



Öffentliche Bekanntmachung

der **05. Sitzung des Rates der Gemeinde Barnstedt am Mittwoch den 18.01.2023 um 19:30 Uhr**

Ort: Gasthaus Grote, Barnstedt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 02.11.2022
3. Bericht des Bürgermeisters und des Gemeindedirektors über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde
4. Einwohnerfragestunde
5. Finanzielle Beteiligung an den Kosten für die Neugestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte Wurzelwerk
Vorlage: 2021-2026/039/ BA
6. Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Gemeinde Barnstedt; hier: Abfrage der noch auszubauenden Haltestellen
Vorlage: 2021-2026/037/ BA
7. Beschluss über den Abschluss eines Grundstücksnutzungsvertrages -Windpark Barnstedt-
Vorlage: 2021-2026/033/ BA
8. Einwohnerfragestunde
9. Anfragen und Anregungen der Ratsmitglieder
10. Schließung der Sitzung

gez. Peter Rowohlt
(Gemeindedirektor)



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr: 2021-2026/039/ BA
Status: öffentlich
Datum: 14.12.2022
Verfasser: Hedda Lampe

Finanzielle Beteiligung an den Kosten für die Neugestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte Wurzelwerk

Beratungsfolge:

Gremium	Datum
Rat der Gemeinde Barnstedt	18.01.2023

Sachverhalt:

Bezüglich des Sachverhaltes wird auf das beigelegte Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Melbeck verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

17.000,00 €

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Barnstedt beteiligt sich mit einem Zuschuss in Höhe von 17.000,00 € an den Kosten für die Erneuerung des Außengeländes der Kindertagesstätte Wurzelwerk in Melbeck. Der Zuschuss soll aus der Rückstellung aus den Überschüssen vom DRK genommen werden.

Anlage/n:

Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Melbeck vom 13.12.2022

Lampe, Hedda

Von: Christoph Kleineberg <christoph.kleineberg@teleos-web.de>
Gesendet: Dienstag, 13. Dezember 2022 22:40
An: Buergermeister-Barnstedt@t-online.de; Rowohlt, Peter; Lampe, Hedda
Betreff: Gestaltung Außengelände Wurzelwerk

Sehr geehrte Ratsmitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Barnstedt,

sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. von Estorff,

sehr geehrte Gemeindedirektoren,

im Rahmen der Übergabe der Immobilien in die Trägerschaft der Samtgemeinde Ilmenau gab es beim Wurzelwerk im März 2022 intensive Diskussionen, ob der Sanierungsbedarf im Wurzelwerk beim Vertragsabschluss korrekt angegeben war oder ob es noch weitere Zusatzkosten gegeben hat. Die Samtgemeinderatsmitglieder aus Melbeck hatten sich dafür ausgesprochen, einen Standard für die alle Kitas zu definieren, Begehungen durchzuführen und dann zu schauen, wie hoch die Sanierungsmehrkosten in den anderen Kitas sind. Diesen Vorschlag konnten wir mit knapper Mehrheit verabschieden.

Diese Begehungen sind im Laufe des Jahres durchgeführt worden. Die Sanierungsmehrkosten liegen im Wurzelwerk gut 100.000 € über den veranschlagten Kosten. In den anderen Kommunen tauchten Mehrkosten nicht auf. Deshalb habe ich der Samtgemeinde als Kompromissvorschlag angeboten, dass die Kosten für die Neugestaltung des Außengeländes in Höhe von 117.000 € von der Gemeinde Melbeck getragen werden könnte.

So würde ein Projekt umgesetzt, das dem Kindergarten sehr wichtig ist, von dem die Kinder direkt profitieren und das andernfalls immer wieder verschoben würde. In Melbeck gab es die Anregung, die Gemeinde Barnstedt an den Kosten zu beteiligen. Sie haben in den vergangenen Jahren 15% der Kosten für den Kindergarten getragen. Sie haben auch 15% des Überschusses in Ihrem Haushalt verbuchen können. Ich bitte Sie deshalb, sich mit 17.000 € an den Kosten für die Neugestaltung des Außengeländes zu beteiligen.

Ein großer Streitpunkt in der Samtgemeinde könnte so ausgeräumt werden und wir würden uns als Gemeinden unseren Verpflichtungen nach. Der Gemeinderat der Gemeinde Melbeck hat sich mit übergroßer Mehrheit dafür ausgesprochen, dies zu tun. Ich würde mich freuen, wenn Sie dies ebenfalls tun würden.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Kleineberg

Bürgermeister der Gemeinde Melbeck

Gemeinde Barnstedt

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr: 2021-2026/037/ BA
 Status: öffentlich
 Datum: 21.11.2022
 Verfasser: Thomas Thurner

Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Gemeinde Barnstedt; hier: Abfrage der noch auszubauenden Haltestellen

Beratungsfolge:

Gremium	Datum
Rat der Gemeinde Barnstedt	

Sachverhalt:

In der Gemeinde Barnstedt wurden in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Bushaltestellen barrierefrei hergestellt. Entsprechende Fördermittel wurden bei der Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) eingeworben.

Um den Ausbau weiterer Bushaltestellen voranzutreiben und die hierfür vom Land Niedersachsen bereitgestellten Fördergelder mit einer max. Förderung von 75 % der Baukosten in Anspruch nehmen zu können, muss eine Entscheidung ob und welche Haltestellen noch barrierefrei ausgebaut werden sollen getroffen werden.

Die Förderanträge müssen bis zum 31. Mai 2023 für eine Umsetzung in 2024 beantragt werden. Um diese Frist einhalten zu können und die Planung auf den Weg zu bringen, benötigt die Verwaltung daher die Anzahl der barrierefrei herzustellenden Bushaltestellen, um zeitnah eine Ausschreibung der Planungsleistungen durchführen zu können und entsprechend die Fördermittelanträge mit den geforderten Unterlagen stellen zu können.

Diese Abfrage wird auch in den anderen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Ilmenau erfolgen, um den Bedarf an noch auszubauenden Haltestellen zu ermitteln und sowohl die Ingenieurleistungen für die Förderanträge als auch die Maßnahmen selbst zusammen auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten können erst nach Festlegung der Anzahl der barrierefrei herzustellenden Bushaltestellen benannt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Barnstedt meldet folgende Bushaltestellen für eine Antragstellung im Jahr 2023 an:

Anlage/n:

keine

Gemeinde Barnstedt

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr: 2021-2026/033/ BA
 Status: öffentlich
 Datum: 06.10.2022
 Verfasser: Carsten Riegel

Beschluss über den Abschluss eines Grundstücksnutzungsvertrages -Windpark Barnstedt-

Beratungsfolge:

Gremium	Datum
Rat der Gemeinde Barnstedt	02.11.2022
Rat der Gemeinde Barnstedt	18.01.2023

Sachverhalt:

Der Bauernverband Nordostniedersachsen (BVNON) plant in Form der BVNON Windkraft GmbH in der Gemeinde Barnstedt den Betrieb von Windkraftenergieanlagen. Für den Windpark werden Flächen für Windenergieanlagen benötigt. Das Potenzialgebiet ist in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage dargestellt.

Die Gemeinde Barnstedt stellt in diesem Gebiet lediglich Wegeflächen zur Verfügung. Daher wäre ein solcher Nutzungsvertrag eigentlich ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Auf Grund der politischen Bedeutung und der Möglichkeit sich an einer noch zu gründenden Firma zu beteiligen, ist dieser Beschluss vom Gemeinderat zu treffen.

