustimmung. Zwar muss ein Dritter gem. § 9 Abs. 5 bei Eintritt in den Vertrag alle Rechte und Pflichten übernehmen, sodass sich für Sie keine Verringerung Ihrer Rechtsposition ergeben soll, allerdings sollte dem Nutzer trotzdem kein Freibrief gegeben werden, beliebig viele Nutzerwechsel zu vollziehen, ohne dass diese Ihrer Zustimmung bedürfen. Bei einem neuen Vertragspartner ist es schließlich grundsätzlich unsicher, ob ein erhöhtes Insolvenzrisiko besteht etc.

§ 11 Folgen der Beendigung - Rückbau

1. Sollte nach Ende der Laufzeit des Vertrages keine Einigung zwischen Eigentümer und Nutzer zur Weiterverwendung des Kabelsystems erzielt werden, so sind die im Erdreich befindlichen Leitungen sowie Zuwegungen auf Kosten des Nutzers zu entfernen.
2. Oberirdische Leitungsanlagen sind zu beseitigen.
3. Der Nutzer verpflichtet sich, auf Verlangen des Eigentümers die vertragsgegenständlichen Grundstücke in dem ursprünglichen Zustand, das heißt in dem Zustand, in dem sie sich vor Beginn der Errichtungsarbeiten befanden, zurückzugeben. Maßgeblich im Hinblick auf den ursprünglichen Zustand ist der gem. § 3 Abs. 1 vor Baubeginn festgestellte Zustand. Die ordnungsgemäße Rückgabe hat innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsbeendigung (gleich aus welchem Grund) zu erfolgen, falls die Parteien nicht vorher eine andere Einigung treffen.

§ 12 Sicherheitsleistung

1. Der Nutzer hat zur Absicherung des Eigentümers für den vollständigen Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands im Sinne von § 11 nach Beendigung der Vertragsverhältnisse sowie zur Sicherung aller sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag mindestens 14 Tage vor Beginn der ersten Bauarbeiten auf seine Kosten eine Sicherheitsleistung zu erbringen.
Die Sicherheit ist durch die Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens in Höhe von

x.xxx.-- €

zu leisten.

Die Sicherheit kann statt einer Bankbürgschaft durch eine Sicherheitsleistung in gleicher Höhe auf ein Sperrkonto auf den Namen des Eigentümers erfolgen. Die Rücklagen erhöhen sich durch Zinsen und Zinseszinsen des Kapitals auf dem Konto. Über das Sperrkonto kann der Eigentümer verfügen, wenn und soweit der Betreiber seine Verpflichtungen nicht erfüllt, die durch die Sicherheitsleistung abgedeckt werden sollen.

2. Der Nutzer erklärt in dieser Bürgschaft auch den Verzicht auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und Vorausklage.

3. Der Eigentümer hat das Recht, die Sicherheiten zum Zwecke der Ersatzvornahme in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit der Nutzer seine Verpflichtungen zum vollständigen Rückbau und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht fristgerecht nachgekommen ist oder er seine sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht fristgerecht nachkommt.
Dem Eigentümer stehen die Sicherheiten zur Verfügung, bis die Leitungen und Zuwegungen endgültig beseitigt sind.

§ ~~130~~ Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gleich aus welchem Rechtsgrund, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. An Stelle der unwirksamen/undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem wirtschaftlich und rechtlich Gewollten der unwirksamen/undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe erkommt. Gleiches gilt, wenn sich bei Durchführung dieses Vertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse des § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hierdurch gegenseitig, auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen die gesetzliche Schriftform der §§ 126, 550 BGB herzustellen und verzichten auf das Recht zur Kündigung wegen fehlender Schriftform. Dies gilt nicht nur für den Erstvertrag, sondern für alle gegenwärtigen und zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Muster Dienstbarkeit (§ 9 Absatz 1)
Anlage 3: Grundbuchvollmacht

_____, den _____, den _____

Nutzer

Grundstückseigentümer

Anlage 2 Muster Dienstbarkeit

Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung

Wir, die **Gemeinde Barleben**, sind Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundstückes:

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstücke

1. Hiermit bestellen wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches auf dem obigen Grundstück.

zu Gunsten der

MBBF Windpark GmbH & Co. ____ Betriebs KG

- nachstehend "Begünstigte" genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt -

in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes bezüglich der Errichtung der Infrastruktur und Rotorüberstand von Windkraftanlagen.

Die Begünstigte hat das Recht, auf dem Grundstück eine befestigte Zuwegung in einer Breite von bis zu 6m gemäß beiliegendem Lageplan zu errichten, zu unterhalten und in dem zur Errichtung, Unterhaltung, Betrieb und Erneuerung von Windenergieanlagen erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren.

Die Begünstigte ist berechtigt, für den Anschluss der Windkraftanlage erforderlichen zu- und abgehenden Kabelsysteme einschließlich der Nebenanlagen (wie z.B. Steuerungs- und Informationskabel, Kabelschutzrohre, Kabelmerksteine) gemäß beiliegendem Lageplan zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern.

