

# Flächenmodellnutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks

zwischen

**Gemeinde Stadland**  
Am Markt 1  
26935 Stadland

vertreten durch den **Bürgermeister Herrn Harald Stindt**

– im Folgenden **Grundstückseigentümer** genannt –

und der

**Windpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG** eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRA 27943 HB, Stephanitorsbollwerk 3, 28217 Bremen, vertreten durch die wpd Kooperation management GmbH, diese wiederum vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer Hauke Heitmann und Rami Ramadan, geschäftsansässig ebenda

- im Folgenden **Nutzerin** genannt -

## Inhalt

§ 1 Präambel .....	2
§ 2 Vertragsgegenstand .....	2
§ 3 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers .....	4
§ 4 Grundbucheintrag .....	6
§ 5 Pflichten der Nutzerin .....	6
§ 6 Nutzungsentgelt .....	8
§ 7 Sicherungsabreden für Kreditinstitute .....	13
§ 8 Haftung .....	14
§ 9 Vertragsdauer und Kündigung .....	14
§ 10 Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückbau .....	16
§ 11 Rechtsnachfolge .....	17
§ 12 Angebot zur Umsetzung eines Bürgerwindrads .....	17
§ 13 Schlussbestimmungen .....	19

## Anlagen:

- Anlage 1: Bestellung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen
- Anlage 2: Übersichtsplan
- Anlage 3: Übersichtsplan Projektfläche

## § 1 Präambel

Die Nutzerin beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb eines Windparks in der Gemeinde Stadland, im Landkreis Wesermarsch im Bundesland Niedersachsen bestehend aus mehreren Windenergieanlagen (WEA) samt zugehöriger Infrastruktur zur Einspeisung von Strom ins öffentliche Netz (Windpark Schweieraußendeich). Die für die Errichtung der WEA samt Infrastruktur erforderlichen Grundstücke sollen durch ein Flächenmodell gesichert werden, damit alle Grundstückseigentümer im vertraglich definierten Windparkgebiet von den WEA profitieren. Der Grundstückseigentümer räumt der Nutzerin das Recht ein, sein Grundstück/seine Grundstücke für den oben genannten Zweck nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu nutzen.

## § 2 Vertragsgegenstand

2.1 Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer folgender Grundstücke:

Grundbuch von	GB - Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
		Seefeld	8	267/79
		Seefeld	12	494/141
		Seefeld	13	48/1
		Seefeld	13	185/11

Die vorbezeichneten Grundstücke werden im Folgenden „Grundbesitz“ genannt.

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

Der Grundstückseigentümer gestattet der Nutzerin im Rahmen des geplanten Vorhabens

- die Errichtung, den Betrieb, die Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Reparatur/Instandsetzung und Verbesserung) und den Rückbau von WEA nebst Fundament,
- die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung der erforderlichen Strom- und Telekommunikationsleitungen, mit oder ohne Kabelschutzrohren und Schutzstreifen, innerhalb des Windparks sowie zwischen Windpark und Netzeinspeisepunkt (Verlegetiefe mindestens 1,0 Meter),
- die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung und die Nutzung der erforderlichen Wege, Kurven, Montage- und Kranstellflächen (Zuwegung) durch die Nutzerin und ihre Beauftragten, auch für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen. Die Wege sind maximal 5 Meter breit, die Ausführung der Zuwegung erfolgt in Schotterbauweise oder mit Rasenbausteinen. Das letzte Teilstück der Zuwegung darf entsprechend den technischen Erfordernissen soweit wie nötig ausgeweitet werden.
- die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung der erforderlichen Schalt-, Übergabe- und Trafostationen sowie sonstiger erforderlicher Nebenanlagen,
- die Vornahme von Baugrunduntersuchungen und Vermessungen,

- die Durchführung erforderlicher naturschutzfachlicher Voruntersuchungen und Kartierungen; die Umsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist hiervon nicht umfasst,
- den späteren Ersatz von bestehenden Anlagen durch Neuanlagen derselben oder einer ähnlichen Leistung (nicht mehr oder weniger als 15 %) sowie derselben oder ähnlicher Abmaße (nicht mehr oder weniger als 15 %), z. B. bei technischen Neuerungen oder Verschleiß der WEA und/oder
- die Nutzung des o. g. Grundbesitzes auch ohne Bebauung als Anström- und/oder Abstandsfläche und/oder Rotorfläche.

Die Parteien sind sich einig, dass die Nutzerin die oben aufgeführten jeweiligen Rechte, insbesondere das Recht, auf dem Grundbesitz eine Zuwegung anzulegen und Strom- und Telekommunikationsleitungen zu verlegen, sowie den Grundbesitz als Anström- und/oder Abstandsfläche und/oder Rotorfläche zu benutzen auch dann besitzt, wenn keine Windenergieanlage auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz des Grundstückseigentümers errichtet wird.

- 2.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nutzerin das Recht hat, den Ausübungsbereich der Benutzung des Grundbesitzes zu bestimmen und festzulegen, wo im Windparkgebiet die WEA sowie die Schalt-, Übergabe- und Trafostationen errichtet werden und wie die Zuwegung und Strom- und Telekommunikationsleitungen verlaufen und wo die Abstands-, Rotor- und Anströmflächen liegen. Die Nutzerin wird bei der Ausübung ihres Bestimmungsrechtes hinsichtlich der Zuwegung angemessen Rücksicht auf die berechtigten landwirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers nehmen. Spätestens nachdem die Nutzerin einen Antrag auf Genehmigung nach dem BImSchG zur Errichtung und zum Betrieb des in der Präambel genannten Windparks gestellt hat, wird die Nutzerin dem Grundstückseigentümer einen vorläufigen Lageplan nachreichen, auf dem die Benutzung seines Grundbesitzes und somit der Ausübungsbereich dargestellt ist. Der dort dargestellte Ausübungsbereich ist noch nicht abschließend und dient lediglich der Information des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer erhält nach Inbetriebnahme der letzten Windenergieanlage im Windparkgebiet einen endgültigen Lageplan. Die Parteien werden diesen endgültigen Lageplan auf Verlangen der jeweils anderen Vertragspartei und/oder der finanzierenden Bank durch einen Nachtrag als Anlage zum Vertrag nehmen.
- 2.3 Die Nutzerin hat das Recht, die für den von ihr geplanten Windpark auf dem Grundbesitz errichtete Infrastruktur (Zuwegung, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Nebenanlagen) einem oder mehreren Dritten ganz oder teilweise ebenfalls im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von WEA zur Verfügung zu stellen und diesem die Ausübung ihrer diesbezüglichen Rechte aus diesem Nutzungsvertrag ganz oder teilweise im Wege der Gebrauchsüberlassung zu gestatten. Die Nutzerin wird dem Grundstückseigentümer die Gebrauchsüberlassung unverzüglich anzeigen.

### § 3 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

- 3.1 Während der Laufzeit des Nutzungsvertrages ist der Grundstückseigentümer oder sein Pächter berechtigt, den nicht für Anlagen des Windparks benötigten Teil des Grundbesitzes landwirtschaftlich zu nutzen. Hiervon ausgenommen ist die Pflege, inklusive Beseitigung der Naturverjüngung, der von einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung freizuhaltenen Flächen oberhalb des Fundaments. Diese ist entsprechend den Vorgaben des WEA-Herstellers von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung freizuhalten. Dies ist zur Sicherung der Fundamentanfüllung im Hinblick auf die notwendige Bodenwichte und der ggfs. im Erdreich zu verlegenden Blitzschutzanlage erforderlich. Der zu den WEA, der Zuwegung oder den Nebenanlagen einzuhaltenen Abstand wird dem Grundstückseigentümer nach Baubeginn der ersten Windenergieanlage schriftlich mitgeteilt. Die Nutzerin ist berechtigt, den freizuhaltenen Bereich durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise durch das Anbringen von Pflöcken, zu kennzeichnen. Sofern der Grundstückseigentümer zukünftig Verträge mit Pächtern oder Bewirtschaftern abschließt, hat er die in diesem Absatz geregelte Pflicht zur Freihaltung des Bodens oberhalb des Fundaments der jeweiligen Windenergieanlage an diese weiterzugeben.
- 3.2 Der Grundstückseigentümer und sein Pächter sind berechtigt, die von der Nutzerin neu angelegte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundbesitzes zu betreten und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu befahren, sofern und soweit die Nutzungsrechte der Nutzerin nicht beeinträchtigt werden. Vom Grundstückseigentümer oder seinem Pächter verursachte Schäden an der Zuwegung sind von diesen unverzüglich zu beseitigen.
- 3.3 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den Grundbesitz in dem für die Ausübung der in § 2.1 genannten Rechte erforderlichen Umfang durch die Nutzerin oder von ihr beauftragten Dritten betreten oder befahren zu lassen.
- 3.4 Der Grundstückseigentümer stimmt mit Bezug auf WEA der Nutzerin im Windpark auch geringeren als den in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abständen zu und erteilt der Nutzerin das Recht zur Grenzbebauung.
- 3.5 Auf dem Grundbesitz dürfen für die Dauer des Vertrages keine Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die freie Windanströmung der WEA im Windpark gefährden, vorgenommen werden. Der Grundstückseigentümer darf ohne Zustimmung der Nutzerin keine Verträge schließen, welche Dritten die Errichtung und/oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien auf dem Grundbesitz gestatten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zudem, auf allen in seinem Eigentum oder in Besitz befindlichen Flurstücken in 500 Metern Abstand zu den von der Nutzerin geplanten WEA im Windparkgebiet, gemessen vom jeweiligen Turmfuß der WEA, ohne Zustimmung der Nutzerin, insbesondere
- a) keine weitere Nutzung durch von Dritten geplante oder betriebene WEA zuzulassen oder andere damit zusammenhängende Rechte zu gewähren,
  - b) keine anderen Bauwerke zu errichten oder Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 15 Metern vorzunehmen oder zuzulassen, die die Stromproduktion der WEA durch Windschattenbildung beeinträchtigen könnten. Hiervon abweichend ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf dem von ihm überlassenen Grundbesitz auch weiterhin einzeln stehende, gemäß § 35 BauGB privilegierte, landwirtschaftliche Bauvorhaben mit geringer Höhe bis 15 Meter Höhe (z. B. Feldscheune, Stallanlage usw.), mit Zustimmung der Nutzerin auch Bauwerke mit mehr als 15 Meter Höhe zu errichten. Hierbei sind erforderliche Sicherheitsabstände zu den WEA (Vereisung o.