Finanzielle Auswirkungen:

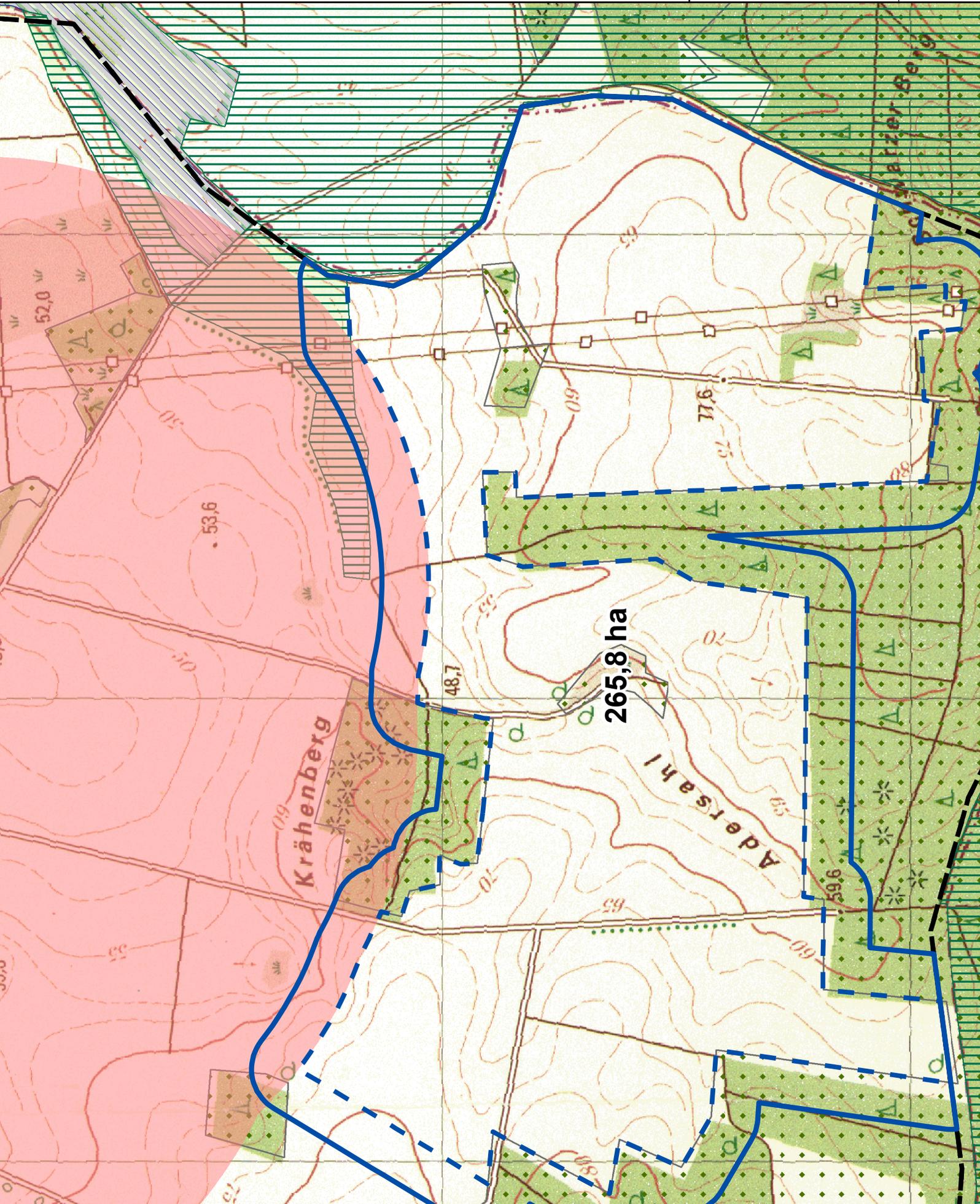
Noch nicht bestimmbar

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindedirektor wird ermächtigt den als Anlage beigefügten Grundstücksnutzungsvertrag zum Windpark Barnstedt zu unterzeichnen.
2. Der Gemeindedirektor wird ermächtigt die Zusatzvereinbarung zum Windpark Barnstedt zu unterzeichnen.
3. Die Gemeinde Barnstedt beteiligt sich nach Gründung der vorgesehenen GmbH & Co KG als Komplementär an dieser Firma.

Anlage/n:

1. Potenzialgebiet
2. Muster Nutzungsvertrag
3. Anlage zum Nutzungsvertrag
4. Zusatzvereinbarung (nichtöffentlich)
5. Anlage zur Zusatzvereinbarung (nichtöffentlich)



Legende

- Potentiell 
- Potenzial 
- Landkreis 
- Puffer Ba 
- Landschaft 
- Naturschutz 
- Waldfläche 



BVNON Dienstleistungen
Projektentwicklung

BVNON Dienstleistungs
Altenbrücker Damm 6
D-21337 Lüneburg

Tel.: +49 (0) 4131 / 866
Fax: +49 (0) 4131 / 866

Projekt:
Potenzialgebiet E

Grundstücksnutzungsvertrag

– Windpark Barnstedt –

zwischen

- 1) Herrn/Frau/Gesellschaft
Strasse
PLZ, Ort

- nachstehend **Grundstückseigentümer** genannt -

und

- 2) BVNON Windkraft GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Wolf Winkelmann
Altenbrücker Damm 6
21337 Lüneburg

- nachstehend **Nutzer** genannt -,

- Nutzer und Grundstückseigentümer nachstehend auch die **Parteien** -

wird der folgende Nutzungsvertrag geschlossen:

Präambel

Der Nutzer plant in der Gemeinde Barnstedt den Betrieb von Windenergieanlagen zum Zwecke der Stromerzeugung und Stromeinspeisung in das Netz der allgemeinen Versorgung. Für den Windpark werden Flächen für Windenergieanlagen inklusive Fundament und Kranstellfläche, für Zubehör - bestehend aus sämtlichen dazugehörigen technischen Einrichtungen, wie Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, Übergabestation und Kabel für den Netzanschluss (Zubehör) - sowie für Zuwegungs-, Abstands- und Rotorüberflugrechte benötigt.

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die Nutzung seiner Grundstücke für diesen Zweck im Rahmen und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

Inhaltsverzeichnis

1	Vertragsgegenstand	2
2	Vertragslaufzeit	4
3	Nutzungsentgelt	4
4	Scheinbestandteile	7
5	Sicherung der Nutzungsrechte	7
6	Landwirtschaftliche Nutzung	8
7	Flurschaden, Ernteausfall	9
8	Pflichten des Nutzers	9
9	Vertragsbeendigung, Kündigung	10
10	Rückbau nach Vertragsbeendigung, Rückbaubürgschaft	10
11	Haftung	11
12	Finanzierendes Kreditinstitut	12
13	Rechtsnachfolger, Vertragsübertragung, Nutzungsüberlassung an Dritte	13
14	Schlussbestimmungen	14

1 Vertragsgegenstand

1.1 Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer folgender im Grundbuch eingetragener Grundstücke (vertragsgegenständliches Grundstück):

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

Der vorgesehene Bereich des Standorts der Windenergieanlagen ist im vorläufigen Lageplan gemäß **Anlage 1a** eingezeichnet.