Die Kabel werden so tief verlegt, dass die Erdabdeckung mindestens 1,20 m beträgt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf der Kabeltrasse wird gewährleistet.

In einem Schutzstreifen von 1 m beiderseits der Mittelachse der Kabeltrasse sind Bauwerke, Absenkungen des Geländes sowie leitungsgefährdende Anpflanzungen und Vorrichtungen nicht bzw. nur mit schriftlicher Genehmigung der Begünstigten statthaft. Die Begünstigte ist berechtigt, alle im Zusammenhang mit der Leitung stehenden Maßnahmen jederzeit durchzuführen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

2. Wir verpflichten uns gegenüber der Begünstigten als Versprechensempfängerin für den Fall, dass ein Dritter den zwischen uns und der Begünstigten geschlossenen Nutzungsvertrag vom _____ nebst Nachträgen an Stelle der Begünstigten übernimmt und in die Rechte und Pflichten derselben eintritt und dem kein wichtiger Grund entgegensteht,

oder für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger Vertragspartei des o.g. Nutzungsvertrages wird,

dem jeweiligen Übernehmer der neuen Vertragspartei (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) die gleichen Rechte wie unter obiger Ziffer 1. einzuräumen und jeweils eine isolierte beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Vormerkung auf Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

Zugleich beauftragen wir die Begünstigte, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen mit dem in diesem Antrage niedergelegten Inhalt für den Rechtsnachfolger bzw. Übernehmer/ Dritten unter gleichzeitiger Löschung der für die Begünstigte sodann eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen in meinem Namen zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Auf den Widerruf für die Erben wird verzichtet,

3. Die Wirksamkeit der Dienstbarkeit ist befristet auf die Dauer des schuldrechtlichen Nutzungsvertrags (auflösende Bedingung). Zur Löschung der Dienstbarkeit genügt der Nachweis, dass der Vertrag beendet wurde.

4. Hiermit erteilen wir der Begünstigten Vollmacht, etwa erforderliche ergänzende und/oder abändernde Erklärungen und Anträge zur rangrichtigen Eintragung der Rechte in das Grundbuch zu stellen und evtl. zurückzunehmen.

4. Wir bewilligen und beantragen unwiderruflich,
- a) die in obiger Ziffer 1 bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und
 - b) die Vormerkung gemäß obiger Ziffer 2 zu Gunsten der Begünstigten

in Abt. II des o.g. Grundbuches einzutragen und zwar im Rang vor allen anderen Rechten in Abt. II und III des o.g. Grundbuches. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit soll an erster Rangstelle eingetragen werden. Die Vormerkungen sollen im gleichen Rang eingetragen werden und im Rang nach der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Die Rechte sollen zunächst an rangbereiter Stelle im Grundbuch eingetragen werden.

Den Rangänderungsurkunden etwaiger vorrangig eingetragener Gläubiger bzw. Berechtigter stimmen die Eigentümer bereits jetzt zu und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rangänderung in das Grundbuch, ohne dass der Eigentümer dafür Haftung übernimmt.

5. Wir bevollmächtigen den unterzeichneten Notar, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, aus dieser Urkunde Anträge an das Grundbuchamt, auch getrennt und einzeln, zu stellen, zurückzunehmen bzw. entgegenzunehmen sowie Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

Kommentiert [KA7]: Dies ist in der Praxis leider nicht ganz so einfach, da zur Löschung einer Dienstbarkeit die Unrichtigkeit des Grundbuchs nach § 29 GBO per Urkunde nachgewiesen werden muss. Im Fall der Vertragsbeendigung durch Zeitablauf sollte diese Vertragsurkunde zum Nachweis reichen, da eine feste Vertragslaufzeit vereinbart wurde. Wird der Vertrag aber vorzeitig gekündigt, ist der Nachweis schwieriger zu erbringen, da eine bloße Kündigungserklärung keine öffentliche Urkunde ist. Hierfür wurde aber im Vertrag die Verpflichtung zur Bewilligung der Löschung, gleich aus welchem Grund der Vertrag beendet wurde, aufgenommen.

Nutzungsvertrag
MBBF/Gemeinde Barleben
15 von 16

6. Soweit mehrere Grundstücke betroffen sind, ist Teilvollzug zulässig.

Der Wert der Dienstbarkeit mit Vormerkungen wird mit insgesamt _____ € angegeben.

| Die Kosten sind aufzugeben zu Gunsten der Begünstigten.

7. Es wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung der Begünstigten eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

_____, den _____

Grundstückseigentümer

Anlage 3

Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich, **Gemeinde Barleben**, die

MBBF Grundstückerschließungs GmbH & Co. KG
Alte Dorfstraße 1
18246 Steinhagen

für mein (unser) Grundeigentum, eingetragen im

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstücke

beim Grundbuchamt Einsicht in die Grundbuchunterlagen (-einschließlich Grundakten-) zu nehmen und jeweils Auszüge oder Kopien anfertigen zu lassen.

Die Vollmacht umfasst die Berechtigung zur Erteilung von Untervollmachten.

Entstehende Kosten trägt die Bevollmächtigte. Der Grundstückseigentümer trägt keine Kosten.

Ort, Datum

Vollmachtgeber