Ä.) sowie Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Die Nutzerin ist über das Bauvorhaben in Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief) zu informieren.

Darüber hinaus gelten diese Verpflichtungen nicht für Vereinbarungen, die der Grundstückseigentümer mit der JWE Bürgerwindpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG, Stadlander Str. 50, 26936 Stadland oder einer dritten Gesellschaft, an der die Grundstückseigentümer im Windparkgebiet, die mit der Nutzerin jeweils über einen wirksam bestehenden Flächenmodellnutzungsvertrag verbunden sind und Bürger der in der Präambel genannten Gemeinde zur Errichtung einer Bürgerwindenergieanlage gemäß § 12 mehrheitlich beteiligt sind, abschließt.

3.6 Der Grundstückseigentümer stimmt hiermit allen für die Durchführung dieses Vertrages notwendigen Anträgen, wie z. B. Bauanträgen, zu. Ferner bevollmächtigt der Grundstückseigentümer die Nutzerin hiermit, die Grundbücher seines Grundbesitzes einzusehen und sich Grundbuchauszüge aushändigen zu lassen. Die Nutzerin ist berechtigt zu diesem Zweck der wpd onshore GmbH & Co. KG Untervollmacht einzuräumen.

3.7 Bitte Zutreffendes ankreuzen:

Der Grundbesitz ist verpachtet an bzw. wird bewirtschaftet von

\_\_\_\_\_ (Pächter)

\_\_\_\_\_ (Bewirtschafter/Unterpächter)

Der Grundstückseigentümer wird der Nutzerin den Pachtvertrag und/oder den Bewirtschaftungsvertrag, sofern es einen solchen in Schrift- oder Textform (letzteres z. B. E-Mail, Fax, Brief) gibt, unverzüglich in Kopie übergeben. Der Grundstückseigentümer wird sich gemeinsam mit der Nutzerin bemühen, mit dem Pächter und/oder Bewirtschafter eine vertragliche Einigung zu finden, in der diese der Errichtung der WEA zustimmen. Sollte eine vertragliche Einigung nicht zu Stande kommen und der Pachtvertrag und/oder Bewirtschaftungsvertrag innerhalb der Laufzeit dieses Vertrages auslaufen bzw. kündbar sein, wird der Grundstückseigentümer diese nicht verlängern bzw. kündigen.

Oder:

Der Grundbesitz ist nicht verpachtet und wird nicht von Dritten bewirtschaftet. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, mit Pächtern und Bewirtschaftern keine Verträge abzuschließen, deren Erfüllung die Ausübung der der Nutzerin in diesem Vertrag eingeräumten Rechte gefährden könnte.

3.8 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er den Grundbesitz ganz oder teilweise veräußert oder sich in sonstiger Weise vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den entsprechenden Vertrag folgende Klausel aufzunehmen: „Der Übernehmer (bzw. Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom [tt.mm.jjjj] sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung dem Berechtigten, insbesondere der Nutzerin und dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben.“ Der Grundstückseigentümer hat die Nutzerin unverzüglich hiervon zu unterrichten und ihr eine beglaubigte Abschrift der Urkunde zu übermitteln.

## § 4 Grundbucheintrag

- 4.1 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, auf Aufforderung durch die Nutzerin beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Nutzerin mit dem Inhalt der im Rahmen dieses Vertrages gewährten Nutzungsrechten, insbesondere den Rechten gemäß § 2.1 sowie Vormerkungen zur Sicherung der Übertragung der Nutzungsrechte auf einen Dritten zu bewilligen und zur Eintragung im Grundbuch nach dem Muster in Anlage 1 zu beantragen. Die Eintragung dieser Rechte hat so zu erfolgen, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 1 zu diesem Vertrag abzugeben. Soweit für die erstrangige Eintragung erforderliche Erklärungen berechtigter Dritter noch nicht vorliegen, soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Rangstelle erfolgen.

Er ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten der Nutzerin in das Grundbuch eingetragen wird, im gleichen Umfang auch einem Dritten bzw. dem finanzierenden Kreditinstitut zu bestellen, für den Fall, dass ein Dritter bzw. das finanzierende Kreditinstitut in diesen Nutzungsvertrag eintritt. Der Dritte bzw. das finanzierende Kreditinstitut 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 Anspruchs wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Muster in Anlage 1, insbesondere aufgrund Vorgaben des finanzierenden Kreditinstituts, geändert werden kann.

- 4.2 Der Grundstückseigentümer wird, sofern dies die zuständige Behörde fordert, die erforderlichen Grunddienstbarkeiten, Baulasten (Abstands-, Erschließungs- und Vereinigungsbaulasten) oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der zuständigen Behörde zur Absicherung der notwendigen Grundstückerschließungsanlagen sowie Abstands- und Rotorflächen bestellen. Die hierbei zu verwendenden Eintragungsmuster werden von der Behörde vorgegeben.
- 4.3 Die Pflichten des Grundstückseigentümers aus § 4.1 und § 4.2 gelten sowohl in Bezug auf WEA auf dem Grundbesitz als auch in Bezug auf weitere WEA der Nutzerin im Windparkgebiet. Alle mit den Grundbuch- und Baulasteintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.

## § 5 Pflichten der Nutzerin

- 5.1 Die Nutzerin ist verpflichtet, die Errichtung und Instandhaltung der WEA und sonstigen Anlagen nach den geltenden technischen Vorschriften vorzunehmen. Sie verpflichtet sich, keine Vorkehrungen zu treffen, die die Flächenbearbeitung und Ernte über das für Errichtung und Betrieb des Windparks erforderliche Maß hinaus beeinträchtigen. Die Nutzerin hat alle auf dem Grundbesitz vorzunehmenden Bau-, Verlegungs-, und Reparaturarbeiten in einer für die landwirtschaftliche Nutzung des Grundbesitzes möglichst schonenden und wenig beeinträchtigenden Weise vorzunehmen. Dies gilt auch für den späteren Rückbau der WEA nach deren Betriebsende.

- 5.2 Die Nutzerin verpflichtet sich, die im Rahmen der Errichtung und des Betriebs der WEA erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Bei Bedarf werden sich der Grundstückseigentümer und die Nutzerin darüber abstimmen, ob geeignete Grundstücke des Grundstückseigentümers zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, dabei werden in der Abwägung vorrangig die Grundstücke der Grundstückseigentümer, mit denen ein Flächennutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb des Windparks geschlossen wurde, berücksichtigt. Die Parteien werden in diesem Fall einen entsprechenden Vertrag mit üblichem Nutzungsentgelt abschließen.
- 5.3 Den Baubeginn sowie den Beginn der Erdarbeiten für die Strom- und Telekommunikationsleitungen und der Zuwegungsarbeiten hat die Nutzerin dem Grundstückseigentümer mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen. Darüber hinaus wird die Nutzerin den Grundstückseigentümer in der Zeit des anschließenden Betriebs und der Instandhaltung der WEA über den Beginn von größeren Instandhaltungsmaßnahmen, Baumaßnahmen oder Erdarbeiten möglichst 7 Tage vorher informieren. Die Anzeigepflicht gilt nicht für dringende Instandhaltungsmaßnahmen.
- 5.4 Von der Nutzerin oder von ihren beauftragten Dritten verursachte Beschädigungen oder Verschmutzungen des Grundbesitzes oder der Wege sind von der Nutzerin unverzüglich zu beseitigen bzw. deren Schadenswert zu begleichen.
- 5.5 Die Nutzerin ist verpflichtet, für eine gesonderte Lagerung des Mutterbodens bei Erdarbeiten zu sorgen und diesen nach Beendigung wieder aufzubringen. Von der Nutzerin nicht genutztes Erdreich ist dem Grundstückseigentümer zu überlassen, sofern dies nicht gegen behördliche Auflagen verstößt.
- 5.6 Die WEA sind so zu platzieren, dass auf den Betrieb von vorhandenen Drainagen Rücksicht genommen wird. Der Grundstückseigentümer hat der Nutzerin mitzuteilen, ob auf dem Grundbesitz Drainagen vorhanden sind und vorhandene Installationspläne zu übergeben. Sollten bei der Errichtung, dem Betrieb, der Instandhaltung oder beim Rückbau der WEA die Drainagestränge beschädigt werden, sind sie in Absprache mit dem Grundstückseigentümer auf Kosten der Nutzerin wiederherzustellen. Auf Verlangen und Kosten der Nutzerin duldet der Grundstückseigentümer vor Baubeginn die Überprüfung der vollständigen Funktionsfähigkeit der Drainagen. Als Überprüfung gilt insbesondere, soweit dies technisch möglich ist, das Spülen der Drainagestränge oder die gemeinsame Besichtigung des Grundbesitzes durch die Vertragsparteien. Falls auf dem Grundbesitz so genannte Beregnungshydranten vom Grundstückseigentümer installiert wurden, sind die WEA so zu platzieren, dass auf den Betrieb der an die Beregnungshydranten angeschlossenen Beregnungsanlagen Rücksicht genommen wird.
- 5.7 Sollten dem Grundstückseigentümer als Bewirtschafter durch die Bautätigkeit während der Errichtung des Windparks Ernteauffälle entstehen, erfolgt eine einmalige angemessene Entschädigung für alle auf dem Grundbesitz des Grundstückseigentümers entstehenden Schäden. Entsprechendes gilt bei Ernteauffällen, die durch Instandhaltungs- oder Demontearbeiten entstehen. Die Zahlung erfolgt spätestens einen Monat nach Einigung. Sollte über die Höhe der Entschädigung von Ernteauffällen keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommen, so wird die Höhe der Entschädigung durch einen von der Landwirtschaftskammer zu bestimmenden Sachverständigen als Schiedsgutachter verbindlich für die Parteien bestimmt. Sofern der Grundbesitz von einem Dritten bewirtschaftet wird (siehe § 3.7), wird die Nutzerin in der zu schließenden Vereinbarung entsprechende Entschädigungsregelungen zum Ausgleich von Ernteauffällen treffen.