1.2 Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück

1.2.1 die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Windenergieanlagen, einschließlich der Fundamente und Kranstellflächen mit einer maximalen Flächeninanspruchnahme von 2500 m² je vorgesehener Windenergieanlage,

1.2.2 die Errichtung und Betrieb der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen (üblicherweise Transformator und Übergabestation),

1.2.3 die Inanspruchnahme des Grundstücks für eine Baulast nach Maßgabe der öffentlich – rechtlichen Vorschriften für eine bzw. mehrere dem Grundstück benachbarte Windenergieanlagen,

1.2.4 die Inanspruchnahme des Grundstücks durch die überstreichenden Rotorblätter der Windenergieanlagen, ggf. auch durch solche auf Nachbargrundstücken,

1.2.5 die Nutzung vorhandener und den Bau und die Nutzung notwendiger neuer dauerhafter befestigter Zuwegungen grundsätzlich mit einer maximalen Breite von 5 m, jedenfalls gemäß den minimalen Anforderungen des Windenergieanlagenherstellers,

1.2.6 die unterirdische Verlegung der erforderlichen elektrischen ein- und mehrsträngigen Kabelanlagen sowie Telefon und Steuerkabelanlagen, wie auch Leitungen dritter Leitungsträger (z.B. Deutsche Telekom, öffentliche und private Netzbetreiber) mindestens 1,2 m unterhalb der Erdoberfläche,

1.2.7 alle sonstigen Arbeiten, die für die Errichtung, den Anschluss, den Betrieb, die Wartung und Reparatur der Windenergieanlagen erforderlich sind, insbesondere das Grundstück mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art zu befahren oder durch beauftragte Dritte befahren zu lassen.

- 1.3 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Bestellung und Eintragung der für den Betrieb der Windenergieanlagen erforderlichen Grenzbebauungszustimmungen, Baulasten und Dienstbarkeiten nach Maßgabe dieses Vertrages.
- 1.4 Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Grundstück des Grundstückseigentümers zu errichtende(n) Windenergieanlage(n) nebst Zubehör, Eigentum des Betreibers bleiben und nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen.
- 1.5 Der Anlagentyp der Windenergieanlage, sowie die genaue Lage und Anzahl der Windenergieanlagen stehen derzeit wegen des frühen Planungsstadiums noch nicht fest. Insbesondere steht nicht fest, ob und wo auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück eine Windenergieanlage errichtet wird. Von dem Nutzer wird weder garantiert noch gewährleistet, dass auf seinem Grundstück eine Windenergieanlage errichtet wird. Der Grundstückseigentümer stimmt ungeachtet dessen den sich im Vergleich zum vorläufigen Planungsstand ergebenden Änderungen bereits jetzt zu. Der Nutzer teilt dem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn den endgültigen Planungsstand mit.
- 1.6 Die Parteien dokumentieren den endgültigen Umfang der Nutzungen gemäß Ziffer 1.2. in einem endgültigen Lageplan. Dieser wird nach Inbetriebnahme des Windparks als **Anlage 1b** zum Vertrag genommen.
- 1.7 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück im Abstand von weniger als 100 Metern von dem endgültigen Standort der Windenergieanlage keine Bauwerke oder sonstigen Hindernisse von mehr als 10 m Höhe (z. B. Bäume) zu errichten bzw. zu pflanzen sowie alle übrigen Maßnahmen und Einwirkungen zu unterlassen, die geeignet sein können, den wirtschaftlichen Betrieb oder die Nutzung des Windparks insbesondere der Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen, Zuwegungen und Kabel zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.8 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiterhin, in einem Umkreis von 500 m um die Außengrenzen des vertragsgegenständlichen Grundstücks keine Windenergieanlagen Dritter in der Weise zu dulden, dass er Dritten hierfür z.B. Nutzungsrechte an ihm gehörenden Grundstücken einräumt. Dazu gehört insbesondere auch, dass der Grundstückseigentümer der Übernahme oder Reduzierung von Abstandsflächen und Rotorüberflugrechten im Zusammenhang mit der Errichtung von Windenergieanlagen auf Nachbargrundstücken ohne schriftliche Erlaubnis des Nutzers nicht zustimmt.
- 1.9 Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer und den von ihm beauftragten Personen und Unternehmen, jederzeit während der Vertragslaufzeit alle erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Windenergieanlagen, dem Zubehör und Zuwegungen vorzunehmen und dafür das vertragsgegenständliche Grundstück im erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen, insbesondere Schwerlast-, Kran- und Transportfahrzeugen aller Art zu befahren.

2 Vertragslaufzeit

- 2.1 Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt mit seiner rechtsverbindlichen Unterzeichnung und beträgt ab dem Zeitpunkt der letzten Unterzeichnung an gerechnet 26 Jahre.
- 2.2 Der Nutzer kann den Vertrag durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer zu den Bedingungen dieses Vertrages zweimalig um 4 Jahre verlängern (Verlängerungsoption). Die Erklärung muss spätestens 6 Monate vor Ablauf des regelmäßigen Vertragsendes schriftlich gegenüber dem Grundstückseigentümer erfolgen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang beim Grundstückseigentümer. Die Erklärung soll mittels eingeschriebenen Briefs erfolgen.

3 Nutzungsentgelt

- 3.1 Die Höhe des Nutzungsentgeltes und damit der Vergütung des Grundstückseigentümers innerhalb des Potenzialgebietes hängt u.a. von den von ihm zur Verfügung gestellten Flächen, von der Anzahl der im Windparkgebiet errichteten Windenergieanlagen (nachfolgend WEA abgekürzt), der Nennleistung, der Nabenhöhe und dem Rotorradius der Windenergieanlagen ab. Das Nutzungsentgelt des Gesamtwindparks wird auf die Grundstücke innerhalb des Potenzialgebietes nach den nachstehenden Regelungen verteilt:
- 3.2 Das Potenzialgebiet im vorgenannten Sinne bezieht sich auf alle Flächen innerhalb des im anliegenden Lageplan Anlage 1a blau umrandeten Potenzialgebietes. Windparkgebiet sind alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines im regionalen Raumordnungsprogramms, Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans festgelegten Vorrang- oder Sondergebietes für die Windkraftnutzung ergänzt um die Flächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen, aber innerhalb des gemäß §§ 5 bis 7 NBauO für die errichteten Windenergieanlagen ergebenden Abstandsflächenradius. Für die Bestimmung des Windparkgebietes ist die maßstäblich detailliertere Planung eines öffentlichen Planungsträgers vorrangig vor den weniger detaillierten Planung - Bebauungsplan vor Flächennutzungsplan vor Gebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm - anzuwenden. Sofern keine Planung eines öffentlichen Planungsträger vorliegt, definiert das in Anlage 1a angenommene Potenzialgebiet gleichfalls das Windparkgebiet. Die genaue Abgrenzung der Flächen und die Berechnung des jeweiligen Flächenanteils ergeben sich aus der endgültigen Windenergieanlagenkonfiguration. Ein unabhängiger Sachverständiger wird auf Kosten des Nutzers das insgesamt zu vergütende Potenzial- und Windparkgebiet quadrategenau festlegen und den jeweiligen Flächenanteil für die Flächenpacht und die Überbauungspacht aller Grundstückseigentümer, die ebenfalls einen solchen Grundstücksnutzungsvertrag mit dem Nutzer geschlossen haben, bestimmen. Bei der Flächenpacht werden alle Flächen im Potenzial- und Windparkgebiet vergütet. Bei der Überbauungspacht werden nur die physisch überbauten Flächen im Windparkgebiet, wie Windenergieanlagenstandorte und Fundamente inkl. Böschungen, Kranstellflächen, Zuwegungen und Stellflächen für Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen sowie die dauerhaft freizuhaltenen Flächen für den Großkranaufbau vergütet. Für die Flächenpacht errechnet sich der Flächenanteil im Verhältnis zu dem gesamten

Potenzial- und Windparkgebiet und für die Überbauungspacht errechnet sich der Flächenanteil im Verhältnis zu der gesamten überbauten Fläche im Potenzial- und Windparkgebiet. Die Flächenanteile sind Grundlage für alle weiteren jährlich zu leistenden Zahlungen. Der Grundstückseigentümer erhält das Nutzungsentgelt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage im Windpark.

