

Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.

Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Magistrat der Stadt
Postfach 13 60
63643 Büdingen



Dezernat 2.1 / 2.2

Referent(in) Frau Adrian / Frau Peters
Unser Zeichen Adr/Pe/uv

Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001- 49

Ihr Zeichen Herr Marth

Ihre Nachricht vom 04.11.13

Datum 09.12.2013

Nutzungsvertrag / städtebaulicher Vertrag Windpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Entwurf eines **Nutzungsvertrages** verweisen wir auf das Muster eines Gestattungsvertrages des Hessischen Städte- und Gemeindebundes und empfehlen, die dortigen Regelungen zu übernehmen.

Soweit Sie weiterhin den Entwurf eines **städtebaulichen Vertrages** vorlegen, ist anzumerken, dass sich Elemente eines städtebaulichen Vertrages im Sinne von § 11 BauGB hier nur in § 1 des Vertrages finden. Hier regeln Sie, dass der Vorhabenträger die im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung entstehenden Kosten zu tragen hat. Insoweit empfiehlt es sich, hier ausführlichere Regelungen zu treffen und insbesondere die Verpflichtungen des Vorhabenträgers weiter zu konkretisieren. Als Orientierung wie ein solcher städtebaulicher Vertrag aussehen könnte, fügen wir diesem Schreiben ein Muster für einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aus dem Buch „Städtebauliche Verträge – ein Handbuch“ von Bunzel u.a. bei.

Soweit es die anderen in dem hier vorliegenden Vertragsentwurf getroffenen Regelungen angeht, ist anzumerken, dass es sich hierbei dem Inhalt nach um Regelungen eines Gestattungs-/Wegenutzungsvertrages handelt. Es wird insoweit auf das beige-fügte Muster verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

(Adrian)

Anlagen

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • Konto-Nr. 80 500 31 (BLZ 506 521 24)
IBAN: DE66506521240008050031 • BIC: HELADEF1SLS1

Präsident: Bgm. Dr. Thomas Stöhr • Erster Vizepräsident: Bgm. Karl-Heinz Schäfer • Vizepräsident: Stadtrat Harald Semler
Geschäftsführer: Karl-Christian Schelzke • Stv. Geschäftsführer: Diedrich E. Backhaus

Muster, Stand September 2013

Gestattungsvertrag

Über die Nutzung von Grundstücken der Stadt / Gemeinde zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen

Standort:

Zwischen der

Stadt / Gemeinde, vertreten durch den Magistrat / Gemeindevorstand, dieser
vertreten durch den Bürgermeister und den I. Stadtrat / Beigeordneten
.....

- als Eigentümerin, im Nachfolgenden „Eigentümerin (alt.: Gestattungsgeberin)“ genannt,

und der

A,, vertreten durch

- als Anlageneigentümerin und Gestattungsnehmerin, im Nachfolgenden „Betreiberin (alt.:
Gestattungsnehmerin)“ genannt

wird folgender

Gestattungsvertrag

geschlossen:

Präambel

Die Betreiberin plant auf den Grundstücken der Eigentümerinbis zu Windenergieanlagen (im Folgenden auch „Windrad“ / „Windräder“ / „(Windenergie-)Anlage“ oder WEA genannt) zu errichten. Zu diesem Zweck gestattet die Eigentümerin der Gestattungnehmerin, ihre Grundstücke nach den Regelungen des folgenden Vertrages zu nutzen.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Stadt/Gemeinde ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke (nachfolgend: „Grundstück(e)“):

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Nutzungsart	Grundstücksgröße (qm)	benötigte Teilfläche (qm)

Das/Die Grundstück(e) ist/sind auf dem als **Anlage** ... zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan farblich markiert. In diesem Lageplan sind auch die vorläufigen Standorte der WEA eingezeichnet. Dieser ist Bestandteil des Vertrages.

Die Eigentümerin gestattet der Betreiberin auf ihre Kosten die Errichtung, den Betrieb; die Wartung und die Unterhaltung

a) von WEA mit einer Nennleistung von jeweils ... MW mit einer Nabenhöhe von bis zu 150 m, einem Rotordurchmesser von bis zu 135 m zu errichten, einschließlich der erforderlichen Schalt-, Mess-, Übergabe- und Transformatorenstationen,