- 5.8 Die Nutzerin verpflichtet sich keine Windenergieanlage im geringeren Abstand als 1.200 m zu dem Dorf Seefeld zu errichten (maßgebend ist der Mittelpunkt des Mastes der Windenergieanlagen).
- 5.9 Die Nutzerin verpflichtet sich die Gesamthöhe der Windenergieanlagen inklusive der Rotoren innerhalb des Windparks auf eine Höhe von 200 m zu beschränken.
- 5.10 Soweit die Nutzerin auf Grundlage dieses Vertrags öffentlich gewidmete Verkehrsflächen über den Gemeingebrauch hinaus nutzt (bspw. Befahren der öffentlichen Straße mit Schwertransporten), ist sie unbeschadet der Regelungen des § 8 dieses Vertrags verpflichtet, etwaige durch die diese Benutzung entstandene Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen nach Abschluss der jeweilige Nutzung zu beseitigen und die öffentlichen Verkehrsflächen wieder in einen für den Gemeingebrauch tauglichen Zustand zu versetzen.

## § 6 Nutzungsentgelt

- 6.1 Die Nutzerin zahlt ab Baubeginn (Aushub der Baugrube) bis zum erfolgten Rückbau (maßgeblich ist das Datum der Mitteilung des Grundbuchamtes über die erfolgte Löschung der nach diesem Vertrag vorgenommenen Eintragungen) der jeweiligen WEA im Windparkgebiet durch die Nutzerin für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte ein jährliches Nutzungsentgelt im Rahmen eines Flächenpachtmodells, das sich aus den drei Komponenten für Flächengröße, Anzahl der WEA und versiegelte Fläche im Windparkgebiet zusammensetzt und ausgehend von dem Basisentgelt ermittelt wird.
- 6.2 Das Windparkgebiet ist in dem als Anlage 2 beiliegenden Übersichtsplan festgelegt und mit einer **blauen Linie** umrandet dargestellt.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nutzerin das Windparkgebiet vor **Baubeginn** der ersten Windenergieanlage im Windparkgebiet (Aushub der Baugrube) **verändern darf** und in folgenden Fällen das Bestimmungsrecht hat:

- das Windparkgebiet darf an die aktuellen raumordnerischen und bauleitplanerischen Vorgaben, also an die Vorgaben des Regionalplans oder, falls kein Regionalplan besteht, an einen Regionalplanentwurf oder, falls die raumordnerischen Maßgaben bauleitplanerisch konkretisiert wurden, an eine von der Gemeinde festgelegte Konzentrationszone angepasst werden.
- das Windparkgebiet darf um die für die genehmigten bzw. zu genehmigenden WEA benötigten Abstands- und/ oder Rotorflächen bzw. die für die WEA benötigte interne Zuwegung vergrößert werden.

Es werden nur diejenigen Grundstücke Teil des Windparkgebietes über die ein Flächenmodellnutzungsvertrag zwischen der Nutzerin und dem jeweiligen Grundstückseigentümer besteht. Nach Inbetriebnahme der letzten Windenergieanlage im Windparkgebiet erhält der Grundstückseigentümer einen endgültigen Übersichtsplan mit genauer Darstellung des Windparkgebietes, der vertraglich gesicherten Grundstücke und der Ausführungsplanung im Windparkgebiet, den endgültigen Lageplan gem. § 2.2, aus dem sich die konkrete Inanspruchnahme des Grundbesitzes sowie eine endgültige Berechnung des Nutzungsentgelts ergibt. Die Parteien werden den Übersichtsplan nebst Berechnung des Nutzungsentgelts auf Verlangen der jeweils anderen Vertragspartei und/oder der finanzierenden Bank durch einen Nachtrag als Anlage 2 austauschen.

6.3 Das dem Grundstückseigentümer zustehende Nutzungsentgelt errechnet sich wie folgt:

a) Zunächst wird das Basisentgelt wie folgt ermittelt:

ab Baubeginn – 10. Betriebsjahr: **8 % des Netto-Einspeiseerlöses** der von der Nutzerin errichteten und betriebenen WEA im Windparkgebiet, mindestens aber ein Sockelbetrag von EUR 10.000 pro installierter Leistung in MW

vom 11. – 20. Betriebsjahr: **9 % des Netto-Einspeiseerlöses** der von der Nutzerin errichteten und betriebenen WEA im Windparkgebiet, mindestens aber ein Sockelbetrag von EUR 11.000 pro installierter Leistung in MW

ab dem 21. Betriebsjahr (bis zum Rückbau): **10 % des Netto-Einspeiseerlöses** der von der Nutzerin errichteten und betriebenen WEA im Windparkgebiet, mindestens aber ein Sockelbetrag von EUR 12.000 pro installierter Leistung in MW

Als Einspeiseerlös gelten sämtliche (Netto-)Zahlungen, die die Nutzerin für die Einspeisung und/oder den Verkauf oder Handel des von ihr erzeugten Stroms in einem Kalenderjahr von Dritten erhält, unter Abzug von in diesem Zusammenhang entstehenden externen Nettokosten, Ausgaben und Rückzahlungen.

Unter die Zahlungen fallen insbesondere

- Zahlungen aus geförderter und sonstiger Direktvermarktung
- Zahlungen aus dem Verkauf von Ökostromzertifikaten (z.B. Herkunftsnachweisen gemäß EECS)
- Ersatzzahlungen Dritter für Ertragsausfälle

Unter die Kosten, Ausgaben und Rückzahlungen fallen insbesondere:

- Nettovermarktungskosten aus der Direktvermarktung
- Kosten gemäß Herkunfts- und Regionalnachweisgebührenverordnung und sonstige Gebühren aufgrund des Verkaufs von Ökostromzertifikaten.

Den Parteien ist bekannt, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die gesetzliche Förderung nach EEG, die die Nutzerin für die Einspeisung des von den WEA erzeugten Stroms ins öffentliche Netz ggf. erhält, wenn sie am Ausschreibungsverfahren nach EEG teilnimmt, noch nicht feststeht. Vielmehr ergibt sich diese erst gemäß den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes „EEG 2021“ nach erfolgter Zuschlagserteilung im dort geregelten Ausschreibungsverfahren. Die gesetzliche Förderung nach EEG wird sodann ab Beginn des sechsten, elften und sechzehnten auf die Inbetriebnahme der Windenergieanlage folgenden Jahres anhand des tatsächlich erreichten Standortertrages der Windenergieanlage jeweils neu berechnet. Sofern aufgrund dieser Neuberechnung jeweils rückwirkend Nachzahlungen an die Nutzerin erfolgen oder die Nutzerin Rückerstattungen leisten muss, wird der Grundstückseigentümer an diesen rückwirkenden Nachzahlungen bzw. Erstattungen nicht beteiligt. Das heißt, nachträgliche Nachzahlungen des Netzbetreibers an die Nutzerin werden nicht zum Nutzungsentgelt hinzugerechnet und nachträgliche Rückerstattungen, die die Nutzerin an den Netzbetreiber zu leisten hat, werden nicht von dem an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Nutzungsentgelt abgezogen.

Die Parteien stellen klar, dass eine Windenergieanlage bei der Berechnung des Basisentgelts erst ab Baubeginn der jeweiligen Windenergieanlage (Aushub der Baugrube) bis zu ihrem jeweiligen Rückbau zu berücksichtigen ist.

- b) Das vorgenannte Basisentgelt wird sodann entsprechend der drei nachstehend genannten Komponentenbasisentgelte prozentual aufgeteilt:

*Komponentenbasisentgelt Fläche = 70 % des Basisentgelts*

*Komponentenbasisentgelt Anzahl der WEA(n) = 10 % des Basisentgelts*

*Komponentenbasisentgelt Versiegelung = 10 % des Basisentgelts*

*Komponentenbasisentgelt pro Kopf = 10 % des Basisentgelts*

- c) Der dem jeweiligen Grundstückseigentümer, mit dem ein Flächenmodellnutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks geschlossen wurde, zustehende Anteil an den vorgenannten Komponentenbasisentgelten ermittelt sich wie folgt:

- aa) Der dem Grundstückseigentümer aus dem „Komponentenbasisentgelt Fläche“ zustehende Anteil errechnet sich aus dem prozentualen Anteil des Grundbesitzes des Grundstückseigentümers, der innerhalb des Windparkgebiets liegt, an der gesamten Windparkgebietsfläche multipliziert mit dem „Komponentenbasisentgelt Fläche“.
- bb) Der dem Grundstückseigentümer aus dem „Komponentenbasisentgelt Anzahl der WEA“ zustehende Anteil errechnet sich aus der Anzahl der auf dem Grundbesitz des Grundstückseigentümers von der Nutzerin errichteten und in Betrieb genommenen WEA, geteilt durch die Gesamtanzahl der von der Nutzerin errichteten und in Betrieb genommenen WEA innerhalb des Windparkgebiets multipliziert mit dem „Komponentenbasisentgelt Anzahl der WEA“. Liegt die Fundamentfläche einer Windenergieanlage auf mehreren Grundstücken, wird die Windenergieanlage nur anteilig dem jeweiligen Grundstückseigentümer zugerechnet. Der Anteil der Windenergieanlage errechnet sich aus der Fundamentfläche der Windenergieanlage, die auf dem Grundbesitz liegt, geteilt durch die gesamte Fundamentfläche der Windenergieanlage.
- cc) Der dem Grundstückseigentümer aus dem „Komponentenbasisentgelt Versiegelung“ zustehende Anteil errechnet sich aus dem prozentualen Anteil der auf dem Grundbesitz des Grundstückseigentümers neu versiegelten Fläche (WEA Fundament, Zuwegung) an der gesamten in der Windparkgebietsfläche neu versiegelten Fläche multipliziert mit dem „Komponentenbasisentgelt Versiegelung“.
- dd) Das „Komponentenbasisentgelt pro Kopf“ wird zu gleichen Teilen an jeden Grundstückseigentümer gezahlt, der mit der Nutzerin über ein oder mehrere Flächenmodellnutzungsverträge zur Errichtung und Betrieb von Windenergieanlagen auf Flurstücken innerhalb des Windparkgebiets im Sinne des § 6.2 verbunden ist. Eigentümergemeinschaften werden dabei als einzelner Grundstückseigentümer gewertet.

- d) Die Summe der vorgenannten Anteile an den jeweiligen Komponentenbasisentgelten ergibt das dem Grundstückseigentümer zustehende Nutzungsentgelt.

e) Das Mindestnutzungsentgelt wird ermittelt, indem man bei der Berechnung des Nutzungsentgelts nach a) bis c) bei dem Basisentgelt von dem unter § 6.3 a) genannten Sockelbetrag ausgeht.

6.4 Sollte auf dem Grundbesitz aber außerhalb des Windparkgebiets ein Teil der Zuwegung liegen, erhält der Grundstückseigentümer für den Ausbau und die Nutzung dieser Flächen ein Entgelt in Höhe von jährlich EUR 0,50 je m<sup>2</sup> Fläche, das mit dem Mindestnutzungsentgelt fällig wird.

6.5 **Sondervergütungsklausel:**

Der Eigentümer erhält zusätzlich zum Nutzungsentgelt nach § 6.1 ff. eine Sondervergütung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen: Übersteigt der durchschnittliche Vergütungssatz (in Cent) pro über eine Dauer von zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren tatsächlich eingespeister und nicht eingespeister, aber vergüteter Strommenge (in kWh) den Vergütungssatz von **10,0 Cent/kWh**, wird an den Grundstückseigentümer auf den Netto-Einspeiseerlös, der sich aus dem, diesen Vergütungssatz übersteigenden Differenzbetrag errechnet, anstelle des in § 6.3 genannten prozentualen Nutzungsentgelts für die gesamte Betriebsdauer ein prozentuales Nutzungsentgelt in Höhe von **15 %** gezahlt. Diese Sondervergütung wird ggf. rückwirkend gezahlt, sobald die vorgenannten Voraussetzungen erstmalig vorliegen. Die Abrechnung und Zahlung der Sondervergütung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 6.3. Den Parteien ist bewusst, dass Netto-Einspeiseerlöse in dieser Höhe nicht im Rahmen der nach dem EEG ermittelten Einspeisevergütung sondern nur im Wege der Direktvermarktung (z.B. Handel an der Strombörse oder Stromlieferungsverträge, sog. PPA) erzielt werden können.

Beispiel:

Jahresenergieertrag (fiktiver Wert): 15.000.000 kWh

**Variante A: Keine Anwendung des § 6.5**

EEG-Zuschlag (fiktiver Wert) inkl. 7,0 ct/kWh

Korrekturfaktor, netto

Netto-Einspeiseerlös 15.000.000 kWh x 7,0 ct/kWh = 1.050.000 €

Vergütung gemäß § 6.1 1.050.000 € x 8,0 % = 84.000 €

**Variante B: Anwendung des § 6.5**

Durchschnittl. Vergütungssatz 14,0 ct/kWh

innerhalb eines Jahres (fiktiver Wert), netto

Netto-Einspeiseerlöse 15.000.000 kWh x 14,0 ct/kWh = 2.100.000 €

Einspeiseerlöse bis 12,0 ct/kWh 15.000.000 kWh x 10,0 ct/kWh = 1.500.000 €

Übersteigender Differenzbetrag 2.100.000 € - 1.500.000 = 600.000 €

Vergütung gemäß § 6.2 1.500.000 € x 8,0 % = 120.000 €

600.000 € x 15,0 % = 90.000 €

Vergütung gesamt = 210.000 €

Vergütung bei 14,0 ct/kWh ohne § 6.5

Netto-Einspeiseerlöse 15.000.000 kWh x 14,0 ct/kWh = 2.100.000 €

Vergütung gemäß § 6.3 2.100.000 € x 8,0 % = 168.000 €

6.6 Das Nutzungsentgelt wird in jeweils zwei gleichhohen Teilbeträgen ausgezahlt. Der erste Teilbetrag des Mindestnutzungsentgelts ist zum 15.10. des Kalenderjahres fällig, erstmals im Jahr des Baubeginns der ersten Windenergieanlage der Nutzerin im Windparkgebiet. Der zweite Teilbetrag des Mindestnutzungsentgelts ist zum 15.04. des Folgejahres fällig. Die Nutzerin wird bis spätestens 31.03. des folgenden Kalenderjahres dem Grundstückseigentümer eine Endabrechnung bezüglich der Berechnung des eventuell höheren Nutzungsentgeltes aus dem Einspeiseerlös vorlegen und den noch zu zahlenden Restbetrag bis spätestens zum 15.04. dieses Folgejahres bezahlen. Für das erste und letzte Jahr wird das Nutzungsentgelt anteilig ab Baubeginn bis zum Rückbau der jeweiligen WEA im Windparkgebiet gezahlt (tagegenaue Abrechnung für jede einzelne Windenergieanlage).

6.7 Die Nutzerin begleicht alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Grundstückseigentümer zugunsten folgender Bankverbindung:

Kontoinhaber:

Bank:

IBAN/Kontonummer:

BIC/BLZ:

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

6.8 Der Grundstückseigentümer und die Nutzerin vereinbaren ausdrücklich, dass die Abrechnung über sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Entgelte nur durch die Nutzerin oder einen von ihr beauftragten Dritten mittels Gutschrift erfolgen soll (§ 14 Abs. 2 Satz 2 UStG). Der Grundstückseigentümer wird der Nutzerin alle hierfür gesetzlich erforderlichen Angaben machen. Solange es nicht anders gesetzlich geregelt ist, gehen die Parteien grundsätzlich davon aus, dass die Nutzungsüberlassung des Grundbesitzes nach § 2.1 dieses Vertrages gemäß § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerfrei erfolgt. Will der Grundstückseigentümer zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG optieren, so wird er die Nutzerin nach Erhalt der Anzeige des Baubeginns gemäß § 5.3 in Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief) und unwiderruflich anweisen, die Gutschrift unter Ausweis der Umsatzsteuer zu erstellen. Die Mitteilung des Grundstückseigentümers hat die Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des Grundstückseigentümers zu enthalten und darf durch den Grundstückseigentümer nur erfolgen, wenn er zu einem gesonderten Ausweis der Umsatzsteuer berechtigt ist (z. B. kein Vorliegen der Kleinunternehmereigenschaft, ggfs. sind entsprechende Nachweise erforderlich). Der Grundstückseigentümer wird dies den zuständigen Finanzbehörden ordnungsgemäß erklären und die ausgewiesene Umsatzsteuer an diese abführen. Die Nutzerin wird in diesem Fall die Gutschrift unter Ausweis der Umsatzsteuer erstellen und die Umsatzsteuer zusätzlich zum Nutzungsentgelt bezahlen.

Sollte der Umsatzsteuerausweis gesetzlich nicht zulässig sein, haftet der Grundstückseigentümer für den daraus der Nutzerin entstandenen Schaden (Schadensersatz aufgrund des fehlerhaften Vorsteuerabzugs, z. B. Zinsen) und wird eine nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes unberechtigt ausgewiesene und von der Nutzerin bezahlte Umsatzsteuer an die Nutzerin zurückbezahlen.

## § 7 Sicherungsabreden für Kreditinstitute

- 7.1 Es ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass die auf seinem Grundbesitz errichteten WEA dem finanzierenden Kreditinstitut von der Nutzerin sicherungsübereignet werden. Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht dahingehend Einigkeit, dass die Nutzerin die WEA sowie Fundament, Strom- und Telekommunikationsleitungen und Schaltstation mit Transformator nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundbesitz errichtet. Die WEA zählen damit nach dem erklärten Willen der Parteien nicht als Bestandteil, sondern lediglich als Scheinbestandteil des Grundbesitzes. Der Grundstückseigentümer verzichtet unter Hinweis auf die erforderliche Sicherungsübereignung der WEA an das finanzierende Kreditinstitut auf sein etwaiges Verpächterpfandrecht an den auf seinem Grundbesitz künftig errichteten WEA nebst Zubehör.
- 7.2 Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen die Nutzerin die WEA nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt des Dritten als neue Nutzerin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die Nutzerin bevollmächtigt hiermit unwiderruflich das finanzierende Kreditinstitut, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber zu schließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von der Nutzerin und dem Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts eines Dritten anstelle der Nutzerin in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Das finanzierende Kreditinstitut ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzerin zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Grundstückseigentümer eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.
- 7.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Ferner verpflichten sich die Parteien, die im Grundbuch für die Nutzerin einzutragende beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung sowie Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu ändern oder löschen zu lassen.