- 3.3 Auf das Windparkgebiet gemäß Ziff. 4.2 wird das gesamte Nutzungsentgelt des Windparks aufgeteilt: Unter der Annahme eines anzulegenden Wertes in Höhe von 5,0 Cent/kWh aus der Direktvermarktung oder sonstiger Direktvermarktung beträgt das gesamte Nutzungsentgelt für den Windpark vom 1. - 10. Kalenderjahr 9 %, vom 11. – 20. Kalenderjahr 10 % und ab dem 21. Kalenderjahr 11 % der Nettoeinspeiseerlöse für den an den Netzbetreiber veräußerten Strom. Als Einspeiseerlöse gelten sämtliche Zahlungen, die der Nutzer für die Einspeisung oder den Verkauf des von ihm erzeugten Stroms erhält. Dazu gehören die von Dritten, wie vom Netzbetreiber, Serviceanbieter (WEA-Hersteller), Direktvermarktungsunternehmen und Versicherungsunternehmen geleisteten Ersatzzahlungen für Ertragsausfälle. Im Rahmen der Direktvermarktung anfallende Kosten sind vom Gesamterlös abzuziehen. Eventuelle Erlöse aus CO₂-Zertifikaten oder Grünstromzertifikaten sind in den Gesamterlösen zu berücksichtigen.
- 3.4 Als Nachweis für die erzielten Einspeiseerlöse erstellt der Nutzer dem Grundstückseigentümer eine Abrechnung und überreicht zugleich Kopien der relevanten Abrechnungen des Netzbetreibers über die Einspeiseerlöse.
- 3.5 Unter der Annahme einer Nabenhöhe der Windenergieanlagen von 165 m, einem Rotorradius von 80 m und 6 MW Nennleistung und einem anzulegenden Wert von 5,0 Cent/kWh zahlt der Nutzer je Windenergieanlage im Windparkgebiet vom 1. – 10. Kalenderjahr eine jährliche Mindestpacht in Höhe von 62.000,00 €, vom 11. – 20. Kalenderjahr 68.000,00 € und ab dem 21. Kalenderjahr 75.000,00 €. Die Mindestpacht erhöht sich um 1 %, für jeden Meter zusätzliche Nabenhöhe und/oder jeden Meter größeren Rotorradius und/oder jede volle 100 kW zusätzliche Nennleistung. Die Mindestpacht verringert sich jeweils um 1%, für jeden Meter geringere Nabenhöhe und/oder jeden Meter geringeren Rotorradius und/oder jede volle 100 kW geringere Nennleistung.
- 3.6 Das Nutzungsentgelt der prozentualen Erlösbeteiligung gemäß Ziff. 4.3 und die Mindestpacht sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle anzupassen. Die prozentualen Erlöse und die Beträge der Mindestpacht sind auf die dargestellten Werte der nachfolgenden Tabelle begrenzt.

Durchschnittlicher Erlös nach sonstiger Direktvermarktung oder anzulegender Wert gemäß EEG pro Kalenderjahr (KJ)		≤ 4,5 ct/kWh	> 4,5 ct/kWh bis 5,5 ct/kWh	> 5,5 ct/kWh bis 6,0 ct/kWh	> 6,0 ct/kWh
Nutzungsentgelt in % pro WEA gemäß Ziff. 4.2	1. bis 10. KJ	8,00%	9,00%	10,00%	11,00%
	11. bis 20. KJ	9,00%	10,00%	11,00%	12,00%
	ab 21. KJ	10,00%	11,00%	12,00%	13,00%
Mindestpacht in EUR pro WEA gemäß Ziff. 4.3	1. bis 10. KJ	50.000,00	62.000,00	68.000,00	75.000,00
	11. bis 20. KJ	56.000,00	68.000,00	75.000,00	82.000,00
	ab 21. KJ	63.000,00	75.000,00	82.000,00	89.000,00

- 3.7 Von dem gesamten Nutzungsentgelt aller Windenergieanlagen im Windparkgebiet, werden 10 % auf die vertraglich vereinbarten Flächen im Potenzialgebiet (Flächenpacht Potenzialgebiet), 70% auf die vertraglich vereinbarten Flächen innerhalb des Windparkgebietes (Flächenpacht Windparkgebiet) und 20% auf die vertraglich vereinbarten überbauten Flächen im Windparkgebiet (Überbauungspacht) verteilt.
- 3.7.1 Mit der Flächenpacht für das Potenzial- und Windparkgebiet wird die Inanspruchnahme durch die Rotorblattüberstreicherung, die Nutzung der Flurstücke als Abstandsfläche bzw. -baulast für die Windenergieanlagenstandorte und die Inanspruchnahme mit einer Kabelnutzung im Windparkgebiet abgegolten.
- 3.7.2 Mit der Überbauungspacht werden alle physisch überbauten Flächen, wie Windenergieanlagenstandorte, Fundamente inklusive Böschungen, Kranstellflächen, Zuwegungen, Stellflächen für Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen und Flächen zum Großkranaufbau im Windparkgebiet abgegolten.
- 3.8 Mit der Überbauungspacht werden alle physisch überbauten Flächen, wie Windenergieanlagenstandorte, Fundamente inklusive Böschungen, Kranstellflächen, Zuwegungen, Stellflächen für Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen und Flächen zum Großkranaufbau im Windparkgebiet abgegolten.
- 3.9 Das Nutzungsentgelt gemäß Ziffer 4.3 ist bis zum 31. März eines jeden Jahres für das abgelaufene Jahr und die Mindestpacht gemäß Ziffer 4.5 ist bis zum 1. Oktober eines Jahres jeweils für das laufende Kalenderjahr zu zahlen. Die Mindestpacht wird von dem zum 31. März des Folgejahres zahlbaren umsatzabhängigen Nutzungsentgeltes gemäß Ziffer 4.3 in Abzug gebracht. Das Nutzungsentgelt für das Jahr der Inbetriebnahme wird zeitanteilig ab dem Datum der Inbetriebnahme entrichtet. Das Nutzungsentgelt für das Jahr der Außerbetriebnahme wird zeitanteilig bis zum Datum der Außerbetriebnahme entrichtet. Der Nutzer kommt in Zahlungsverzug, sofern er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit die Mindestpacht und das Nutzungsentgelt gezahlt hat. Im Fall des Zahlungsverzugs zahlt der Nutzer Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem aktuellen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank.
- 3.10 Sollte der Nutzer über den Verkauf von elektrischer Energie hinaus weitere Einnahmen aus den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen und der Infrastrukturanlagen erhalten, insbesondere durch die Nutzungsgestattung und Errichtung von Mobilfunkanlagen, so werden diese Erträge (abzüglich aller hieraus entstanden Kosten) im Verhältnis 50 % Nutzer zu 50 % Grundstückseigentümer aufgeteilt.