- b) sowie Stell- und Montageflächen für Aufbau, Wartung, Reparatur und Abriss der WEA und eines Schutzbereiches mit ständiger Arbeits-/Montagefläche, (z.B. als Kranstellplatz) / (alt.: Nennung der konkreten Fläche qm)
 - c) von elektrischen Anschlußleitungen, im weiteren Kabeltrasse genannt, sowie
 - d) die Errichtung, Nutzung, Unterhaltung und Ausbau von Zuwegungen,
 - e)
- (2) Die Betreiberin ist berechtigt, die zur Durchleitung von Strom etc. erforderlichen unterirdischen Stromkabel in einer Tiefe von mindestens (1,5) Metern unter der Erdoberfläche zu verlegen und den durch die Windenergienutzung erzeugten Strom anschließend durch die verlegten Stromkabel durchzuleiten, um die Einspeisung des Stroms in das öffentliche Netz vornehmen zu können. Weiterhin ist die Betreiberin berechtigt, die für die technische Kommunikation zwischen bzw. von und zu den Windrädern sowie die sonstigen erforderlichen unterirdischen Kabel zu verlegen.

Der Arbeitsstreifen ist so schmal wie technisch möglich (max. m) zu halten und wird einvernehmlich zwischen den Beteiligten festgelegt. Die Betreiberin übernimmt die deutlich sichtbare Markierung des Arbeitsstreifens vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

- (3) Die Betreiberin ist berechtigt, die in Abs. 1 genannten Grundstücke zum Zwecke der Errichtung, des Betriebs, der Wartung und der Reparatur zu benutzen, zu betreten und mit Fahrzeugen zu befahren. Darüber hinaus ist die Betreiberin berechtigt, die Wege so auszubauen, dass sie von allen Baufahrzeugen gefahrlos benutzt werden können. Die ausgebaute Wegbreite darf maximal ... (4,00) m betragen. Die Betreiberin erhält das Recht, die als Naturwege vorhandenen und in den Karten in der Anlage markierten Schotterwege auszubauen. Diese Wege sind auf der anliegenden Karte grün markiert.
(Anlage ...)

(Hinweis: Gegebenenfalls ist der Abschluss eines separaten Wegenutzungsvertrages sinnvoll, insbesondere, wenn andere Grundstückseigentümer vorhanden sind.)

Bei den befestigten Wegen ist die Verbreiterung einseitig durch Ausbau mit Schotter zulässig. Die Aufschotterung ist, soweit möglich und zulässig, auf der im beiliegenden Plan gekennzeichneten Wegseite vorzunehmen.

Die technische Herstellung (Ausführung im Tiefbau sowie Aufschotterung) der Wege hat im Einvernehmen mit der jeweiligen Eigentümerin zu erfolgen. Die Betreiberin trägt die Kosten für erforderliche Genehmigungen zum Wegeausbau und zur Wegenutzung. Sie hat bei der Nutzung der Wege bei Vertragsschluss bestehende oder nachträglich erlassene Satzungen über die Benutzung der Wege zu beachten. Die Betreiberin und von ihr beauftragte Personen haben die Wegenutzung so durchzuführen, dass Dritte möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nutzung der Wege mit Schwerlastfahrzeugen ist dem Eigentümerin anzuzeigen.

- (4) **Gegebenenfalls zu regeln:** Den Parteien ist bekannt, dass auf dem beigegeführten Lageplan nur die vorläufigen Standorte der Anlagen sowie der vorläufige Verlauf der Kabel und Wege eingezeichnet sind. Sollte sich die Planung (zum Beispiel durch Auflagen der Behörden) vor Baubeginn wesentlich ändern, hat die Betreiberin die Eigentümerin hierüber rechtzeitig zu informieren und deren Zustimmung einzuholen. Die Betreiberin wird im Falle von Planungsänderungen den vorläufigen Lageplan durch einen – die jetzige **Anlage ...** ersetzenden – endgültigen Plan ersetzen, sodass der Eigentümerin Klarheit über den genauen Standort der Anlagen hat.
- (5) Die Eigentümerin übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des jeweiligen Grundstückes.

§ 2

Eigentum und Nutzungsrechte

- (1) Die Flächen, die nicht benötigt werden um Windenergie zu gewinnen, stehen der Eigentümerin oder Dritten weiterhin zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Alle mit ihrem Grundstückseigentum im Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuern, etc.) trägt weiterhin die Eigentümerin. Sollten sich die Abgaben und Lasten durch die Errichtung der WEA erhöhen, trägt die Betreiberin diese Mehrkosten.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die auf dem Gelände des Eigentümers errichteten WEA's und sonstigen Einrichtungen die von der Betreiberin benötigt werden, um Windenergie zu erzeugen, im Eigentum der Betreiberin bleiben, da die Betreiberin das Grundstück mit den WEA's sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck während der vertraglich vereinbarten Laufzeit nutzt (sog. Scheinbestandteil gem. § 95 BGB). Die zu errichtenden Anlagen und sonstigen Einrichtungen können einer finanzierenden Bank zur Sicherung übereignet werden.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, zur Sicherung aller unter § 1 eingeräumten Rechte der Betreiberin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach Vorgabe des Musters in **Anlage ...** oder in vergleichbarer Form ins Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eigentümerin ist weiterhin verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten eines Dritten oder der finanzierenden Bank unter den Voraussetzungen des § 9 zu bestellen, wenn ein Dritter oder die finanzierende Bank in den Gestattungsvertrag eintritt. In diesem Fall ist die Betreiberin verpflichtet, die Zahlungsfähigkeit des eintretenden Dritten durch Vorlage eines Testates eines Steuerberaters nachzuweisen.