## § 8 Haftung

- 8.1** Die Nutzerin haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für alle nachgewiesenen Schäden im Zusammenhang mit der Errichtung, der Instandhaltung, dem Betrieb oder dem Rückbau der WEA, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten entstehen oder die gegenüber dem Grundstückseigentümer von Dritten geltend gemacht werden. Die Nutzerin wird hierfür vor Beginn der Bauarbeiten zum Windpark eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und nach Inbetriebnahme der WEA eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung in Höhe von mindestens 7 Mio. Euro abschließen und während der gesamten Betriebszeit aufrechterhalten. Der entsprechende Versicherungsschutz ist dem Grundstückseigentümer von der Nutzerin auf Wunsch nachzuweisen. Die Nutzerin stellt den Grundstückseigentümer von sämtlichen rechtskräftig festgestellten Ansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Nutzung gemäß § 2.1 entstanden sind, frei. Der Grundstückseigentümer ist jedoch nicht berechtigt, Ansprüche Dritter ohne schriftliche Zustimmung der Nutzerin anzuerkennen. Für solche Ansprüche greift vorgenannte Freistellung nicht.
- 8.2** Die Verkehrssicherungspflicht für alle von der Nutzerin errichteten Anlagen, sowie für die von ihr neu angelegten und ausgebauten Wege auf dem Grundbesitz, soweit diese nicht öffentlich gewidmet sind, trägt die Nutzerin. Die Benutzung der von der Nutzerin neu angelegten und ausgebauten Wege durch den Grundstückseigentümer und Pächter/Bewirtschafter erfolgt auf eigene Gefahr.

## § 9 Vertragsdauer und Kündigung

- 9.1** Die Laufzeit des Vertrages beträgt 30 Jahre. Sie beginnt mit dem Tag der Vertragsunterzeichnung, wobei das Datum der letzten Unterschrift maßgeblich ist.
- 9.2** Die Nutzerin ist berechtigt, die Laufzeit des Vertrages durch einseitige Erklärung einmal um bis zu fünf Jahre zu verlängern. Die Nutzerin hat die Option bis spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit des Vertrages durch schriftliche Erklärung (unter Nennung des jeweiligen Verlängerungszeitraums) gegenüber dem Grundstückseigentümer auszuüben.
- 9.3** Die ordentliche Kündigung ist für die Dauer des Vertrages (Vertragslaufzeit gemäß § 9.1 und § 9.2) ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 9.4** Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist insbesondere dann außerordentlich kündigen, wenn
- die Nutzerin mit der Zahlung des nach § 6 geschuldeten Nutzungsentgeltes oder eines nicht unerheblichen Teilbetrages länger als drei Monate im Verzug ist. Der Eintritt des Verzuges setzt eine Mahnung des Grundstückseigentümers, die in Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief) zu erfolgen hat, voraus.
  - über das Vermögen der Nutzerin bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin in diesem Vertragsverhältnis die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist und kein Dritter gemäß § 7.2 unter Übernahme aller Rechte und Pflichten in diesen Vertrag eingetreten ist; nach der erfolgten Übertragung aller Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag an einen Dritten berechtigt der vorgenannte Tatbestand nicht mehr zur Kündigung.

- c) der Baubeginn der ersten WEA im Windparkgebiet (Aushub Baugrube) nicht bis zum 31.12.2028 erfolgt ist. Sofern die Nutzerin während der vorgenannten Frist in einem Ausschreibungsverfahren nach EEG einen Zuschlag zur Bestimmung der Förderhöhe erhalten hat, verlängert sich die vorgenannte Frist um weitere 2 Jahre.

Nach Ablauf der oben genannten, gegebenenfalls verlängerten, Frist hat die Nutzerin das Recht, das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers gemäß diesem lit. c) durch jährliche Zahlung eines Abwendungsentgelts in Höhe von 500,- EUR jeweils für ein Jahr abzuwenden. Der Grundstückseigentümer hat der Nutzerin die Möglichkeit zu geben, dieses Abwendungsrecht auszuüben. Aus diesem Grund ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Grundstückseigentümer nach Ablauf der oben genannten, gegebenenfalls verlängerten, Frist seine Kündigungsabsicht der Nutzerin in Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief) anzeigt und die Nutzerin nicht innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Erklärung des Grundstückseigentümers über die beabsichtigte Kündigung bei der Nutzerin das Abwendungsentgelt zahlt. Das Abwendungsentgelt ist für das Kalenderjahr zu zahlen, in dem der Nutzerin die Erklärung der Kündigungsabsicht zugegangen ist. Nach Zahlung des Abwendungsentgelts für das jeweilige Kalenderjahr ist die Kündigung im folgenden Jahr nur unter denselben, vorgenannten Voraussetzungen erneut zulässig. Von dem Abwendungsrecht kann die Nutzerin nur drei Mal Gebrauch machen. Zahlt die Nutzerin das Abwendungsentgelt nicht oder verspätet, kann der Grundstückseigentümer die Kündigung erklären.

Das Abwendungsentgelt wird nicht auf das gemäß § 6 zu zahlende Nutzungsentgelt angerechnet.

9.5 Die Nutzerin kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist insbesondere dann außerordentlich kündigen, wenn

- a) durch unvorhergesehene Maßnahmen des Grundstückseigentümers oder Dritter (insbesondere durch Maßnahmen der zuständigen Behörden) oder aus sonstigen objektiven Gründen (insbesondere eine nicht kostendeckende gesetzliche Förderung oder eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen) ein wirtschaftlicher Betrieb der WEA nicht möglich ist,
- b) die Genehmigungsbehörde die Errichtung der WEA im Windparkgebiet abgelehnt hat oder die WEA aus anderen Gründen nicht zu realisieren sind,
- c) eine Finanzierung der WEA im Windparkgebiet nicht zu erreichen ist.
- d) der Betrieb der WEA im Windparkgebiet eingestellt wird.

9.6 Die Kündigung hat in Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief) zu erfolgen.

9.7 Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag, gleich aus welchen Gründen, kündigen oder beenden will, ist er verpflichtet, unverzüglich hiervon das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümer der WEA zu unterrichten und ihm Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle der Nutzerin zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Die Nutzerin stellt dem Grundstückseigentümer die Kontaktdaten zu dem finanzierenden Kreditinstitut zur Verfügung.

## § 10 Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückbau

10.1 Nach Beendigung dieses Vertrages, infolge des Ablaufs der vertraglich vereinbarten Laufzeit oder durch eine Kündigung durch die Nutzerin oder durch eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer infolge des Zahlungsverzuges der Nutzerin, hat die Nutzerin auf ihre Kosten die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten löschen zu lassen, die WEA, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie sonstige Einrichtungen auf dem Grundbesitz zu beseitigen und auf dem Grundbesitz einen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeigneten, dem umliegenden Boden gleichwertigen Zustand, herzustellen. Der vollständige Rückbau der Anlage und die vorgenannte Herstellung des Grundbesitzes als Landwirtschaftsfläche haben innerhalb von sechs Monaten nach endgültiger Stilllegung zu erfolgen. Die Flachfundamente sind vollständig zu beseitigen. Eventuelle Tiefgründungen unterhalb der Flachfundamente müssen bis 1,5 Meter unter der Geländeoberkante entfernt werden, sofern behördliche Auflagen oder Gesetze nicht dagegensprechen.

10.2 Sollte der Nutzungsvertrag vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer

- a) durch die Ausübung von Sonderkündigungsrechten gemäß § 57a ZVG, § 111 InsO oder
- b) durch die Ausübung von Sonderkündigungsrechten gemäß § 1056 Abs. 2 (nach Beendigung des Nießbrauchs) oder § 2135 BGB (Eintritt der Nacherbfolge) oder
- c) durch Kündigung wegen Verletzung der gesetzlichen Schriftform gemäß § 550 BGB, soweit dieser anwendbar ist,

beendet werden,

ist die Nutzerin berechtigt, den Grundbesitz in Ausübung der Rechte aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Vertragsdauer einschließlich Optionszeitraum gemäß § 9.1 und § 9.2 zu nutzen. Als Gegenleistung hierfür zahlt die Nutzerin dem Grundstückseigentümer eine Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen zum Nutzungsentgelt gemäß § 6.3.

10.3 Die Nutzerin verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer, wenn auf dessen Grundbesitz eine Windenergieanlage errichtet wird, mit Baubeginn dieser Windenergieanlage (Aushub der Baugrube) eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse beizubringen, durch welche sich diese verpflichtet, für die Erfüllung der Beseitigungsverpflichtung der Nutzerin zum Rückbau der Windenergieanlage auf dem Grundbesitz einzustehen. Die Bürgschaftsverpflichtung beträgt € 50.000,- pro installiertem Megawatt Leistung. Die Nutzerin wird erstmals nach dem Ablauf von 10 Jahren und im Folgenden alle 5 Jahre eine entsprechende Überprüfung der Rückbaukosten mittels Angebots einer Fachfirma oder durch einen unabhängigen Gutachter veranlassen und bei Bedarf eine Anpassung der Höhe der Bürgschaftsverpflichtung vornehmen. Die Geschäftsführer der „Aufwind GbR“ (geschäftsansässig, vertreten), werden über Anpassungen der Höhe der Bürgschaftsverpflichtung informiert.

Sofern gegenüber einer Behörde aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder der Gemeinde aufgrund vertraglicher Vereinbarungen bereits eine Rückbaubürgschaft gestellt wurde, genügt es, wenn die Nutzerin diese dem Grundstückseigentümer nachweist.

10.4 Die Nutzerin ist berechtigt, statt der genannten Bürgschaft eine Rückbausicherheit durch Hinterlegung der Gesamtsumme vor Baubeginn auf einem Sonderkonto zu erbringen, das treuhänderisch von einem unabhängigen Angehörigen der steuer- oder rechtsberatenden Berufe verwaltet wird. Der Treuhänder ist entsprechend den Voraussetzungen für die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft zur Verfügung über das Guthaben auf dem Sonderkonto berechtigt und verpflichtet. Nach Erfüllung der Rückbauverpflichtung ist der verbleibende Betrag des hinterlegten Guthabens unverzüglich und vollständig an die Nutzerin auszuschütten.

## § 11 Rechtsnachfolge

Die Nutzerin ist berechtigt, im Wege der Vertragsübernahme die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen. Der Grundstückseigentümer stimmt einer solchen Übertragung bereits mit Vertragsunterzeichnung zu. Er darf seine Zustimmung jedoch innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der schriftlichen Anzeige der Übertragung bei ihm aus wichtigem Grund widerrufen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn aufgrund objektiver Tatsachen Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Dritten bestehen, die befürchten lassen, dass der Dritte die auf ihn übertragenden Pflichten nicht erfüllen wird. Nach Ablauf von 2 Wochen erlischt dieses Widerrufsrecht.

## § 12 Angebot zur Umsetzung eines Bürgerwindrads

### 12.1 Inhalt des Angebots

- (1) Für den Fall, dass die Nutzerin und/oder die mit ihr kooperierenden Projektgesellschaft JWE Bürgerwindpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG, Stadlander Str. 50, 26936 Stadland in der aus der Anlage 3 ersichtlichen, blau umrandeten Fläche für mindestens 4 Windenergieanlagen die für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (im Folgenden „Genehmigung“) erhält (aufschiebende Bedingung), bietet sie sämtlichen Grundstückseigentümern im Windparkgebiet, die mit der Nutzerin jeweils über einen wirksam bestehenden Flächenmodellnutzungsvertrag verbunden sind (nachfolgend „Flächenmodelleigentümer“), gemeinschaftlich die Möglichkeit an, die Rechte zur Errichtung und zum Betrieb einer genehmigten Windenergieanlage im Eigenbetrieb als sog. „Bürgerwindrad“ durch eine von ihnen gegründete und von der Nutzerin unabhängige Betreibergesellschaft (im Folgenden „Betreibergesellschaft“) zu erwerben. Die Betreibergesellschaft kann dieses Erwerbsrecht nur ausüben, soweit sie zum Zeitpunkt des Erwerbs ausschließlich Flächeneigentümer als Gesellschafter hat. Sofern die Nutzerin die vollziehbaren Genehmigungen für mindestens 8 Windenergieanlagen erhält, wird sie entsprechend die Rechte für 2 Windenergieanlagen anbieten.
- (2) Die Nutzerin ist damit einverstanden, dass zusätzlich zu den Grundstückseigentümern auch die Einwohner der Gemeinde Stadland im Sinne des § 28 Abs. 1 S. 1 NKomVG die Möglichkeit bekommen, sich an der vorgenannten Betreibergesellschaft der Eigentümer beteiligen. Das Erwerbsrecht steht nur der Betreibergesellschaft zu, die ausschließlich von den Grundstückseigentümern zum Zwecke der Realisierung des Eigentümerwindrads gegründet und der Nutzerin benannt wird. Die Betreibergesellschaft übernimmt alle mit der Aufnahme von Dritten einhergehenden Verpflichtungen.

- (3) Diese Rechte werden der Betreibergesellschaft zum Kaufpreis in Höhe von EUR 50.000,- pro MW des Bürgerwindrads zuzüglich für das Bürgerwindrad im Zusammenhang mit der Planung und Genehmigung angefallener externer Projektkosten (z. B. naturschutzfachliche Gutachten, Schatten-, Schall- und Bodengrundgutachten, Genehmigungsgebühren, etc.) angeboten. Zudem hat die Betreibergesellschaft die Kosten für die Windenergieanlage und die erforderliche Infrastruktur sowie die damit zusammenhängenden Planungs- und Errichtungskosten zu tragen.
- (4) Im Falle der Umsetzung des Bürgerwindrads steht den Grundstückseigentümern, die sich an dem Bürgerwindrad beteiligen, ein einmaliges zusätzliches Nutzungsentgelt in Höhe von insgesamt EUR 50.000,- pro MW des geplanten Bürgerwindrads zu.
- (5) Die Auswahl des Standortes des Bürgerwindrads erfolgt durch die Nutzerin. Sie ist auf Basis von mindestens einem unabhängigen von der Nutzerin einzuholenden Windstragutachten so zu treffen, dass das von der Nutzerin ausgewählte Bürgerwindrad im Verhältnis zum Windenergieertrag (maßgeblich ist der prognostizierte jährliche Energieertrag abzüglich aller Verluste) aller von der Nutzerin im Windparkgebiet geplanter Windenergieanlagen mindestens mittlerer Art und Güte ist.
- (6) Im Falle der Umsetzung eines Bürgerwindrades und sofern die Nutzerin selbst Windenergieanlagen im Windparkgebiet errichtet, wird sie der Betreibergesellschaft auf Wunsch ein Unternehmen vermitteln, welches ihr ein marktübliches Angebot für die Errichtung des Bürgerwindrads nebst erforderlicher Windparkinfrastruktur unterbreiten wird. Die Auswahl des zu vermittelnden Unternehmens trifft die Nutzerin nach billigem Ermessen. Sie kann der Betreibergesellschaft insbesondere ein mit ihr gemäß §§ 15 ff. des Aktiengesetzes verbundenes Unternehmen vermitteln. Eine Verpflichtung der Betreibergesellschaft, dass ihr durch das vermittelte Unternehmen unterbreitete Angebot anzunehmen, wird hierdurch nicht begründet.
- (7) Im Falle der Umsetzung eines Bürgerwindrades wird die Nutzerin der Betreibergesellschaft auf Wunsch ein Unternehmen vermitteln, welches ihr ein marktübliches Angebot über die kaufmännische Verwaltung und die technische Betriebsführung unterbreiten wird. Die Nutzerin der Betreibergesellschaft auch selbst ein solches Angebot unterbreiten. § 12.1 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 dieses Vertrags sind auf diesen Absatz entsprechend anzuwenden.

## 12.2 Absatzung des Angebots „Bürgerwindrad“

- (1) Die Nutzerin wird den einzelnen Grundstückseigentümern frühzeitig schriftlich mitteilen, für wie viele Windenergieanlagen die Genehmigung voraussichtlich erteilt wird und ob daher die unter § 12.1 genannten Bedingungen erfüllt wird. Zudem wird die Nutzerin, soweit bei ihr vorhanden, den Grundstückseigentümern unverbindliche Informationen für die Entscheidung über die mögliche Umsetzung des Bürgerwindrads zukommen lassen (Aufstellung bzw. Schätzungen zu den voraussichtlichen Investitionskosten und Betriebskosten, Informationen zur möglichen Finanzierungsstruktur, Wind-/Ertragsgutachten bzw. -abschätzungen).
- (2) Innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der vorgenannten schriftlichen Mitteilung durch die Nutzerin haben die einzelnen Grundstückseigentümer gegenüber der Nutzerin schriftlich zu erklären, ob sie das Angebot annehmen möchten und sich somit am Bürgerwindrad beteiligen wollen. Innerhalb von 4 Monaten nach Zugang der vorgenannten schriftlichen Mitteilung durch die Nutzerin haben die Grundstückseigentümer, die das Angebot annehmen wollen, eine

Betreiber-gesellschaft zu gründen und der Nutzerin eine Liste der Gesellschafter zu übermitteln. Es dürfen sich nur die Grundstückseigentümer selbst an der Betreiber-gesellschaft beteiligen. Ausschließlich diese Betreiber-gesellschaft hat das Recht zum Erwerb der Rechte zur Errichtung und zum Betrieb des Bürgerwindrads. Die Nutzerin organisiert ein entsprechendes Vorgehen hinsichtlich der Einwohner der Gemeinde Stadland. Sofern die Nutzerin die vollziehbaren Genehmigungen für mindestens 8 Windenergieanlagen erhält, wird sie entsprechend die Rechte für 2 Windenergieanlagen anbieten. Die Betreiber-gesellschaft organisiert ein entsprechendes Vorgehen hinsichtlich der Einwohner der Gemeinde Hollenstedt.

- (3) Die Nutzerin ist nur einmalig zur Bewirkung der Leistung verpflichtet. Für Grundstückseigentümer oder Einwohnern der Gemeinde Stadland, die nicht in der vorgenannten Liste der Gesellschafter aufgeführt sind, besteht kein Anspruch auf eine Beteiligung am Bürgerwindrad, den Erwerb von Rechten oder auf eine sonstige Entschädigung.

### 12.3 Weitere Zusammenarbeit und Haftung

- (1) Die Nutzerin wird sich im weiteren Verlauf der Planungen der Windenergieanlagen rechtzeitig mit den Grundstückseigentümern bzw. der Betreiber-gesellschaft über die genaue Umsetzung des Bürgerwindrades abstimmen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die vorstehenden Regelungen nur einen Rahmen vorgeben, jedoch noch nicht alle Details umfassen und erforderlichenfalls auch von entsprechenden Regelungen abgewichen werden kann und muss. Insofern sind zukünftig zwischen den Grundstückseigentümern, der Betreiber-gesellschaft und der Nutzerin und/oder den von ihr nach § 12.1 Absätze 4 und 5 vermittelten Unternehmen sämtliche für die Umsetzung des Bürgerwindrads erforderlichen Vereinbarungen auszuhandeln und zu schließen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, an sämtlichen zur Umsetzung des Bürgerwindrads erforderlichen Nachträgen zu diesem Nutzungsvertrag oder zusätzlichen Vereinbarungen mitzuwirken und entsprechende Erklärungen abzugeben. Zudem ist der Grundstückseigentümer damit einverstanden, dass seine Kontaktdaten im Zusammenhang mit dem Bürgerwindrad an die anderen Grundstückseigentümer weitergegeben werden.
- (2) Die Nutzerin haftet im Zusammenhang mit den hier getroffenen Vereinbarungen zum Bürgerwindrad nicht für den Erhalt der erforderlichen Rechte für das Bürgerwindrad, insbesondere die Genehmigungen, Grundstücksrechte, Erklärungen Dritter oder in Bezug auf das Eintreten von Kostenschätzungen, wirtschaftlicher Prognosen, Aussagen externer Gutachter oder Sachverständiger oder wirtschaftliche Erwartungen der Flächenmodelleigentümer. Hiervon unberührt bleibt eine Haftung wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung der Nutzerin.
- (3) Sämtliche in diesem § 12 genannten und mit der Umsetzung des Bürgerwindrads zusammenhängenden Zahlungen und Kosten verstehen sich zuzüglich ggfs. gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer.

## § 13 Schlussbestimmungen

- 13.1 Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine dieses Schriftformerfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarung.

13.2 Wird dieser Vertrag zunächst nur von einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt oder übersandt, so gilt dies als Angebot für den Abschluss des Vertrages, das die andere Partei gemäß § 148 BGB innerhalb einer Frist von vier Wochen nach dem Datum der Unterschrift des Erstunterzeichners wirksam annehmen kann.

13.3 Sollten auf dieses Vertragsverhältnis die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578, 581 Abs. 2 BGB Anwendung finden, verpflichten sich die Parteien hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Sie verpflichten sich hiermit weiterhin, das Nutzungsverhältnis nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen, wenn sie nicht zuvor vergeblich versucht haben, die Schriftformmängel zu heilen und die jeweils andere Vertragspartei hierzu vergeblich in Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief) unter Setzung einer angemessenen Frist von wenigstens vier Wochen aufgefordert haben. Diese Bestimmungen gelten nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle anderen künftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

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

13.5 Die Nutzerin weist darauf hin, dass sie zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle i. S. d. § 36 Abs. 1 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) nicht verpflichtet ist oder freiwillig daran eintritt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum Unterschrift Grundstückseigentümer

Bremen, den 11.01.24  
Ort Datum Unterschrift Hauke Heitmann

Bremen, den 11.01.24  
Ort Datum Unterschrift Rami Ramadan

## **Unsere Informationspflichten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)**

Hiermit informieren wir Sie gemäß Art. 13, 14 der DSGVO, wie wir mit Ihren personenbezogenen Daten verfahren, die wir im Rahmen des Abschlusses dieses Vertragsverhältnisses erheben und speichern. Personenbezogene Daten sind Informationen, die sich auf Ihre Person beziehen und zu Ihrer Identifizierung führen können.

### **1. Name und Kontaktdaten der Verantwortlichen**

Die Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

- die Windpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG, Stephanitorsbollwerk 3, 28217 Bremen und
- die wpd onshore GmbH & Co. KG, Stephanitorsbollwerk 3, 28217 Bremen.

### **2. Kontaktdaten des betrieblichen Datenschutzbeauftragten**

Bei der Erfüllung unserer datenschutzrechtlichen Pflichten werden wir von unserem Datenschutzbeauftragten unterstützt. Nennen Sie im Falle einer Anfrage bitte das betreffende Unternehmen, um das es hierbei geht. Die Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten lauten:

datenschutz nord GmbH  
Aonsul-Smidt-Str. 88  
28217 Bremen  
[office@datenschutz-nord.de](mailto:office@datenschutz-nord.de)  
[www.datenschutz-nord-gruppe.de](http://www.datenschutz-nord-gruppe.de)

### **3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung**

Wir erheben und verarbeiten Daten gemäß den Bestimmungen der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung, Verarbeitung und Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt zur Erfüllung vorvertraglicher Maßnahmen und zur Erfüllung eines Grundstücksnutzungsvertrages mit der Windpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG, durch den Ihr Grundbesitz für die Planung, die Finanzierung, die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung des geplanten Windparks zur Verfügung gestellt wird (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO). Zudem kann es erforderlich sein, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zur Wahrung berechtigter Interessen erfolgt (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO). Die berechtigten Interessen sind insbesondere interne Verwaltungszwecke und erforderlichen Datenübermittlungen an die Empfänger gemäß Ziff. 5.

### **4. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden**

Die Windpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG als Ihr Vertragspartner und die wpd onshore GmbH & Co. KG als Planungsunternehmen der Windpark Schweieraußendeich GmbH & Co. KG verarbeiten folgende Kategorien von personenbezogenen Daten von Ihnen:

- Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mail, Telefon)
- Katasterdaten bezogen auf Ihre Flurstücke
- Informationen zu bestehenden Pächter-/Bewirtschafterverhältnissen zu Ihren Flurstücken
- Grundbuchdaten und Informationen aus dem Baulastenverzeichnis bezogen auf Ihre Flurstücke
- ggf. Geburtsname
- Geburtsdatum
- Bankdaten

### **5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten**

Ihre personenbezogenen Daten werden nur an Unternehmen des wpd AG Konzerns (§ 15 AktG) oder an Dritte übermittelt, soweit diese für die unter Ziff. 3 genannten Zwecke benötigt

werden. Bei der Planung des Windparks werden Ihre Daten z. B. an Notare, Genehmigungsbehörden, Kooperationspartner, Gutachter für die Genehmigungsunterlagen, Banken, Netzbetreiber und die Bundesnetzagentur im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren weitergegeben. Bei der Realisierung des Windparks werden die Daten z. B. an Baufirmen und Versicherungen und den technischen und kaufmännischen Betriebsführer z. B. die wpd windmanager GmbH & Co. KG weitergegeben.

#### **6. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten**

Nach Erreichen des jeweiligen Verarbeitungs- und Nutzungszweckes gelten die einschlägigen gesetzlichen und vertraglichen Aufbewahrungsfristen. Bei Beendigung des Vertrages werden Ihre verarbeiteten Daten innerhalb von sechs Monaten gelöscht, wenn der Zweck, für welchen die personenbezogenen Daten erhoben und auf sonstige Weise verarbeitet wurden, erfüllt ist, sofern nicht anderweitige gesetzliche Aufbewahrungsfristen entgegenstehen oder die Aufbewahrung der Daten der Rechtsverfolgung dient.

#### **7. Quelle der Daten**

Personenbezogene Daten sowie Bankdaten haben wir durch Ihre eigenen Angaben erhoben und aus öffentlich zugänglichen Quellen ergänzt. Liegenschaftsbezogene Daten haben wir z. B. bei dem zuständigen Katasteramt und Grundbuchamt bzw. der Baubehörde sowie aus Ihren Angaben erhoben. Kontaktdaten haben wir basierend auf eigener Telefonbuchrecherche ergänzt.

#### **8. Betroffenenrechte**

Betroffene Personen haben das Recht auf Auskunft seitens des Verantwortlichen über die sie betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung unrichtiger Daten oder auf Löschung, sofern einer der in Art. 17 DSGVO genannten Gründe vorliegt, z.B. wenn die Daten für die verfolgten Zwecke nicht mehr benötigt werden. Es besteht zudem das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, wenn eine der in Art. 18 DSGVO genannten Voraussetzungen vorliegt und in den Fällen des Art. 20 DSGVO das Recht auf Datenübertragbarkeit.

Wenn Daten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e (Datenverarbeitung zur behördlichen Aufgabenerfüllung bzw. zum Schutz des öffentlichen Interesses) oder lit. f erhoben (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), steht der betroffenen Person das Recht zu, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen. Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten dann nicht mehr, es sei denn, es liegen nachweisbar zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung vor, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die wpd onshore GmbH & Co. KG, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Ihre Datenschutzrechte können Sie hier geltend machen: [datenschutz@wpd.de](mailto:datenschutz@wpd.de) und Seehausenstraße 3, 28217 Bremen.

Wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gegen Datenschutzrecht verstößt, können Sie sich gemäß Art. 77 Abs. 1 DSGVO an die zuständige Aufsichtsbehörde wenden. Das Beschwerderecht kann insbesondere bei einer Aufsichtsbehörde in dem Mitgliedstaat des Aufenthaltsorts der betroffenen Person oder des Ortes des mutmaßlichen Verstoßes geltend gemacht werden. Die zuständige Aufsichtsbehörde für das Bundesland Bremen ist:

**Landesdatenschutzbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit der Freien Hansestadt Bremen, Arndtstraße 1, 27570 Bremerhaven**  
Tel: +49 471 696 2010 oder +49 421 361 2010  
Fax: +49 421 496 18495  
E-Mail: [office@datenschutz.bremen.de](mailto:office@datenschutz.bremen.de)

# Muster

## Anlage 1:

### Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung zur Nutzung eines Grundstücks für Windenergieanlagen

#### 1. Vorbemerkung

Der nachfolgend benannte Grundstückseigentümer und die Berechtigte haben mit Datum vom ... einen Flächenmodellnutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks geschlossen. In § 4 dieses Nutzungsvertrags sind die Bestellung von jeweils einer Dienstbarkeit sowie die Bestellung der jeweiligen Vormerkung vereinbart.

#### 2. Bestellung von Rechten

Der Grundstückseigentümer

«Firma/Behörde» «Vorname» «Name»

«Straße»

«PLZ» «Ort»

- nachstehend **Grundstückseigentümer** -

bewilligt und beantragt zugunsten der

[Name der Gesellschaft] eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter  
HRA \_\_\_ Stephanitorsbollwerk 3, 28217 Bremen

- nachstehend **Berechtigte** -

unwiderruflich zu Lasten des folgenden Grundbesitzes

Grundbuch von	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück

- nachstehend **Belastungsgegenstand** -

jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

1. Die Berechtigte erhält das Recht,

- auf dem Belastungsgegenstand Windenergieanlagen nebst Fundament, Schaltstation, Übergabestation, Transformatoren und sonstige Nebenanlagen (im Folgenden „Windpark-Infrastruktur“ genannt) jeweils entsprechend den technischen Erfordernissen zu errichten, instand zu halten, zu betreiben, gegebenenfalls zu erneuern sowie abzubauen. Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Berechtigte und deren Beauftragte auch befugt, den Belastungsgegenstand zu betreten und zu befahren.
- auf dem Belastungsgegenstand und vom Standort der Windenergieanlage(n) zur öffentlichen Straße ausreichend befestigte Wege in einer Breite von bis zu 5 Metern, Kurven, Montage- und Kranstellflächen herzustellen, zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zum Betrieb der Windenergieanlagen nebst

## Muster

Windpark-Infrastruktur erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren. Ferner erhält die Berechtigte das Recht, die zum Anschluss der Windenergieanlagen nebst Windpark-Infrastruktur an das öffentliche Netz und zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) in einer Tiefe von mindestens 1,0 Meter unter der Geländeoberfläche zu verlegen, zu unterhalten und zu erneuern. Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Berechtigte und deren Beauftragte auch befugt, den Belastungsgegenstand zu betreten und zu befahren,

- und/oder den Belastungsgegenstand als Anström- und/oder Abstandsfläche und/oder Rotorfläche zu nutzen.
- Der Grundstückseigentümer wird es unterlassen, ohne Zustimmung der Berechtigten innerhalb eines Radius von siebenhundert Metern um die auf dem Belastungsgegenstand zu errichtenden Windenergieanlagen oder um die Windenergieanlagen, für die der Belastungsgegenstand als Anström- und/oder Abstandsfläche und/oder Rotorfläche genutzt wird, Maßnahmen vorzunehmen oder zuzulassen, die die mögliche Windnutzung der jeweiligen Windenergieanlage beeinträchtigen könnten. Insbesondere wird er es unterlassen, innerhalb des benannten Bereiches hochwachsende Bäume anzupflanzen oder deren Anpflanzung zuzulassen, sowie Bauwerke mit einer Gesamthöhe von mehr als 15 Meter zu errichten oder deren Errichtung zuzulassen.
- Der Grundstückseigentümer gewährt der Berechtigten das Recht die vorgenannten Rechte Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Mit der Dienstbarkeit belastet ist der gesamte Belastungsgegenstand. Die Bestimmung des Ausübungsortes zur Errichtung der Windenergieanlagen samt der beschriebenen Infrastruktur wird der tatsächlichen Ausübung durch die Berechtigte überlassen (Bestimmungsrecht). Nach einmaliger Errichtung der Anlage beschränkt sich die Ausübung der Dienstbarkeit/en auf den dem Beschränkten in Anspruch genommenen Grundstücksteil.

2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter gegenüber der Berechtigten als Versprechensempfänger für den Fall, dass der Dritte der in der Vorbemerkung genannten Nutzungsvertrag anstelle der Berechtigten für den oben genannten Belastungsgegenstand an Stelle der Berechtigten übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt oder dass ein neuer inhaltsgleicher Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen wird und der in der Vorbemerkung genannte Nutzungsvertrag hierdurch ersetzt wird, die gleichen Rechte wie unter Ziffer 1 einzuräumen und ein beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen.

3. Umgegen des Belastungsgegenstandes und zugunsten der Berechtigten wird daher die Eintragung jeweils einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Berechtigten auf Bestellung einer gleichlautenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich ergebend aus Ziffer 1 ergebenden Inhalt zugunsten eines von der Berechtigten benannten Dritten bewilligt und beantragt.

Die Ansprüche aus dieser Urkunde sind, soweit gesetzlich zulässig, übertragbar und vererblich.

4. Die Eintragung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen erfolgt im Rang vor allen anderen in Art. II und III im Grundbuch eingetragenen Rechten (erstrangige Eintragung). Sollte die Rangstelle zunächst nicht beschafft werden können, soll die Eintragung zunächst an nächst tieferer Rangstelle erfolgen. Die Eintragung der Vormerkungen soll im Rang nach den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgen. Der Grundstückseigentümer stimmt bereits jetzt allen erforderlichen Erklärungen für die Beschaffung der vereinbarten Rangstelle zu.

## Muster

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

5. Die Kosten trägt **die** Berechtigte. Der Kostenwert wird angegeben mit € \_\_\_\_\_.

Von dieser Urkunde **sollen** folgende Abschriften erteilt werden:  
Original an Grundbuchamt

- eine beglaubigte **Abschrift** an den Grundstückseigentümer
- eine beglaubigte **Abschrift** an die Berechtigte

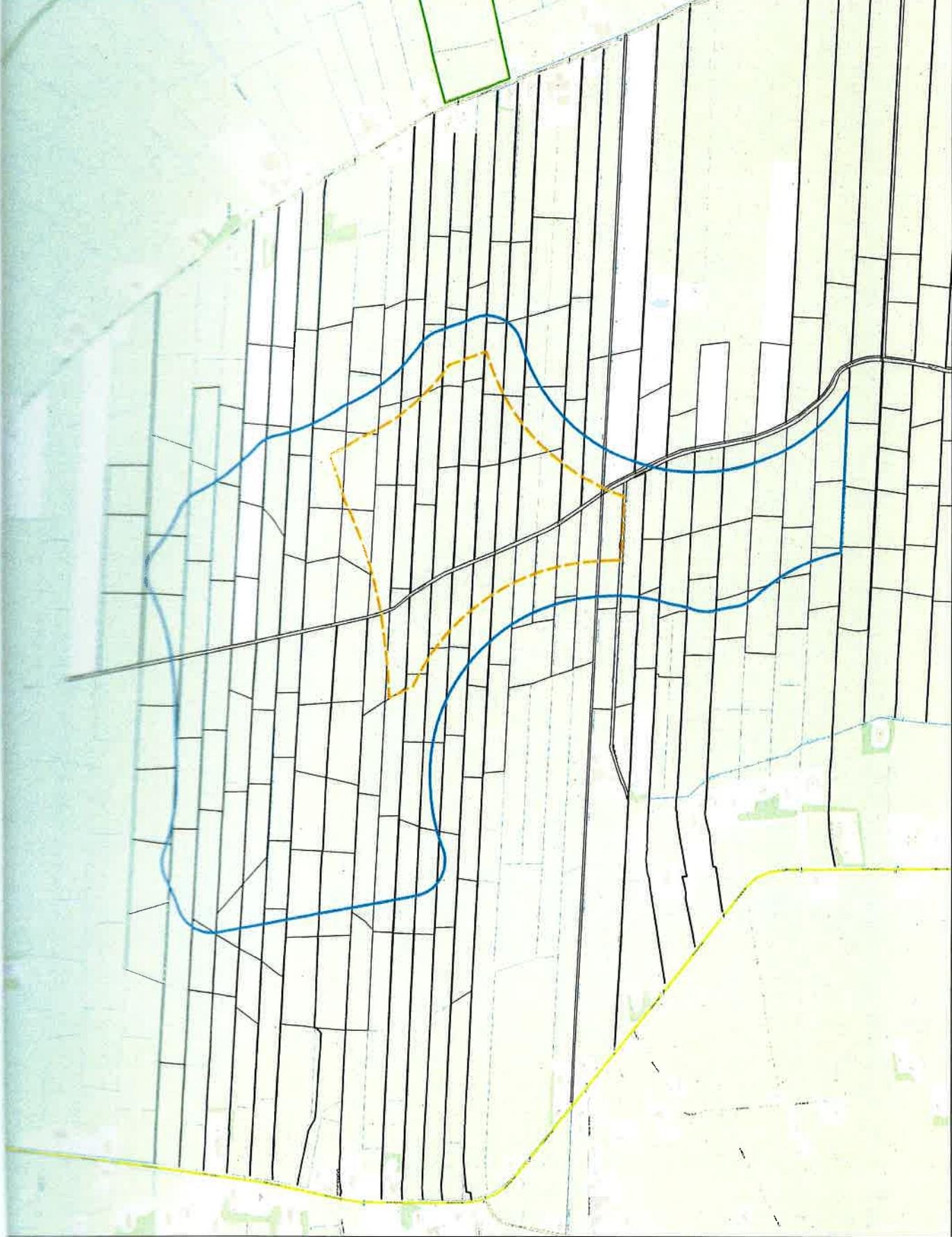
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Grundstückseigentümer

Beglaubigungsvermerk

Anlage 2: **Übersichtsplan**

**Legende**

-  Windparkgebiet
-  Potenzialfläche Bodur-Ob
-  1200 m zu Seefeld
-  600 m zum Außenbereich
-  Grenze Schornsteinweg
-  Gemeindegrenzen
-  Flurstücksgrenzen



Anlagenplanung:  
5x Vestas V-162, 7.2 MW, 119 m  
NH, 200 m GH

Projektgesellschaft:  
Windpark Schweieraußendeich  
GmbH & Co. KG

Maßstab 1:10.000

UTM Zone 32 / ETRS 89



## Abbildung 2: Übersichtsplan Projektfläche



# Anlage 3: Übersichtsplan Projektfläche

## Legende

- Projektfläche
- Grundbesitzgrenzen
- Flurstücksgrenzen

Projektgesellschaft:  
Windpark Schweieraußendeich  
GmbH & Co. KG

Maßstab 1:15.000

UTM Zone 32 / ETRS 89

0 250 500 750 m



Stand: 10.01.2024  
Zeichner: KeSc