4 Scheinbestandteile

- 4.1 Die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zu errichtenden Windenergieanlagen nebst Zubehör gehen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Windenergieanlagen und das Zubehör keine wesentlichen Bestandteile des vertragsgegenständlichen Grundstücks werden, da der Nutzer sie nur für einen zeitlich befristeten Zweck mit dem Grund und Boden verbindet. Sie sind Scheinbestandteil im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB. Außerdem erfolgt die Verbindung wegen der zu bestellenden Dienstbarkeiten in Ausübung eines Rechts an dem vertragsgegenständlichen Grundstück, so dass sich die Scheinbestandteileigenschaft auch aus § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt.
- 4.2 Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Vorschriften und insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Änderung der Rechtsprechung die Windenergieanlage und das Zubehör als wesentliche Bestandteile des Grundbesitzes angesehen werden sollten, verzichtet der Grundstückseigentümer auf sämtliche Rechte und Ansprüche aus einer etwaigen Verbindung der Windenergieanlagen und dem Zubehör mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück im Sinne von § 946 BGB. Der Grundstückseigentümer wird an sämtlichen Handlungen mitwirken, die für diesen Fall die Scheinbestandteileigenschaft wiederherstellen und die Windenergieanlagen und das Zubehör erforderlichenfalls unentgeltlich an den Nutzer bzw. einem etwaig eingetretenen Dritten zurückübergeben.

5 Sicherung der Nutzungsrechte

- 5.1 Die Rechte des Nutzers werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung gemäß der diesem Vertrag beigefügten **Anlage 2** gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 2 zu diesem Vertrag abzugeben.
- 5.2 Darüber hinaus ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Nutzers in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass ein Dritter in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zugunsten des Dritten zu bestellen. Dieser Dritte kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruches wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt. Die Dienstbarkeit ist so zu bewilligen, dass ihre Ausübung einem Dritten überlassen werden kann.
- 5.3 Der Grundstückseigentümer stimmt ausdrücklich der Errichtung von Windenergieanlagen des Windparks auf benachbarten Grundstücken durch den Nutzer oder einen von ihm benannten Dritten zu.

- 5.3.1 Der Grundstückseigentümer wird auf Verlangen des Nutzers vor der zuständigen Behörde die abstandsflächenrechtlich ggf. erforderliche Baulasterklärung oder Nachbarzustimmung abgeben oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung entsprechend den Regelungen gemäß Ziffer 5.1 zu diesem Zweck unverzüglich bewilligen. Erfolgt die Erfüllung der abstandsflächenrechtlichen Vorschriften durch Bewilligung von Baulasten, so kann der Nutzer verlangen, dass zusätzlich eine Sicherung der Abstandsflächen zu seinen Gunsten durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen entsprechend den Regelungen gemäß Ziffer 5.1 erfolgt.
- 5.3.2 Der Grundstückseigentümer versichert, dass für das vertragsgegenständliche Grundstück keine Baulasten und Dienstbarkeiten zur Übernahme von Abstandsflächen für andere als den Nutzer bzw. von ihm benannte Dritte bestehen oder bestehen werden und er für die Dauer der Vertragslaufzeit keine Erklärung zur Übernahme einer solchen Baulast abgeben wird.
- 5.4 Die Kosten der Bewilligung, Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit und Vormerkung, sowie etwaige Rangrücktritte und die Eintragung im Baulastenverzeichnis übernimmt der Nutzer.

6 Landwirtschaftliche Nutzung

- 6.1 Das Recht zur Bewirtschaftung des vertragsgegenständlichen Grundstücks verbleibt uneingeschränkt beim Grundstückseigentümer, soweit die dem Nutzer eingeräumte Nutzung gemäß Ziffer 1 dieses Vertrages nicht beeinträchtigt wird.
- 6.2 Sobald der Grundstückseigentümer das vertragsgegenständliche Grundstück landwirtschaftlich verpachtet, ist er verpflichtet die Pächterzustimmung gemäß **Anlage 3a** vom landwirtschaftlichen Pächter unterzeichnet beizubringen. Der Grundstückseigentümer stellt den Nutzer von Schäden frei, die aus einer fehlenden Pächterzustimmung resultieren. Eine Pächterzustimmung muss spätestens zum Zeitpunkt des Vorliegens der ersten Genehmigung einer Windenergieanlage des Windparks beigebracht sein.
- 6.3 Sofern das vertragsgegenständliche Grundstück nicht verpachtet ist, wird der Grundstückseigentümer dieses in der Eigentümererklärung gemäß **Anlage 3b** bestätigen.
- 6.4 Der Grundstückseigentümer bzw. seine Pächter/Unterpächter sind berechtigt, die von dem Nutzer hergestellte und befestigte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung, bzw. Pflege des Grundstücks zu betreten und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu befahren. Für etwaige hierdurch entstehende Schäden haben die Verursacher Ersatz zu leisten.

7 Flurschaden, Ernteausfall

Flurschäden und Ernteausfälle, die durch den Bau und Betrieb der Windenergieanlage inklusive des Fundamentes und Kranstellfläche, dem Zubehör und der Zuwegungen oder dem Abbau derselben auf der Fläche des vertragsgegenständlichen Grundstücks entstehen, werden vom Nutzer nach Rechnungsstellung seitens des Grundstückseigentümers nach Maßgabe der Entschädigungswerttabelle der zuständigen Landwirtschaftskammer, mindestens jedoch mit einmalig 0,30 € pro m² entschädigt. Die Pflicht zur Zahlung der Ernteentschädigung entfällt, sofern der Nutzer dem landwirtschaftlichen Pächter bereits die Ernteentschädigung geleistet hat.

8 Pflichten des Nutzers

- 8.1 Der Nutzer ist verpflichtet, bei der Installation, dem Betrieb und der Unterhaltung der Windenergieanlagen und dem Zubehör die jeweils geltenden technischen Vorschriften zu beachten. Soweit möglich sind die Windenergieanlagenstandorte und das Zubehör so zu platzieren, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen und eine Bewirtschaftung dieser Flächen so wenig wie möglich erschwert werden.
- 8.2 Der Nutzer hat den Grundstückseigentümer rechtzeitig, spätestens jedoch zwei Wochen vor der erstmaligen Nutzung des Grundstückes – insbesondere durch Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück – von dem geplanten Beginn der Nutzung zu benachrichtigen und den endgültigen Ausführungsplan zu übergeben.
- 8.3 Der Nutzer darf bereits im Grundstück liegende Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich Drainage auf seine Kosten und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer der Ver- und Entsorgungseinrichtungen verlegen. Ist der Grundstückseigentümer selbst der Eigentümer, erteilt er dieses Einvernehmen bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrags.
- 8.4 Der Nutzer ist verpflichtet, während der Vertragslaufzeit die genutzten Flächenanteile des vertragsgegenständlichen Grundstücks auf eigene Kosten zu pflegen. Als genutzte Flächenanteile gelten Fundament, Kranstellflächen und Zuwegungen sowie Rand- und Übergangflächen zum Acker.
- 8.5 Der Nutzer verpflichtet sich spätestens zum Baubeginn auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück eine Haftpflichtversicherung für den Bau und den Betrieb der Windenergieanlagen abzuschließen. Der Haftungshöchstbetrag soll für Personen- und Sachschäden pauschal EUR 5 Mio. betragen. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist dem Grundstückseigentümer auf dessen Anforderung nachzuweisen.

9 **Vertragsbeendigung, Kündigung**

9.1 Der Vertrag endet mit Auslaufen der Vertragslaufzeit gemäß Ziffer 2 dieses Vertrages. Das ordentliche Kündigungsrecht wird hiermit ausgeschlossen. Vor Ablauf der Vertragslaufzeit können die Parteien diesen Nutzungsvertrag nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen.