Die Betreiberin ist verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsendes die Löschung der Dienstbarkeit zu bewilligen. Spätestens nach vollständigem Rückbau der WEA's werden die Grundbucheintragungen unverzüglich gelöscht. Für den Fall des Rückbaus einer WEA, die auf einem Grundstück steht, auf der sich keine weitere WEA befindet, ist die

Löschungsbewilligung bereits nach Rückbau dieser WEA zu erteilen. Sämtliche mit den Grundbucheintragen und den Löschungen verbundenen Kosten trägt die Betreiberin.

- (4) Behördliche Genehmigungen werden, soweit sie notwendig sind, von der Betreiberin eingeholt. Ist eine Erklärung oder eine sonstige Mitwirkungshandlung der Eigentümerin erforderlich, wird diese die erforderlichen Erklärungen abgeben oder die Mitwirkungshandlung vornehmen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten trägt die Betreiberin.
- (5) Der Eigentümerin gewährt der Betreiberin oder einer von ihr beauftragten Person jederzeit Zutritt zu dem WEA und den Nebenanlagen, insbesondere um die notwendigen Bau und Reparaturmaßnahmen an dem WEA, den Anschlussleitungen, den Schalt- und Messanlagen, sowie an den verlegten Leitungen und Wegen durchzuführen.
- (6) **Gegebenenfalls zu ergänzen:** *Der Eigentümerin verpflichtet sich für die Dauer dieses Vertrages mit keinem anderen Vertragspartner außer der Betreiberin einen Vertrag zur Errichtung von weiteren Windrädern abzuschließen. Dies gilt für die Grundstücke, die Gegenstand dieses Vertrags sind und auch für gemeindeeigene Grundstücke im Umkreis von (1000) Metern zu diesen.*

§ 3

Pflichten der Betreiberin

- (1) Die Betreiberin wird alle anfallenden Arbeiten so vornehmen, dass die Interessen der Eigentümerin bzw. ihres Pächters sowie der Grundstücksnachbarn möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- (2) Die Betreiberin wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf ihre Kosten vornehmen.
- (3) Wenn auf den Grundstücken Drainagen und/oder Bewässerungsanlagen verlegt sind, trägt die Betreiberin dafür Sorge, dass die einzelnen Drainage- und/oder Bewässerungsstränge möglichst unbeschadet erhalten bleiben. Werden Drainage- und/oder Bewässerungsstränge durch die notwendigen Bauarbeiten unterbrochen oder müssen sie entfernt werden, sorgt die Betreiberin dafür, dass das gesamte Drainage- und Bewässerungssystem für die Flurstücke funktionsfähig bleibt. Werden durch die WEA zusätzliche Drainage- und/oder Bewässerungsanlagen notwendig, dürfen diese nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin an ein etwa vorhandenes Drainage- und/oder Bewässerungssystem angeschlossen werden. Die damit verbundenen Kosten trägt die Betreiberin.
- (4) Werden durch die Bauarbeiten Grenzzeichen zerstört oder beseitigt, wird die Betreiberin diese Zeichen auf ihre Kosten vom Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Ingenieur wiederherstellen lassen. Vorhandene Grenzzeichen werden dabei möglichst wiederverwendet.

- (5) Alle notwendigen Erdarbeiten werden von der Betreiberin nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Insbesondere wird der Mutterboden vor den Arbeiten vom restlichen Erdreich abgetrennt und fachgerecht gelagert, sodass keine Vermischung mit dem Unterboden stattfindet und der Mutterboden nach den Arbeiten wieder aufgebracht und rekultiviert werden kann. Die Eigentümerin darf überflüssiges Erdreich behalten, sofern dem keine behördlichen Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Überflüssiges Erdreich wird ansonsten von der Betreiberin ordnungsgemäß auf genehmigten Deponien entsorgt.
- (6) Die Betreiberin gewährt der Eigentümerin oder von ihr beauftragten Personen ein jederzeitiges Zutrittsrecht auf den zur Verfügung gestellten Grundstücken. Der Zutritt zu den WEA und Nebenanlagen erfolgt nach Absprache mit der Betreiberin.
- (7) Der Betreiberin ist bekannt, dass die zur Verfügung gestellten Grundstücke öffentlich zugänglich sind.

§ 4 Vertragslaufzeit

Der Gestattungsvertrag beginnt mit Vertragsunterzeichnung und hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Er verlängert sich nach Ablauf der Laufzeit um weitere 5 Jahre, soweit er nicht mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

§ 5 Nutzungsentgelt und Einmalzahlung

- (1) Die Betreiberin zahlt für die in diesem Vertrag eingeräumten Rechte ein Nutzungsentgelt. Es wird ein von der Stromproduktion abhängiges Nutzungsentgelt, mindestens jedoch ein festes jährliches Mindestentgelt vereinbart.
- (2) Weiterhin zahlt die Betreiberin der Eigentümerin eine Einmalzahlung in Höhe von Euro pro errichteter WEA. Die Einmalzahlung ist mit erfolgter Fertigstellung/Inbetriebnahme der jeweiligen WEA fällig. Die Fertigstellung/Inbetriebnahme des WEA ist der Eigentümerin schriftlich anzuzeigen.
- (3) Das erstmals im Jahre der Baubeginns je WEA an die Eigentümerin zu zahlende Nutzungsentgelt beträgt:

Vom 1. bis zum 10. Nutzungsjahr

.... (5-8) % des Nettostromerlöses, mindestens jedoch Euro (Mindestentgelt pro realisierter Anlage).

Ab dem 11. Nutzungsjahr

.... (6-9) % des Nettostromerlöses, mindestens jedoch Euro (Mindestentgelt pro realisierter Anlage).

Soweit eine Vertragsverlängerung über das 20. Jahr hinaus erfolgt, ist die Höhe des Nutzungsentgelts zwischen den Vertragsparteien neu zu verhandeln, mit dem Ziel, eine Neuregelung proportional zu den veränderten Erträgen zu vereinbaren. Die Konditionen ab dem 11. Nutzungsjahr bleiben mindestens bestehen.

- (4) Das Mindest-Entgelt nach § 5 Abs. 3 ist zahlbar und fällig am Ende des jeweiligen Kalenderjahres. Liegt der reale Jahreserlös der WEA aus der o.g. prozentualen Beteiligung über der Mindestvergütung, so wird der Mehrertrag zu Beginn des folgenden Jahres zusätzlich vergütet. Die Endabrechnung erfolgt jeweils zum 31. März des Folgejahres. Die jährliche Abrechnung der prozentualen Beteiligung wird durch die Kopie einer prüfbaren Erlösabrechnung belegt.

Die Zahlungspflicht entsteht in dem Jahr, in dem mit dem Bau der jeweiligen WEA begonnen wird. Baubeginn ist der Beginn von Aushubarbeiten auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken. Der Baubeginn ist durch die Betreiberin schriftlich anzuzeigen. Die Zahlung ist erstmals im Jahre des Baubeginns zum 31. Dezember fällig und zu zahlen.

Der Zahlungsanspruch endet nach vollständigem Abbau der Anlagen gemäß § 11.

Bei der Zahlung des Nutzungsentgeltes werden die Monate des Baubeginns und des Abbaus voll angerechnet.

- (5) Sofern WEA's mit einer Leistung von mehr als ... MW errichtet werden, ist das Nutzungsentgelt entsprechend nach oben anzupassen.
- (6) Unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit des Vertrages erhält die Eigentümerin das Nutzungsentgelt bis zum vollständigen Abbau der jeweiligen WEA, sofern der Betrieb der jeweiligen WEA durch die Betreiberin über die Vertragslaufzeit im Einvernehmen mit der Eigentümerin hinaus fortgeführt wird.
- (7) Für eine etwaige **Jagdpachtminderung** erhält die Eigentümerin im Jahr der Errichtung sowie im ersten Betriebsjahr (3.500,00) € für die Nutzung sämtlicher vertragsgegenständlicher Flächen.
- (8) Zahlungen gemäß den Absätzen 2, 3, 7, 10,11 und 12 hat die Betreiberin auf folgendes Konto bzw. auf ein noch zu benennendes Konto der Eigentümerin zu leisten:

Bank:

Bankleitzahl:

Konto:

Kontoinhaber:

- (9) Die Parteien gehen davon aus, dass es sich bei den vorgenannten Entgelten (Nutzungsentgelt und Einmalzahlung) um umsatzsteuerfreie Einnahmen der Eigentümerin im Rahmen der Vermögensverwaltung handelt. Sollte entgegen der jetzigen Annahme später eine Steuerpflicht festgestellt werden, so tritt zu den Entgelten die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.
- (10) **Weitere Einnahmen** neben den Einspeiseerlösen, z. B. aus Vermietung des Anlagenmastes für Sende- und Empfangsanlagen, Werbeflächen oder ähnliches, werden im Verhältnis 50 zu 50 zwischen der Betreiberin und den Eigentümerin aufgeteilt. Die Betreiberin ist verpflichtet, die Eigentümerin über derartige Einnahme unverzüglich schriftlich zu informieren.
- (11) **Gegebenenfalls:** Für die Überlassung der Grundstücksflächen bis zum Baubeginn zahlt die Betreiberin der Eigentümerin eine jährliches Bereitstellungsentgelt i.H.v. (**sog. Bereitstellungsentgelt**).
- (12) **Gegebenenfalls:** Die Betreiberin zahlt der Eigentümerin eine **Hiebunreifeentschädigung** für den ggf. erforderlich werdenden vorzeitigen Einschlag noch nicht hiebsreifer Bestände.

Gegebenenfalls: § 6
Einverständnis des Pächters

Hat die Eigentümerin die Fläche an einen Dritten verpachtet, so kann das Projekt nur realisiert werden, wenn die Eigentümerin der Betreiberin bei Vertragsabschluss eine schriftliche Erklärung des Pächters vorlegt, nach der dieser sich mit der Errichtung und dem Betrieb der WEA sowie der erforderlichen Nebeneinrichtungen einverstanden erklärt und die Pflichten der Eigentümerin zur Duldung der Errichtung und des Betriebs der WEA aus diesem Vertrag für die gesamte Vertragsdauer auch übernimmt.

§ 7
Haftung, Schadensfeststellung, Verkehrssicherungspflicht

- (1) Die Betreiberin ist der Eigentümerin zum Ersatz aller vorsätzlich oder fahrlässig verursachten Schäden, die durch die Errichtung oder Reparatur sowie den Betrieb (einschließlich Unterhaltung und Ausbesserungen) oder Rückbau der durch sie zu errichtenden Anlagen der Eigentümerin entstehen, verpflichtet. Die Betreiberin ist auch verpflichtet, den Winterdienst für die öffentlichen Wege durchzuführen. (**Alternativ:** *Abweichend hiervon übernimmt die Eigentümerin den Winterdienst für öffentliche Wege nach Anforderung durch die Betreiberin gegen Ausgleich der Kosten für die Nutzung der gemeindeeigenen Räumfahrzeuge.*)

Die Betreiberin stellt die Eigentümerin für die Dauer der Gestattung von jeder Inanspruchnahme durch Dritte aufgrund von allen Schäden frei, die dem Dritten durch die Errichtung oder Reparatur sowie den Betrieb (einschließlich Unterhaltung und Ausbesserungen) oder Rückbau der durch die Betreiberin zu errichtenden Anlagen entstehen. Diese Freistellung gilt nicht, soweit die Betreiberin bei eingetretenen Sachschäden ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln der Eigentümerin und bei Personenschäden ein fahrlässiges Handeln der Eigentümerin nachweisen kann.

- (2) Die Schadensfeststellung erfolgt – falls bezüglich des Schadens bzw. der Schadenshöhe keine Einigkeit erzielt werden kann – für beide Seiten verbindlich durch einen von der Betreiberin zu beauftragenden, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Sachverständigenkosten trägt die Betreiberin. Die Betreiberin hat die Eigentümerin vor der Schadensfeststellung die Person des Sachverständigen zu benennen. Erhebt die Eigentümerin binnen 4 Wochen nach Zugang der Benennung Widerspruch gegen die Person des Sachverständigen, so wird dieser von der zuständigen Industrie- und Handelskammer, hilfsweise vom Präsidenten des für den Standort zuständigen Landgerichts benannt.
- (3) Die Betreiberin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr errichteten Anlagen. Dies gilt auch für die von ihr errichteten sowie die öffentlichen Zuwegungen. (**Alternative:** Ausgenommen sind die von ihr errichteten sowie die öffentlichen Zuwegungen.)
- (4) Die Betreiberin schließt eine Betriebshaftpflichtversicherung, inklusive Bauherrenhaftpflicht, die Personen- und Sachschäden deckt, mit einer Deckungssumme von 5 Millionen Euro und eine Umwelthaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 1 Million Euro ab.

Gegebenenfalls: Sobald der Gestattungsvertrag auf Dritte übertragen wird, schließt dieser eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 5 Millionen Euro und eine Umwelthaftpflichtversicherung von 1 Million Euro ab.