9.2 Für den Grundstückseigentümer ist insbesondere ein wichtiger Grund gegeben, wenn der Nutzer mit der Zahlung des fälligen Nutzungsentgeltes für mehr als 3 Monate in Verzug ist und eine ihm schriftlich gesetzte Nachfrist von nicht weniger als 2 Wochen seit Zugang der Nachfristsetzung fruchtlos verstrichen ist;

9.3 Für den Nutzer liegt insbesondere ein wichtiger Grund vor,

9.3.1 wenn aus nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen der diesem Vertrag zugrunde gelegte Betrieb der Windenergieanlage und/ oder des Windparks rechtlich oder wirtschaftlich unzumutbar geworden ist. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Windparks ist insbesondere nicht möglich

- aufgrund einer unvorhergesehene Maßnahme eines Grundstückseigentümers,
- aufgrund der Maßnahmen Dritter, insbesondere durch behördliche oder gerichtliche Maßnahmen oder Auflagen, die ihre Ursache nicht in einem Fehlverhalten des Nutzers haben,
- aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des EEG oder
- aus sonstigen nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen

9.3.2 wenn die Genehmigungsbehörde die Errichtung des Windparks endgültig aus nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen abgelehnt hat.

9.4 Jede Partei ist berechtigt, diesen Vertrag fristlos zu kündigen, wenn nicht binnen 48 Monaten ab Vertragsschluss zumindest eine Teilgenehmigung nach BImSchG für das Windparkgebiet vorliegt. Der Nutzer hat das Recht vor Ablauf der 48-Monatsfrist, diese Frist durch einseitige schriftliche Erklärung um insgesamt bis zu weitere 24 Monate zu verlängern, sofern der Nutzer das Bemühen um die Erlangung der Genehmigung nach BImSchG darlegt.

9.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie hat mit einem eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

10 **Rückbau nach Vertragsbeendigung, Rückbaubürgschaft**

10.1 Der Nutzer hat unverzüglich nach Ende des Vertragsverhältnisses die Windenergieanlage, das Flachfundament, die Kranstellfläche, die Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, die Kabelanlagen und Zuwegungen vollständig zu beseitigen und das Grundstück in einen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeigneten Zustand zu versetzen. Dabei werden die ent-

stehenden Vertiefungen mit einem zumindest gleichwertigen Boden wieder aufgefüllt. Eventuelle Tiefgründungen unterhalb der Flachfundamente verbleiben im Erdreich.

- 10.2 Der Grundstückseigentümer, dessen Fläche gemäß Ziff. 3.5.2 überbaut ist, erhält eine Entschädigung von 0,30 € je Quadratmeter überbauter Fläche je angefangenen Monat (30 Tage) ab dem Datum der Außerbetriebnahme bis zum Zeitpunkt des vollständigen Rückbaus.
- 10.3 Die befestigten Zuwegungen können auf dem Grundstück verbleiben, sofern der Grundstückseigentümer dies verlangt. In diesem Fall entfällt ein Anspruch auf Entschädigung gemäß Ziffer 10.2.
- 10.4 Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Nutzer auch öffentlich-rechtlich verpflichtet ist, die Windenergieanlage nach Einstellung des Betriebs zurückzubauen. Der Nutzer gibt gegenüber der zuständigen Behörde während des Genehmigungsverfahrens diesbezüglich eine förmliche Verpflichtungserklärung ab und hat in der Regel hierfür auch Sicherheit zu leisten. Der Nutzer wird dem Grundstückseigentümer über die Art des von der Behörde verlangten Sicherungsmittels Auskunft erteilen.
- 10.5 Sofern durch die Genehmigungsbehörde keine Bankbürgschaft zur Sicherung der Rückbauverpflichtung gefordert ist, übergibt der Nutzer zur Absicherung des Abbaus der Windenergieanlagen dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn als Sicherheitsleistung eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder verpfändet Barguthaben in der nachfolgend berechneten Höhe. Die Höhe der Bürgschaft ergibt sich aus der dem Windenergieerlass von Niedersachsen entspringende Formel $\text{Nabenhöhe der WEA [m]} \times 1000 \text{ [Euro/m]} = \text{Betrag der Bürgschaft [Euro]}$. Die Bankbürgschaft ist nach erfolgtem Rückbau wieder zurückzugeben. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Höhe der zur Sicherung des Rückbaus der Windenergieanlagen festgelegten Beträge alle 5 Jahre den tatsächlich für den Rückbau zu erwartenden Kosten anzupassen, sofern dieser von einem entsprechenden Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestätigt wird. Die Kosten des Sachverständigengutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte. Der Nutzer ist berechtigt, auf eigene Kosten ein zweites Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einzuholen. Bei einem abweichenden Ergebnis der Höhe der Rückbaukosten des Zweitgutachtens vom Erstgutachten gilt ein Mittelwert der beiden Gutachten. Die jeweilige festgestellte Höhe der Sicherheitsleistung für die Rückbaubürgschaft gilt für alle Windenergieanlagen im Windpark.

11 Haftung

- 11.1 Der Nutzer haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unmittelbar für alle schuldhaft von ihm oder seinen Verrichtungsgehilfen verursachten Schäden, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten aufgrund der Errichtung oder des Betriebs der Windenergieanlagen entstehen oder für die der Grundstückseigentümer Dritten gegenüber einzustehen hat. Soweit gesetzlich zulässig, ist

die Haftung des Nutzers für Schäden, die nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig von dem Nutzer oder seinen Verrichtungsgehilfen verursacht sind, auf den Umfang der Leistungen aus der Haftpflichtversicherung des Nutzers begrenzt. Soweit der Grundstückseigentümer für Schäden, die aus der Errichtung oder dem Betrieb der Windenergieanlagen entstanden sind, haftet, hat der Nutzer den Grundstückseigentümer im Leistungsumfang der Haftpflichtversicherungen gemäß Ziff. 8.5 freizustellen.

- 11.2 Der Nutzer haftet nicht für Nachteile, die bei normalem Betrieb der Windenergieanlagen entstehen, insbesondere nicht für Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung, Be- oder Verhinderung anderer Nutzungen (z.B. Bebauungen) und geringere Erlöse beim Grundstücksverkauf. Diese Nachteile sind mit dem Nutzungsentgelt abgegolten.