Die Betriebshaftpflichtversicherung muss auch Freistellungsansprüche der Stadt/Gemeinde wegen Ansprüche Dritter abdecken.

Die Betreiberin weist der Eigentümerin den Versicherungsschutz bei Vertragsabschluss und bei Anforderung durch eine Deckungsbestätigung nach.

§ 8

Wiederherstellung der Wege

- (1) Schäden an den Wirtschaftswegen, die im Zusammenhang mit der Einbringung oder der Reparatur der Kabel aufgrund vorsätzlich oder fahrlässigen Verhaltens der Betreiberin oder von ihr Beauftragter entstehen, hat die Betreiberin nach erfolgter Einbringung oder

Reparatur auf eigene Kosten zu beseitigen. Sollten dabei die Wege verbessert werden, bestehen dafür keine Ansprüche gegen die Eigentümerin. Von der Wiederherstellungspflicht ausgenommen sind Schäden an den Wirtschaftswegen, die von der Betreiberin auf eigene Kosten errichtet oder ausgebaut worden sind, soweit diese Schäden einer sicheren Nutzung der Wege nicht entgegenstehen.

- (2) Zur Beweisführung über etwaige durch die Betreiberin verursachte Wegeschäden ist vor Beginn von Arbeiten (z.B. Straßenertüchtigung, Kabelverlegung) eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der Wirtschaftswege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird (1. Protokoll). Die Kosten der Bestandsaufnahme sind von der Betreiberin zu tragen.
- (3) Unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten und der damit verbundenen Wegenutzung hat eine gemeinsame Abnahme der durch die Betreiberin benutzten Wirtschaftswege durch die Vertragsparteien zu erfolgen. In einem weiteren Protokoll (2. Protokoll) sind alle von dem 1. Protokoll abweichenden Zustände der Wirtschaftswege festzuhalten.
- (4) Die Betreiberin verpflichtet sich, die durch die Arbeiten entstandenen Schäden an den Wirtschaftswegen innerhalb von ... (z.B. 3) Monaten nach der Schadensfeststellung zu beseitigen. Nach der Schadensbeseitigung werden die Wirtschaftswege im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch die Vertragsparteien besichtigt und der Zustand der Wirtschaftswege in einem Endabnahmeprotokoll dokumentiert. Die Schadensbeseitigung war erfolgreich, wenn der im Endabnahmeprotokoll dokumentierte Zustand der Wirtschaftswege dem in dem 1. Protokoll dokumentiertem Anfangszustand entspricht.
- (5) Kommt die Betreiberin der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der Frist von ... (z.B. 3) Monaten nach, ist die Eigentümerin nach vorheriger schriftlicher Mitteilung berechtigt, die Schäden auf Kosten der Betreiberin zu beseitigen

§ 9

Sicherungsinteresse und Eintrittsrecht der finanzierenden Bank

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine in diesem Gestattungsvertrag getroffenen und die Interessen der finanzierenden Bank berührenden Vereinbarungen aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Solche Veränderungen bedürfen bei noch laufender Finanzierung zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die für die Betreiberin eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkungen nicht zu ändern oder löschen zu lassen, solange die Fremdfinanzierung der WEA noch läuft.
- (2) Für den Fall, dass während einer noch laufenden Fremdfinanzierung die Verwertung der Anlagen erforderlich werden sollte, oder die Betreiberin zahlungsunfähig wird und aus diesen Gründen, die Anlagen nicht weiter betreibt und ein Dritter oder die finanzierende

Bank in diesem Fall an ihre Stelle tritt, stimmt die Eigentümerin einer Vertragsübertragung auf diesen Dritten oder die finanzierende Bank als neuer Betreiberin bereits jetzt zu. Die Betreiberin hat die Solvenz des Dritten nachzuweisen (z.B. durch Testat Steuerberater oder Finanzierungszusage einer Bank). Der eintretende Dritte muss Betreiber der WEA sein.

- (3) Die Betreiberin bevollmächtigt bereits heute die finanzierende Bank unter den Voraussetzungen des Absatz 2, den Übertragungsvertrag mit einem neuen Betreiber zu schließen. Die Übertragung auf den neuen Betreiber wird wirksam, wenn der Vertrag der Eigentümerin schriftlich angezeigt worden ist. Die finanzierende Bank ist berechtigt auch selbst als neuer Betreiber an die Stelle der Betreiberin zu treten.
- (4) Für den Fall, dass die Eigentümerin den Gestattungsvertrag während der laufenden Finanzierung gem. § 10. Abs. 4 a) und b) kündigen bzw. beenden will, ist sie verpflichtet, die finanzierende Bank hiervon unverzüglich zu unterrichten und ihr sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an Stelle der Betreiberin diesen Gestattungsvertrag zu übernehmen oder hierfür einen Dritten zu stellen.
- (5) Die Betreiberin informiert die Eigentümerin schriftlich über die finanzierende Bank. Die Betreiberin verpflichtet sich der Eigentümerin schriftlich mitzuteilen, wenn dieser Vertrag an einen Betreiber oder einen Dritten übertragen wird oder auf andere Weise übergeht. Das gilt auch für nachfolgende Betreiber und/oder die finanzierende Bank.
- (6) Die Eigentümerin verzichtet während der laufenden Finanzierung gegenüber der finanzierenden Bank auf ihr etwaiges Verpächterpfandrecht an den Anlagen.

§ 10

Rücktritt, Kündigung

- (1) Falls eine bestandskräftige Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der WEA nicht innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsunterzeichnung vorliegt, haben beide Vertragsparteien das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Sollte nicht innerhalb von 1 Jahr, nachdem die bestandskräftige Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb der WEA erteilt wurde, mit dem Bau begonnen worden sein, haben beide Vertragspartner das Recht, von diesem Gestattungsvertrag zurückzutreten.
- (3) Die Betreiberin kann den Gestattungsvertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendermonats in Bezug auf die einzelnen WEA's kündigen, wenn das jeweilige WEA durch höhere Gewalt zerstört wird, ein wirtschaftlicher Betrieb des jeweiligen WEA nicht mehr möglich ist oder das jeweilige WEA aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Regelungen stillgelegt oder zurückgebaut werden muss.
- (4) Die Eigentümerin kann den Gestattungsvertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendermonats aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbe-

sondere vor,

- a. wenn die Betreiberin mit der Zahlung des für das jeweilige WEA vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt mehr als 3 Monate in Verzug ist oder kein ausreichender Versicherungsschutz nach § 7 Absatz 4 mehr besteht;
- b. wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Betreiberin beantragt wird;
- c. wenn die zuständigen Gremien der Eigentümerin im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine andere Nutzung für den Bereich des Nutzungsobjektes (§ 1 des Vertrages) beschließen;
- d. das Grundstück von der (Eigentümerin zu anderen Zwecken benötigt wird, die mit dem vereinbarten Nutzungszweck unvereinbar ist;
- e. wenn übergeordnete öffentliche Belange, die beispielsweise eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff rechtfertigen würden (z.B. Bau von Straßen), den Abbau der Anlage erfordern;
- f. wenn gegen wesentliche Vertragspflichten verstoßen wird;
- g.

Die Betreiberin verzichtet im Falle der Geltendmachung eines außerordentlichen Kündigungsgrundes darauf, Schadensersatzsprüche gegenüber der Eigentümerin geltend zu machen.

- (5) Ein außerordentliches Kündigungsrecht gilt ebenfalls, wenn eine WEA für einen Zeitraum von ... (mindestens 6) Monate außer Betrieb ist und keine Reparatur erfolgt.
- (6) Die Kündigung kann auch als Teilkündigung nur für einzelne WEA ausgesprochen werden. Für die restlichen WEA gilt dieser Vertrag dann uneingeschränkt fort.
- (7) Im Falle eines wichtigen Grundes, eines Pflichtverstoßes oder einer nicht durchgeführten Reparatur erfolgt zunächst eine schriftliche Abmahnung durch die Eigentümerin mit Fristsetzung, um Gelegenheit zum Handeln zu geben. Liegt der Grund hiernach weiterhin ganz oder teilweise vor, kann außerordentlich gekündigt werden.
- (8) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 11

Wiederherstellung des Grundstücks

- (1) Bei Vertragsbeendigung ist die Betreiberin verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Aufgabe des Betriebes, alle Anlagen abzubauen, vom vertragsgegenständlichen Grundstück zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Fläche wiederherzustellen. Hier- von erfasst ist auch die komplette Entfernung der verlegten Kabel, soweit dies von der Eigentümerin gewünscht wird.
- (2) Dies gilt auch, wenn lediglich eine Teilkündigung für einzelne WEA im Sinne von § 10 Abs. 6 erfolgt.
- (3) Fundamente sowie feste Zuwegungen sind vollständig unter Berücksichtigung der dann geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu entfernen. (**alternativ als Ergänzung mög- lich: Etwaige Tiefgründungspfähle dürfen ab einer Tiefe von 1,50 m im Erdreich verblei- ben**).
- (4) Die Eigentümerin kann der Betreiberin zur Durchführung der Arbeiten eine angemessene Frist setzen und im Falle erfolglosen Fristablaufes die Arbeiten auf Kosten der Betreiberin durchführen lassen. Der Rückbau ist rechtzeitig vorher der Eigentümerin schriftlich mitzu- teilen.
- (5) Die Betreiberin verpflichtet sich bei Baubeginn, eine selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbar- keit, Vorausklage und Aufgabe der Sicherheiten einer Bank oder Sparkasse in Höhe von € 50.000,- je MW-Leistung pro WEA als Sicherheit für den Rückbau der Anlagen („Rückbaubürgschaft“) der Eigentümerin zu übergeben. Nach Wiederherstellung des Grundstücks ist die Bürgschaftsurkunde an die Betreiberin herauszugeben.
- (6) Die Sicherheit ist jeweils nach 10 Jahren entsprechend der Steigerung der dann gelten- den Wert- und Preisverhältnisse zu erhöhen. Sollte bei einer Anpassung Streit über die Höhe der anzusetzenden Rückbaukosten entstehen, entscheidet ein von beiden Ver- tragsparteien einvernehmlich zu bestimmender Sachverständiger. Die Kosten des Sach- verständigen sind von der Betreiberin zu tragen.
- (7) Wird die Sicherheitsleistung von der Eigentümerin in Anspruch genommen, hat sie die Betreiberin unverzüglich wieder auf die ursprüngliche Höhe zu bringen.
- (8) Nach Beendigung der Abbauarbeiten erfolgt eine gemeinsame Begehung der aufgege- benen Flächen. Erst danach kann eine Rücknahme dieser Flächen und eine Rückgabe der Bürgschaft durch die Eigentümerin erfolgen.

§ 12

Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge

- (1) Beide Parteien haben das Recht, diesen Gestattungsvertrag mit all den sich hieraus ergebenden Rechten und Pflichten auf Dritte nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der anderen Vertragspartners zu übertragen. Die Regelungen des § 9 bleiben unberührt.
- (2) Im Falle eines Verkaufs oder einer sonstigen Vermögensverfügung über die Grundstücke wird die Eigentümerin den Betreiber unterrichten.

Gegebenenfalls möglich: § 13 Sicherung der Gestattungsentgeltforderung

Zum Zweck der Sicherung der Gestattungsentgeltforderung überlässt die Betreiberin der Eigentümerin eine Bürgschaft in Höhe von (z.B. einem halben jährlichen Mindestentgelt je Anlage). Für die Hinterlegung gilt § 11 Absätzen 5 und 6 entsprechend.

§ 14

Abschlussbestimmungen

- (1) Mündliche Vereinbarungen zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich sein. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
- (3) Neben den Regelungen dieses Vertrages haben die Parteien keine weiteren Nebenabreden getroffen. Vertragsänderungen, ergänzende Vereinbarungen und Kündigung bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum

Ort, Datum

....., **Bürgermeister**

....., **Stadtrat / Beigeordneter**

Anlagen:

Anlage ...: Lageplan

Anlage ...: Bewilligung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Muster)

Anlage ...

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht) für eine Windenergieanlage sowie auf Eintragung von Vormerkungen

1.

- nachstehend "Eigentümerin" genannt –

bewilligt auf der Grundlage des Gestattungsvertrages zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen vom die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zum Betrieb von Windenergieanlagen auf folgenden Grundstücken:

- a)
- b)

zu Gunsten von _____

- nachstehend "Betreiberin" genannt –

mit folgendem Inhalt:

Nach dem Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist es der Betreiberin gestattet, auf dem belasteten Grundstück eine Windenergieanlage zu errichten, betreiben, zu unterhalten und zu erneuern, sowie das Grundstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten und mit Fahrzeugen zu befahren und sonst in erforderlichem Umfang in Anspruch zu nehmen. Des Weiteren hat die Betreiberin das Recht, die zum Betrieb der Windenergieanlage notwendigen Kabel zu verlegen sowie die zum Betrieb der Anlagen notwendigen Komponenten, wie z.B. Kranstellplatz, Trafostation, Knotenstation als auch Zuwegungen zu errichten, zu unterhalten und zu nutzen. Weiterhin besteht das Recht das Grundstück für den Überflug von Rotorblättern und als Abstandsfläche für eine Windenergieanlage zu nutzen und in Anspruch zu nehmen.

2. Es wird durch die Eigentümerin bewilligt und durch die Betreiberin beantragt, die in obiger Ziffer 1. bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit, jeweils im Rang vor sämtlichen Rechten in Abteilung II und III des vorgenannten Grundbuchs einzutragen.

Ort, Datum

Unterschrift (Bürgermeister und Stadtrat / Beigeordneter)