12 **Finanzierendes Kreditinstitut**

- 12.1 Der Nutzer setzt Fremdmittel zur Finanzierung des Windparks ein und muss zu deren Absicherung Sicherheiten und Vertragseintrittsrechte bereitstellen (Besicherung). Der Grundstückseigentümer erklärt schon jetzt seine Zustimmung zu einer derartigen Besicherung.
- 12.2 Bis zur vollständigen Rückführung der Finanzierung kann das finanzierende Kreditinstitut, sofern eine vollständige oder teilweise Verwertung des Sicherungseigentums erforderlich ist oder die Fremdfinanzierung des Nutzers nicht weiterbetrieben wird, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag auf einen Dritten übertragen oder selbst an die Stelle des Nutzers treten. Der Grundstückseigentümer stimmt dem Eintritt eines von dem finanzierenden Kreditinstitut benannte Dritten oder dem Kreditinstitut selbst bereits jetzt unwiderruflich zu.
- 12.3 Für den Fall, dass der Nutzer und/oder der Grundstückseigentümer vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der Windenergieanlagen und des Zubehörs bei dem finanzierenden Kreditinstitut diesen Nutzungsvertrag kündigen oder beenden will, sind beide jeweils verpflichtet, das finanzierende Kreditinstitut unverzüglich darüber zu informieren und dem finanzierenden Kreditinstitut Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Nutzers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Rücktritts- und Kündigungsrechte sowie –fristen werden für diese Dauer gehehmt.
- 12.4 Sollte dieser Nutzungsvertrag aus welchen Gründen auch immer, vor Ablauf der in Ziffer 2 geregelten fest vereinbarten Vertragslaufzeit enden, ist der Grundstückseigentümer bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlagen und dem Zubehör gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Konditionen, wie denen des vorliegenden Vertrages mit einem von dem finanzierenden Kreditinstitut benannten Dritten oder dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen.
- 12.5 Im Hinblick darauf, dass der Nutzer den finanzierenden Kreditinstituten Sicherungsrechte an den Windenergieanlagen und dem Zubehör einräumen muss und diese sicherungsübereignet, ver-

richtet der Grundstückseigentümer auf mögliche Vermieter-/Verpächterpfandrechte an den Windenergieanlagen und dem Zubehör.

- 12.6 Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der Windenergieanlagen und dem Zubehör bei dem finanzierenden Kreditinstitut vollständig zurückgeführt sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Des Weiteren verpflichten sich die Vertragsparteien die im Grundbuch zugunsten des Windparks eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen nicht ohne die Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts während dieser Zeit zu ändern, zu ergänzen oder löschen zu lassen.

13 **Rechtsnachfolger, Vertragsübertragung, Nutzungsüberlassung an Dritte**

- 13.1 Der Nutzer ist berechtigt, diesen Nutzungsvertrag mit allen seinen Rechten und Pflichten einschließlich dieses Übertragungsrechtes an Dritte, insbesondere an Rechtsnachfolger des jeweiligen Nutzers oder an das finanzierende Kreditinstitut oder an einen sonst von diesem benannten Dritten zu übertragen. Der Grundstückseigentümer stimmt einer Vertragsübertragung mit Vertragsunterzeichnung zu, es sei denn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Dritten entspricht nicht der des Nutzers.
- 13.2 Der Nutzer oder das finanzierende Kreditinstitut hat dem Grundstückseigentümer die Übertragung der Nutzung an Dritte oder sich selbst schriftlich anzuzeigen.
- 13.3 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, dass Grundstück mit den Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag zu veräußern und zu übertragen. Im Fall der Veräußerung oder der Übertragung des vertragsgegenständlichen Grundstücks verpflichtet sich der Grundstückseigentümer in den Veräußerungs-/ Übertragungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Der Erwerber tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom ... (Datum des Abschlusses dieses Vertrages) zwischen ... (Nutzer) und ... (Grundstückseigentümer) nebst etwaigen Nachträgen sowie den im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen gegenüber dem 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 jegliche daraus entstehende Schäden dem jeweilig Berechtigten gegenüber, insbesondere gegenüber der Nutzer und dem finanzierenden Kreditinstitut.

14 Schlussbestimmungen

- 14.1 Der Grundstückseigentümer versichert im Übrigen, dass dem Abschluss dieses Vertrages keine Rechte Dritter entgegenstehen, er insbesondere als Eigentümer über die Grundstücke verfügen darf. Wenn und soweit entgegen dieser Versicherung Rechte Dritter bestehen sollten, die die Rechtsposition der Nutzer aufgrund dieses Vertrages beeinträchtigen können, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, alles ihm Mögliche zu tun, um derartige Rechte zurück zu erwerben und die Nutzer von allen eventuellen Ansprüchen Dritter freizustellen.
- 14.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken werden die Parteien eine angemessene wirksame Regelung treffen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.
- 14.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt insbesondere für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- 14.4 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.
- 14.5 Die folgenden Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Vertrages:
- | | |
|--------------------------|---|
| Anlage 1a: | Vorläufiger Lageplan |
| Anlage 1b: | Endgültiger Lageplan (wird dem Vertrag nachträglich beigelegt) |
| Anlage 2: | Muster der Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit |
| Anlage 3 a und b: | Zustimmungserklärung des landwirtschaftlichen Pächters bzw. Eigentümererklärung |
| Anlage 3 c | Vollmacht zur Grundbucheinsichtnahme |
- 14.6 Der Grundstückseigentümer hält sich an sein Angebot zum Abschluss dieses Vertrages vier Wochen gebunden. Die Frist beginnt mit der Unterzeichnung durch den Grundstückseigentümer.
- 14.7 Die Parteien erhalten jeweils eine rechtswirksam unterzeichnete Vertragsausfertigung.

Ort, Datum

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Nutzer

Anlage 1a

Vorläufiger Lageplan

Anlage 1b
Endgültiger Lageplan
(wird dem Vertrag nachträglich beigelegt)

Anlage 2

**Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen
Dienstbarkeit nebst Vormerkung**

Amtsgericht Lüneburg
- Grundbuchamt -
21335 Lüneburg

Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie
auf Eintragung einer Vormerkung

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Grundstückseigentümer/ Die Grundstückseigentümerin / Die Grundstückseigentümer

Herr/Frau [.....], geboren am [xx.xx.xxxx], [Adresse]

- nachstehend "der Grundstückseigentümer" genannt -

bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Grundstück:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

zu Gunsten der Firma:

.....
.....
.....

- nachstehend "Nutzer" genannt -

mit folgendem Inhalt:

Der Nutzer hat das Recht, auf dem/den Flurstück/en eine oder mehrere Windenergieanlagen zu errichten, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten, zu warten, zu reparieren und zu erneuern. Zu jeder Windenergieanlage gehören sämtliche zu ihrem Betrieb erforderlichen Einrichtungen,

einschließlich Fundamente, Kranstellfläche, Schalt-, Mess-, Transformator- und Übergabestationen und/oder Umspannwerk sowie Anschluss- und Versorgungsleitungen.

Der Nutzer hat weiterhin das Recht, auf dem Grundstück eine Zufahrt und eine befestigte Zuwegung in einer Breite von bis zu 5 Meter anzulegen sowie Kranstellflächen mit einer Fläche von jeweils maximal 2.500 m² zu errichten, zu unterhalten, zu erneuern und hierfür alle erforderlichen Erd-, Bau- und Unterhaltungsarbeiten vorzunehmen und durchzuführen.

Der Nutzer hat darüber hinaus das Recht, auf dem Grundstück sämtliche zum Betrieb der Windenergieanlagen und ihrer Einrichtungen erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen nebst Steuerleitung und Zubehör in einer Tiefe von mindestens 1,2 m unterhalb der Erdoberfläche zu verlegen.

Der Nutzer hat das Recht für die vorstehend aufgeführten Nutzungsrechte alle erforderlichen Erd-, Bau-, Betriebs-, Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vorzunehmen und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Nutzer ist berechtigt, das Grundstück zu den vorgenannten Zwecken zu nutzen, es jederzeit zu betreten, zu befahren, insbesondere auch mit Kran- und Transportfahrzeugen aller Art, auch Schwerlastfahrzeuge, es aufzugraben und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Der Nutzer ist berechtigt, die Rotorblätter der von ihm auf diesem Grundstück betriebenen Windenergieanlage/n über dem Grundstück rotieren zu lassen.

Der Nutzer ist berechtigt, die Rotorblätter der von ihm auf dem Nachbarflurstück [.....], Flur [.....], Gemarkung [.....] betriebenen Windenergieanlage/n auf das vorstehend benannte Grundstück ragen und über dem Grundstück rotieren zu lassen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Nutzer, die von der Windenergieanlage auf dem Nachbarflurstück [.....], Flur [.....], Gemarkung [.....] auf sein Grundstück fallende Abstandsfläche nicht zu überbauen oder überbauen zu lassen und sich nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken zu lassen, soweit nicht eine Grenzbebauung nach den gesetzlichen Normen zulässig ist.

Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer der Errichtung und des Bestehens der Windenergieanlage, ihrer technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie deren Zubehör und der Zuwegung keine windhindernden Gebäude oder Gewächse mit einer Höhe von mehr als 10 m über Grund errichtet noch anderweitige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Errichtung, den Bestand, den wirtschaftlichen Betrieb oder die Nutzung der Windenergieanlagen, ihrer technischen Einrichtungen, Zubehör und Zuwegung beeinträchtigen oder gefährden.

Der gesamte Ausübungsbereich ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Die Ausübung der vorstehenden Rechte kann Dritten überlassen werden.

2. Vormerkung

Der Grundstückseigentümer hat sich gegenüber dem Nutzer mit unmittelbarer Drittwirkung zu Gunsten des dem Windpark finanzierenden Kreditinstituts - nachstehend "Kreditinstitut" genannt - verpflichtet, auf erstes Anfordern des Nutzers eine in dem gleichen Umfang der unter Ziffer 1 bewilligten und beantragten Dienstbarkeit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entweder zu Gunsten des Kreditinstituts oder zu Gunsten eines von dem Kreditinstitut benannten Dritten zu bestellen.

Zur Sicherung dieses künftigen Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer unwiderruflich die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Kreditinstituts auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für das Kreditinstitut bzw. einen von diesem benannten Dritten in Abteilung II des Grundbuchs im Range nach der vorstehend unter Ziffer 1 bestellten Dienstbarkeit.

3. Grundbucheklärung

Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt,

- (a) die in obiger Ziffer 1 beschriebene beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Range vor sämtlichen Rechten in Abteilung II und III,
- (b) die in obiger Ziffer 2 beschriebene Vormerkung nach der zu a) einzutragenden Dienstbarkeit

im Grundbuch einzutragen.

Die Vormerkung und die Dienstbarkeit sollen hilfsweise an rangbereiter Stelle eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird. Der Notar wird beauftragt, die Rangstelle in seinem Eintragungsantrag entsprechend klarzustellen.

Den Rangänderungsurkunden etwaig vorrangig eingetragener Gläubiger bzw. Berechtigter stimmt der Grundstückseigentümer bereits jetzt zu und bewilligt und beantragt die Eintragung der Rangänderung im Grundbuch.

Der Teilvollzug ist zulässig.

Zugleich wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung dem Nutzer eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

Der Wert für die in Ziffer 1 und Ziffer 2 genannten Rechte wird mit je EUR 10.000,- angegeben.

Die Kosten dieser Erklärung und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt der Nutzer.

4. Schlussbestimmung

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt die Angestellten des die Unterschrift beglaubigenden Notars

- [Frau / Herrn]
- [Frau / Herrn]

sämtlich dienstansässig in [.....],

und zwar jede[n] für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben, die zur Ergänzung, Aus- und Durchführung dieser Urkunde im weitesten Sinne dienlich sind. Sie sind auch berechtigt, im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen bzw. Löschanträge zu stellen, insbesondere etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben. Die Vollmachten gelten über den Tod des Unterzeichnenden hinaus. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

Von dieser Urkunde erhalten eine beglaubigte Abschrift der Grundstückseigentümer und zwei beglaubigte Abschriften der Nutzer.

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Anlage 3 a

Einverständniserklärung des landwirtschaftlichen Pächters

Herr/Frau/Gesellschaft

Strasse

PLZ, Ort

- nachfolgend „Pächter“ genannt -

Der Pächter bewirtschaftet auf Grund eines Vertrags vom das nachfolgend aufgeführte Grundstück / die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

Der Pächter bestätigt hiermit, dass ihm das Vorhandensein eines Nutzungs-/Pacht-/Mietverhältnisses zwischen dem Eigentümer des/der oben aufgeführten Grundstücks/Grundstücke und dem bekannt ist bzw. dass ein solches Nutzungsverhältnis zwischen ihnen vereinbart wird. Dieser Nutzungsvertrag bezieht sich insbesondere auf folgende Nutzungsrechte: Errichtung, Betrieb und Nutzung einer Windenergieanlage inklusive Fundament, Kranstellflächen, Übergabestation, Schalt- Mess- und Transformatorenstation, Verlegung von Kabelleitungen und Errichtung und Nutzung von Zuwegungen.

Der Pächter erklärt hiermit, dass er zu keiner Zeit gegen die Inanspruchnahme des oben aufgeführten Grundstücks in der beschriebenen Weise Einwendungen gegen den Grundstückseigentümer oder den jeweiligen Betreiber der Windenergieanlagen erheben wird. Er ist mit der Begrenzung seiner Nutzung des oben aufgeführten gepachteten Grundstücks auf das Gebiet ohne den Windenergieanlagen-Nutzungsbereich gemäß dem vorgenannten Nutzungsvertrag einverstanden. Dem Pächter ist darüber hinaus bewusst, dass es zu Einschränkungen der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche kommen kann, falls Arbeiten an dem verlegten Kabel oder an den Windenergieanlagen durchgeführt werden.

Sofern Flur- und Ernteschäden während des Baus, des Betriebes und des Rückbaus auftreten, ist der Nutzer/Betreiber verpflichtet, den entstandenen Schaden nach Maßgabe der Entschädigungswerttabelle der zuständigen Landwirtschaftskammer, mindestens jedoch mit 0,30 € pro m² zu entschädigen. Nach Rechnungsstellung seitens des Pächters gegenüber dem Nutzer/Betreiber, ist der Nutzer/Betreiber zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet.

Ort, Datum

Pächter

Anlage 3 b

Erklärung des Grundstückseigentümers

Herr/Frau/Gesellschaft

Strasse

PLZ, Ort

- nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt -

Der Grundstückseigentümer erklärt hiermit, dass er das nachfolgend aufgeführte Grundstück / die nachfolgend aufgeführten Grundstücke nicht verpachtet hat, sondern selbst bewirtschaftet:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Anlage 3 c

Vollmacht

Herr/Frau/Gesellschaft

Strasse

PLZ, Ort

– nachstehend Grundstückseigentümer genannt –

ist Grundstückseigentümer der nachfolgend angeführten Flurstücke:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

Der Grundstückseigentümer ermächtigt hiermit die

BVNON Windkraft GmbH
 Altenbrücker Damm 6
 21337 Lüneburg,

Ihre Rechtsnachfolger sowie einzelne Mitarbeiter und Bevollmächtigte, die Grundbücher und Grundbuchakten zu den o.g. Flurstücken einzusehen oder einsehen zu lassen und sich Grundbuchauszüge und Grundbuchakten (unbeglaubigte sowie beglaubigte) hierüber aushändigen zu lassen.

 Ort, Datum

 Grundstückseigentümer

Legende

-  Potenzialgebiet
-  Potenzielles W



BVNON
Projekte

BVNON Dienstleistungs
Altenbrücker Damm 6
D-21337 Lüneburg

Tel.: +49 (0) 4131 / 866
Fax: +49 (0) 4131 / 866

Projekt:

