

MUSTER - Stand: 17.01.2017

**Gestattungsvertrag**  
**über die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen**  
**(WEA)**

Zwischen dem

**Land Nordrhein-Westfalen,**

vertreten durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen,  
dieses vertreten durch den Leiter des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen,  
Albrecht-Thaer-Straße 34, 48147 Münster,  
(handelnd durch Bedienstete des Fachbereichs II - Landeseigener Forstbetrieb)

- nachstehend "Gestattungsgeber" oder „Land“ genannt -

und der

\_\_\_\_\_

- nachstehend "Gestattungsnehmer" genannt -

- gemeinsam nachstehend „Parteien“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Präambel**

Der Gestattungsnehmer beabsichtigt, nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und behördlichen Genehmigungen auf im Eigentum des Gestattungsgebers stehenden Grundstücken (nachfolgend Grundeigentum) Windenergieanlagen (nachfolgend WEA) mit der erforderlichen Infrastruktur zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Nach Durchführung einschlägiger Voruntersuchungen (Energieatlas, LANUV NRW, 2013) kommt das Grundeigentum als Potentialfläche für eine Errichtung von WEA in Betracht. Die gegenwärtige bauplanungsrechtliche Situation der Potentialfläche lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass die Flächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt/Gemeinde \_\_\_\_\_ als „Wald, Fläche für die Forstwirtschaft“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass ihnen kein durchsetzbarer Anspruch auf die Ausweisung der Potentialfläche als Konzentrationszone für WEA im Flächennutzungsplan der Stadt/Gemeinde \_\_\_\_\_ zusteht.

Der Gestattungsgeber hat mit weiteren Eigentümern benachbarter Grundstücke einen Flächenpool mit dem Ziel gebildet, die Grundstücke einem Vorhabenträger zur Errichtung und zum Betrieb von WEA zur Verfügung zu stellen und eine gerechte Verteilung der hierfür von jedem Grundeigentümer mit dem Vorhabenträger zu vereinbarenden Nutzungsentgelte zu ermöglichen. Die in dem Flächenpool verbundenen Grundstücke sind in der **Anlage 1** als Plan dargestellt und in der **Anlage 2** mit Kataster- sowie Größenangabe einzeln aufgeführt; sie sollen unabhängig von dem genauen Errichtungsort der geplanten WEA und Nebeneinrichtungen im Flächenpool verbleiben.

Der Gestattungsgeber gestattet dem Gestattungsnehmer die Benutzung seines Grundeigentums für diesen Zweck im Rahmen und nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

Gegenstand dieser Vereinbarung ist ausschließlich die zivilrechtliche Gestattung, es handelt sich also nicht um eine behördliche, insbesondere forstbehördliche Genehmigung der geplanten Nutzung. Notwendige behördliche Genehmigungen jeglicher Art, die zur Umsetzung des Planungsvorhabens erforderlich werden, beschafft sich der Gestattungsnehmer selbst und verpflichtet sich zur Einhaltung der damit verbundenen Auflagen sowie zur Leistung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen. Den Parteien ist bewusst, dass das Vorhaben an planungsrechtlichen bzw. genehmigungsrechtlichen Hindernissen scheitern kann.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Das Land stellt dem Gestattungsnehmer nach erfolgter Besichtigung Teile des nachfolgenden Grundeigentums gemäß beiliegendem Lageplan (**Anlage 1**) in dem vorgefundenem Zustand für

- die Planung, erstmalige Errichtung und den Betrieb von WEA mit einem Mindestabstand der unteren Rotorblattspitze zum Erdboden von 80 m,
- die Errichtung eines Windmessmastes bzw. Windmessgerätes,
- die erforderlichen Baugrunduntersuchungen sowie Vermessungen,
- den Bau der erforderlichen Fundamente und Kranstellflächen,
- die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Schalt-, Mess-, Übergabe- und Transformatorenstationen,
- das Anlegen der notwendigen Zuwegungen (Schotterwege) in einer Breite von max. 5 m (in Kurven auch breiter, bis maximal 6,5 m),
- die Verlegung und den Betrieb der erforderlichen Kabelanlagen in einer Tiefe von mindestens 1 m,
- die Verrichtung aller Arbeiten, die für den Anschluss, den Betrieb, die Wartung und Reparatur der WEA erforderlich sind und

- für das Überstreichen des Rotors (ggf.: auch durch WEA auf angrenzenden Grundstücken)

zur Verfügung:

Lfd. Nr.	Abt./U.Abt.	Gemarkung	Flur	Flurstück	qm	beanspruchte Größem <sup>2</sup> (Vertragsgegenstand lt. vorläufigem Lageplan)	Nutzungsart
1							
2							
3							
				Gesamt			

Die Vertragsfläche, der/die geplanten Standort/e der WEA, der Übergabe- und Transformatorstationen, der Kranstellflächen sowie der Verlauf der Zuwegungen und Kabelanlagen sind auf dem beiliegenden Lageplan (**vorläufiger Lageplan, Anlage 1**), der Bestandteil dieses Vertrages ist, farblich dargestellt. Der endgültige Lageplan (wird nach Vorliegen der immissionsschutzrechtliche Genehmigung nachgereicht) ersetzt den vorläufigen Lageplan und wird damit Bestandteil dieses Vertrages.

Dieser Vertrag berechtigt nur zur erstmaligen Errichtung und zum Betrieb von WEA auf dem Grundeigentum, einschließlich des Austausches von Hauptkomponenten und der Ersetzung mit einer WEA von gleicher Nennleistung und Nabenhöhe im Havariefall. Die Neuerrichtung von WEA (Repowering) ist nicht von diesem Vertrag gedeckt. Im Falle einer einvernehmlich zwischen den Parteien beschlossenen Erneuerung wesentlicher Anlagenteile, die zu einer Leistungssteigerung der WEA führt, ist das Mindestentgelt (§ 8 Abs. 3) anzupassen.

Der Gestattungsnehmer ist berechtigt, die WEA für die Installation und den Betrieb von Telekommunikationsanlagen i. S. v. § 3 Nr. 23 TKG zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen. Die Nutzung ist dem Gestattungsgeber vor Beginn anzuzeigen. Auf § 8 Abs. 20 wird verwiesen.

- (2) Das Land übernimmt keine Gewähr für die Größe und die Geeignetheit des Grundeigentums für die beabsichtigte Nutzung.
- (3) Das Land gestattet dem Gestattungsnehmer ferner, das in seinem Eigentum stehende forstwirtschaftliche Wegenetz nach Maßgabe der Regelungen des § 4 für die Erschließung der WEA zu benutzen. Sofern darüber hinaus auch Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen, die nicht im Eigentum des Landes stehen, muss der Gestattungsnehmer die hierfür erforderlichen Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko abschließen.
- (4) Der vorläufige Lageplan (**Anlage 3**) mit den Standorten der WEA, den Rotorüberstreich- und Abstandsflächen, der Übergabe- und Transformatorstationen, der Kranstellflä-

chen sowie der Verlauf der Zuwegungen und Kabelanlagen wird vor Einreichung eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrags mit dem Land abgestimmt und bedarf seiner Zustimmung. Einem entsprechenden Vorschlag des Gestattungsnehmers wird das Land nur aus wichtigem Grund widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn dem Land wesentliche Erschwernisse bei der Bewirtschaftung seines Grundeigentums oder sonstige wirtschaftliche Nachteile entstehen. Der endgültige Standort aller in Satz 1 genannten Anlagen sowie der zugehörigen Rotorüberstreich und Abstandsflächen und der Verlauf der Zuwegungen und Kabelanlagen wird vom Gestattungsnehmer in einem Lageplan dargestellt, der unverzüglich nach Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nachgereicht und damit Bestandteil dieses Vertrages wird (**endgültiger Lageplan, Anlage 5**).

- (5) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die auf dem Grundeigentum zu errichtenden WEA einschließlich aller Nebeneinrichtungen nicht in das Eigentum des Landes übergehen, vielmehr der Gestattungsnehmer diese nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechts an dem betreffenden Grundstück gemäß § 95 Abs. 1 BGB als Scheinbestandteil mit dem Grundstück verbunden. Auf § 13 Abs. 1 wird hingewiesen.

## **§ 2 Vertragslaufzeit**

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit Unterzeichnung und ist befristet. Die Laufzeit beträgt 20-25 Jahre, gerechnet ab dem 01. Januar des Folgejahres der Inbetriebnahme der ersten WEA. Sollte innerhalb der ersten 10 Jahren nach Vertragsabschluss keine WEA in Betrieb genommen worden sein, endet dieser Vertrag bereits mit Ablauf des 10. Jahres nach Vertragsabschluss.
- (2) Der Gestattungsgeber gewährt dem Gestattungsnehmer eine einmalige Option zur Verlängerung des Vertragsverhältnisses um 5 Jahre. Die Geltendmachung der Verlängerungsoption erfolgt durch schriftliche Mitteilung des Gestattungsnehmers, die dem Gestattungsgeber spätestens 6 Monate vor Vertragsende zugehen muss.

## **§ 3 Rechte und Pflichten des Gestattungsnehmers**

- (1) Der Gestattungsnehmer ist verpflichtet, den Bürgern der Standortgemeinde oder der Region den Erwerb und Betrieb von WEA in Höhe von mindestens 10 % der Gesamtleistung aller genehmigten WEA zu angemessenen Konditionen anzubieten. Die Beteiligung kann entweder in Form einer gesellschaftlichen Beteiligung durch den Erwerb von Anteilen an der Betreibergesellschaft erfolgen oder indem Bürgerwindparkgesellschaften, wie z.B. eine Genossenschaft gegründet werden, denen der Gestattungsnehmer einzelne der genehmigten WEA zum Erwerb anbietet. Die hiervon zu begünstigenden Kommunen und Ortsteile werden im späteren Projektverlauf einvernehmlich zwischen den Vertragspartnern und der Stadt/Gemeinde \_\_\_\_\_ festgelegt. Darüber hinaus ist er verpflichtet, den Stadtwerken der Standortgemeinde auf deren Wunsch hin bereits in

der Projektentwicklungsphase eine Beteiligung an der Projektierungs- bzw. auch der späteren Betreibergesellschaft anzubieten.

- (2) Der Gestattungsnehmer ist verpflichtet, das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren für die WEA durch Einreichung des Genehmigungsantrags bei der Genehmigungsbehörde so zügig wie möglich einzuleiten und bestmöglich zu fördern sowie die WEA nach Genehmigungserteilung so zügig wie möglich zu errichten und in Betrieb zu nehmen.
- (3) Der Gestattungsnehmer wird WEA vom aktuellen „Stand der Technik“ errichten und über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 12 Monaten Windertragsmessungen mit entsprechend geeigneten Geräten (z.B. Lidar) vornehmen. Auch kurzfristige, vorläufige Messungen (z.B. sogenannte Quick Views) sind zulässig. Der Gestattungsnehmer ist verpflichtet, bei der Errichtung und dem Betrieb der WEA sowie aller Nebeneinrichtungen öffentlich-rechtliche Genehmigungspflichten zu beachten und die sich aus erteilten Genehmigungen ergebenden Anforderungen einzuhalten. Mit Erteilung der Genehmigungen ist dem Land eine Ausfertigung dieser zu übergeben.
- (4) Der Gestattungsnehmer hat alle auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten in einer den Interessen des Landes entsprechenden schonenden Art und Weise vorzunehmen, wodurch auch die land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung des Grundstücks möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- (5) Der Gestattungsnehmer hat sich mit dem Land rechtzeitig über den Zeitpunkt und die Durchführung des durch das Land vorzunehmenden Abtriebs auf den für die Anlage und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 unmittelbar baulich in Anspruch zu nehmenden Grundstückstellflächen (Bedarfsflächen) abzustimmen. Nach Durchführung des Abtriebs gemäß der Regelung in § 6 Abs. 3 übergibt das Land die Bedarfsflächen an den Gestattungsnehmer (**Übergabe**). Hierüber wird ein Übergabeprotokoll gefertigt. Der Gestattungsnehmer hat den **Baubeginn** dem Land rechtzeitig, spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Darüber hinaus wird der Gestattungsnehmer dem Land in der Zeit des anschließenden Betriebs und der Unterhaltung der WEA den Beginn größerer Reparaturarbeiten, Baumaßnahmen oder Erdarbeiten spätestens 2 Wochen vorher anzeigen; eine zulässige Unterschreitung dieser Frist bei Gefahr im Verzug oder bei vorheriger Absprache bleibt unberührt.
- (6) Der Gestattungsnehmer hat vor Beginn aller Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu überprüfen, ob und ggf. wo im Einzelnen auf dem Grundstück Leitungen verlegt sind. Er hat sich hierüber von dem Land, sofern dieses im Besitz der entsprechenden Lagepläne ist, die erforderlichen Unterlagen aushändigen zu lassen oder sich diese über die zuständigen behördlichen Stellen zu beschaffen.
- (7) Nach dem durch das Land vorzunehmenden Abtrieb der Bedarfsflächen (§ 6 Abs. 3) obliegt die Baufeldfreiräumung einschließlich der ggf. erforderlichen Beseitigung von Baumstümpfen und Wurzeln dem Gestattungsnehmer. Die gesamte, auf dem Grundeigentum befindliche ober- und unterirdische Biomasse verbleibt im Eigentum des Landes.

- (8) Bei der Errichtung der WEA mit Fundamenten sowie der Zuwegungen und bei der Verlegung der Kabel hat der Gestattungsnehmer (ggf. durch Einschalten einer Fachfirma) dafür Sorge zu tragen, dass vorhandene Leitungen unbeschädigt erhalten bleiben. Anderenfalls haftet er für jegliche, dadurch entstehende Schäden in vollem Umfang und hat auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer Ersatzverlegungen durchzuführen. Hierfür stellt der Gestattungsgeber dem Gestattungsnehmer bei ihm vorhandene Lagepläne und andere Unterlagen auf Rückfrage kostenfrei zur Verfügung. Sofern er nicht im Besitz der entsprechenden Lagepläne ist, hat er dem Gestattungsnehmer nach dessen Aufforderung eine Vollmacht zu erteilen, damit sich dieser über die jeweils zuständigen Behörden, Verbände, Ämter und Gerichte die entsprechenden Unterlagen beschaffen kann.
- (9) Die Nutzung der Kabeltrassen durch Elektrizitäts-, Versorgungs- oder Telekommunikationsunternehmen ist ausdrücklich von diesem Vertrag nicht erfasst. Ausgenommen sind die Leitungen, die für den Betrieb der WEA erforderlich sind.
- (10) Werden durch Bauarbeiten Grenzzeichen zerstört oder beseitigt, wird der Gestattungsnehmer diese Zeichen auf seine Kosten vom Katasteramt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf eigene Kosten wieder herstellen lassen. Grenzzeichen werden dabei möglichst wiederverwendet. Die sog. „Abteilungssteine“ sind zu sichern. Zerstörte Abteilungssteine sind nach den Vorgaben des Gestattungsgebers wieder herzustellen.
- (11) Der Gestattungsnehmer ist weiterhin verpflichtet, bei Erdarbeiten den Oberboden vorher abzunehmen und gesondert zu lagern, mögliche Gräben oder andere Hohlräume ordnungsgemäß zu verfüllen und nach Abschluss der Arbeiten den Oberboden wieder aufzubringen. Das Land darf überflüssiges Erdreich behalten, sofern dem keine behördlichen Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Überflüssiges Erdreich wird ansonsten nach Weisung des Landes vom Gestattungsnehmer ordnungsgemäß entsorgt.
- (12) Der Gestattungsnehmer ist verpflichtet, bei der Errichtung der WEA einschließlich aller Nebeneinrichtungen, insbesondere bei der Herstellung der Fundamente, Kranstellflächen und Zuwegungen nur solche Materialien zu verwenden, durch die eine Entstehung schädlicher Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG nicht zu besorgen ist. Er hat im Einzelfall auf Verlangen des Landes von den für den Bau verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem Baustofflabor untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde vorzulegen. Die Kosten für die Untersuchung trägt der Gestattungsnehmer.
- (13) Der Gestattungsnehmer darf eine etwaige zur Errichtung der WEA erforderliche zusätzliche Drainung an ein ggf. vorhandenes forstübliches Entwässerungssystem anschließen.
- (14) Der Gestattungsnehmer trägt alle Kosten, die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbunden sind, insbesondere mit dem Vorhaben, seiner Planung, Genehmigung, Errichtung, dem Betrieb und dem Rückbau sowie die mit der Bewilligung und Eintragung

einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einer Vormerkung, einer Baulast sowie mit deren späteren Löschung verbundenen Kosten.

- (15) Der Gestattungsnehmer trägt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für sämtliche von ihm errichteten Anlagen und Einrichtungen mit Ausnahme des vorhandenen, von ihm ggf. ertüchtigten Wegenetzes (§ 4 Abs. 2). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauarbeiten während der Auf- und Abbauzeiten der Anlagen und Einrichtungen. Die Verkehrssicherungspflicht an sämtlichen Bedarfsflächen geht mit der in § 3 Abs. 5 geregelten Übergabe auf den Gestattungsnehmer über; die Verkehrssicherungspflicht des Gestattungsnehmers endet mit der Rückgabe des Grundeigentums nach § 11 Abs. 2. Er hat während des Betriebs der WEA die erforderlichen Vorkehrungen gegen eine Gefährdung von Personen und Sachen durch Eiswurf zu treffen. Auf das allgemeine Betretungsrecht im Wald nach § 2 des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) wird hingewiesen.
- (16) Der Gestattungsnehmer hat durch die Errichtung der WEA einschließlich aller Nebenanlagen und Zuwegungen bedingte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff. BNatSchG i. V. m. den §§ 4 ff. LG NRW auf eigene Kosten durchzuführen. Hierfür sind vorrangig landeseigene, forstfiskalische Grundstücke zu berücksichtigen. Die Durchführung dieser Maßnahmen auf landeseigenen, forstfiskalischen Grundstücken bedarf eines gesonderten Vertrages, der die Grundstücksinanspruchnahme zu marktüblichen Konditionen regelt.
- (17) Der Gestattungsnehmer wird den Gestattungsgeber vor der Inbetriebnahme der WEA durch regelmäßige Reports in einem angemessenen (etwa monatlichen bis vierteljährlichen) Turnus über den Fortgang der Planungen und Arbeiten informieren.
- (18) Bei Erweiterung der Planung über das Vertragsgebiet (**Anlage 1**) hinaus, verpflichten sich der Gestattungsnehmer und der Gestattungsgeber keine weiteren WEA zu planen oder zu errichten / errichten zu lassen, die störenden Einfluss auf die Energieausbeute der innerhalb des Vertragsgebietes/Flächenpools geplanten oder errichteten WEA haben könnten.

#### **§ 4 Erschließung**

- (1) Die auf dem Grundeigentum gemäß dem endgültigen Lageplan (§ 1 Abs. 4) **neu** anzulegenden Zuwegungen der WEA werden vom Gestattungsnehmer auf seine Kosten nach Maßgabe des Ausbauprofils in **Anlage 3** hergestellt. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung der neu angelegten Zuwegungen obliegt dem Gestattungsnehmer. Das Land, seine Beauftragten und sonstige zur Nutzung des Grundeigentums Berechtigte dürfen die Zuwegungen mitbenutzen.
- (2) Der Gestattungsnehmer ist im Rahmen der Regelungen dieses Vertrages ferner zur Benutzung des **vorhandenen**, für die Erschließung der WEA erforderlichen und im endgültigen Lageplan (§ 1 Abs. 4) dargestellten forstwirtschaftlichen Wegenetzes berechtigt, soweit dies im Eigentum des Landes steht. Wenn und soweit für die Erschließung der WEA ein Ausbau oder eine Ertüchtigung des vorhandenen Wegenetzes erforder-

derlich ist, erfolgt dies nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Land durch den Gestattungsnehmer und auf seine Kosten. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung des vorhandenen Wegenetzes verbleibt beim Land. Sämtliche Schäden, die der Gestattungsnehmer oder von ihm Beauftragte an dem vorhandenen Wegenetz verursachen, sind – unabhängig davon, ob diese ein Verschulden trifft – vom Gestattungsnehmer unverzüglich zu beseitigen. Das Land ist nach Ablauf einer angemessenen Frist berechtigt, die Schäden auf Kosten des Gestattungsnehmers zu beseitigen.

- (3) Einmalig vor Beginn und nach Ende der Baumaßnahme, in jedem Fall vor der Inbetriebnahme, wird der Wegezustand durch eine gemeinsame Begehung der Parteien ermittelt und in einem Wegeprotokoll festgehalten. Ab der Inbetriebnahme wird vor und unverzüglich nach jeder Befahrung des vorhandenen Wegenetzes mit schwerem Gerät – auf entsprechende Anzeige des Gestattungsnehmers – der Zustand der Wege durch eine gemeinsame Begehung der Vertragsparteien in gleicher Weise festgestellt.
- (4) Das Land übernimmt keine Haftung für den verkehrssicheren Zustand und die ausreichende Tragfähigkeit des vorhandenen Wegenetzes. Durch die Wegebenutzung durch den Gestattungsnehmer oder seiner Beauftragten wird keine über das normale Maß hinausgehende Verkehrssicherungspflicht des Landes begründet.
- (5) Sofern für den Transport größerer Bauteile der WEA über das vorhandene Wegenetz in den angrenzenden Waldbeständen ein Lichtraumprofil (wieder) hergestellt werden muss, wird der Gestattungsnehmer dies rechtzeitig vorher mit dem Land abstimmen. Das Land oder ein durch den Gestattungsnehmer beauftragter Dritter wird dann in angemessener Zeit das erforderliche Lichtraumprofil auf Kosten des Gestattungsnehmers herstellen lassen. Dazu wird ca. 6 Wochen vor Herstellung des Lichtraumprofils ein Angebot vom zuständigen Regionalforstamt (Fachgebiet landeseigener Forstbetrieb) eingeholt. In Abstimmung mit dem Gestattungsnehmer erfolgt dann die Herstellung des Lichtraumprofils entweder durch Auftragsvergabe an das Land (Personal und/oder Maschinen der Forstverwaltung) oder an Dritte. Die jeweiligen Vorgaben und Anweisungen des zuständigen Forstbetriebsbeamten sind bei der Herstellung des Lichtraumprofils zu befolgen.
- (6) Über die Wegebenutzung, insbesondere in der Bauphase, haben sich die Parteien untereinander abzustimmen. Durch die Wegebenutzung des Gestattungsnehmers soll der forstwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Beim Befahren des Weges ist besondere Rücksicht auf den Erholungsverkehr zu nehmen.
- (7) Das Land ist berechtigt, Wege im Benehmen mit dem Gestattungsnehmer zeitweilig zu sperren, wenn dieses aus Gründen der forstlichen oder jagdlichen Bewirtschaftung oder aufgrund des Wegezustands geboten ist. Diese Sperrungen sind zwischen den Vertragsparteien frühzeitig abzustimmen.

## **§ 5 Haftung des Gestattungsnehmers**



- (1) Der Gestattungsnehmer ist dem Land zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung (einschließlich Ausbesserung und Reparatur) dem Betrieb oder dem Rückbau der WEA einschließlich aller Nebeneinrichtungen durch den Gestattungsnehmer oder von ihm eingesetzte bzw. beauftragte Dritte entstehen. Die Schadensersatzpflicht tritt unabhängig von einem Verschulden des Gestattungsnehmers oder der von ihm eingesetzten bzw. beauftragten Dritten ein.
- (2) Die Schadensfeststellung erfolgt – falls bezüglich des Schadens bzw. der Schadenshöhe keine Einigkeit erzielt werden kann – für beide Seiten verbindlich durch einen vom Gestattungsnehmer zu beauftragenden, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Sachverständigenkosten trägt der Gestattungsnehmer. Der Gestattungsnehmer hat dem Land vor Auftragserteilung die Person des Sachverständigen zu benennen. Erhebt das Land binnen 2 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. Die Feststellungen des Sachverständigen sind nur angreifbar, sofern diese unter Verletzung rechtsstaatlicher Grundsätze getroffen wurden oder offensichtlich unzutreffend sind.
- (3) Der Gestattungsnehmer stellt das Land von allen im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung, dem Betrieb oder dem Rückbau der WEA einschließlich aller Nebeneinrichtungen stehenden Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die Ersatzpflicht umfasst auch Sach- und Personenschäden, die im Einwirkungsbereich der WEA auf den Nachbargrundstücken entstehen. Der Einwand unsachgemäßer Prozessführung ist für den Gestattungsnehmer gegenüber dem Land ausgeschlossen.
- (4) Der Gestattungsnehmer verpflichtet sich, vor Baubeginn eine oder mehrere Haftpflichtversicherungen abzuschließen, die seine sich in diesem Vertrag geregelten Schadensersatz- bzw. Freistellungspflichten absichern und den gesamten Errichtungs-, Betriebs- und Rückbauzeitraum abdecken. Zunächst wird eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, anschließend eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese müssen für jede WEA über eine Mindestdeckungssumme von 5 Mio. € für Personen und Sachschäden und 100.000,- € für Vermögensschäden verfügen. Die Versicherungsscheine sind dem Land unverzüglich nach Abschluss der Haftpflichtversicherung vorzulegen. Der Gestattungsnehmer ist verpflichtet, dem Land jede Änderung des Versicherungsvertrags schriftlich anzuzeigen und Vertragsänderungen, die das Sicherheitsinteresse des Landes beeinträchtigen, nur nach vorheriger Zustimmung des Landes vorzunehmen.

## **§ 6**

### **Rechte und Pflichten des Gestattungsgebers**

- (1) Das Land wird sich bemühen, soweit anderweitige Pachtverträge über die Nutzung der Grundstücke bestehen, dass die Pächter der Windenergienutzung durch den Gestattungsnehmer zustimmen. Mögliche Änderungen der Pachtverträge gehen zu Lasten des Landes und der Nutzungsberechtigten. Im Falle der Nichtzustimmung steht dem Gestattungsnehmer kein Schadenersatz zu.

- (2) Das Land und ein etwaiger Pächter sind berechtigt, das Grundeigentum in der bisherigen Art zu nutzen, soweit hierdurch der Vertragszweck gemäß § 1 nicht beeinträchtigt wird. Das Land ist berechtigt, nicht dauerhaft benötigte Flächen nach Errichtung der WEA fachgerecht wieder aufzuforsten.
- (3) Das Land wird den auf den Bedarfsflächen aufstehenden Bestand auf eigene Kosten abtreiben, das anfallende Nutzholz abtransportieren und die Bedarfsflächen von verbleibendem Restholz (Äste und Kronenholz) räumen. Die forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Baumstümpfe und Wurzeln verbleiben auf den Bedarfsflächen; eine ggf. erforderliche Beseitigung im Rahmen der Baufeldfreiräumung obliegt dem Gestattungsnehmer.
- (4) Das Land und ein etwaiger Pächter sind berechtigt, die vom Gestattungsnehmer neu angelegten Zuwegungen im Rahmen der forst- und landwirtschaftlichen sowie der jagdlichen Nutzung des Grundeigentums sowie zu dessen Pflege zu betreten und mit forst- und landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.
- (5) Das Land und seine Beauftragten sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zur Errichtung, Unterhaltung und zum Rückbau der WEA und aller Nebenanlagen, insbesondere der Zuwegungen zu überwachen. Der Gestattungsnehmer hat ihnen auf Verlangen die für eine ordnungsgemäße Prüfung erforderlichen Unterlagen zugänglich zu machen. Das Land kann die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel verlangen, soweit hierdurch Rechte des Landes berührt sein können.
- (6) Das Land wird auf seinem Grundeigentum eine im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die WEA erforderliche Baulast durch Eintragung im Baulastenverzeichnis zulassen. Dieses gilt auch für Abstandsbaulasten für WEA, die auf einem Nachbargrundstück des Landes vom Gestattungsnehmer errichtet werden sollen. Die Kosten für die Eintragung der Baulast trägt der Gestattungsnehmer.

## **§ 7 Dienstbarkeit**

- (1) Die Rechte des Gestattungsnehmers aus § 1 dieses Vertrages werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß der als wesentlichen Bestandteil diesem Vertrag beigefügten **Anlage 4** im Grundbuch gesichert. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hat so zu erfolgen, dass keine Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen bzw. die Eintragung nur hinter solchen Rechten in Abteilung II erfolgt, die eine Ausübung der Dienstbarkeit nicht beeinträchtigen.
- (2) Die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten wird gestattet.
- (3) Das Land verpflichtet sich für den Fall, dass ein Dritter nach Maßgabe der Regelungen des § 12 in den Nutzungsvertrag eintritt, diesem gegenüber, die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen, wobei die bestehende Dienstbarkeit Zug um Zug zu löschen ist.
- (4) Für den Fall der Erforderlichkeit einer Verwertung der WEA nebst Nebenanlagen als Sicherungsgut durch die finanzierende Bank willigt das Land in den Eintritt der finanzie-

renden Bank oder eines von ihr benannten Dritten als neuen Gestattungsnehmer in diesen Vertrag mit der Maßgabe ein, dass der neue Gestattungsnehmer in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt und insoweit keine Verringerung der Sicherheiten des Landes einhergeht und der neue Gestattungsnehmer Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages leistet. Für diesen Fall, dass die finanzierende Bank oder ein von ihr benannter Dritter in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt, ist das Land verpflichtet, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß **Anlage 4** zu deren Gunsten zu bewilligen und zu beantragen. Die finanzierende Bank bzw. der von ihr benannte Dritte können i.S.v. § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der Dienstbarkeit vom Land unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses Anspruchs bewilligt das Land die Eintragung einer Vormerkung auf Bestellung einer Dienstbarkeit.

- (5) Im Rahmen dessen ist das Land verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in grundbuchmäßiger Form entsprechend der **Anlage 4** zu diesem Vertrag abzugeben.
- (6) Bei Ende der Vertragslaufzeit gemäß § 2, bei Rücktritt gemäß § 9, bei Kündigung gemäß § 10 oder jeder sonstigen Vertragsaufhebung hat der Gestattungsnehmer unverzüglich auf seine Kosten die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie der Vormerkung zu veranlassen. Sofern der Gestattungsnehmer dieser Verpflichtung nicht innerhalb von 3 Monaten nach den in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkten nachkommt, ist das Land berechtigt, diesen Antrag auf Kosten des Gestattungsnehmers beim Grundbuchamt zu stellen. Mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag stimmt der Gestattungsnehmer dem zu und erteilt dem Land bereits hiermit seine Zustimmung, in diesem Falle den Antrag auf Löschung im eigenen Namen zu stellen.
- (7) Die Kosten der Eintragungen und Löschungen im Grundbuch und der dafür benötigten Erklärungen trägt der Gestattungsnehmer.

## § 8

### Nutzungsentgelt, Entschädigungs- und Erstattungsleistungen

- (1) Der Gestattungsnehmer zahlt dem Gestattungsgeber für die in § 1 Abs. 1 gestattete Nutzung des Grundeigentums ein jährliches Nutzungsentgelt, dessen Höhe insbesondere von der Einspeisevergütung des mit der WEA erzeugten Stroms (ertragsabhängiges Entgelt gemäß Abs. 2) abhängt.
- (2) Das je errichteter WEA zu zahlende **ertragsabhängige Entgelt** beträgt  
**vom 1. - \_\_\_\_ . Betriebsjahr: \_\_\_\_ %**,  
**vom \_\_\_\_ . - \_\_\_\_ . Betriebsjahr: \_\_\_\_ %** und  
**ab dem \_\_\_\_ . Betriebsjahr: \_\_\_\_ %**  
der für die WEA vom Netzbetreiber gezahlten Einspeisevergütung.

Als Einspeisevergütung im vorstehenden Sinne gelten auch Erträge aus einem Vollwartungsvertrag, einer Maschinen-BU-Versicherung, Einnahmen aus einer Veräußerung von Emissionsrechten, aus Öko-Zertifizierungszuschlägen oder Ersatzleistungen bei Netzschaltungen sowie ähnlichen Zahlungen, die Einspeisevergütungen substituieren.

- (3) Falls das ertragsabhängige Entgelt das nachfolgend genannte Mindestentgelt betragsmäßig nicht erreicht, zahlt der Gestattungsnehmer dem Land zumindest das folgende **Mindestentgelt** je WEA und Jahr:

vom 1. - . Betriebsjahr:  €,

vom . - . Betriebsjahr:  € und

ab dem . Betriebsjahr:  €.

- (4) Das Mindestentgelt für die WEA ist erstmalig und ggf. anteilig nach Monaten für das Jahr zu zahlen, in welchem die Fläche dem Gestattungsnehmer übergeben wurde (§ 3 Abs. 5).
- (5) Das Mindestentgelt ist fällig und zahlbar jeweils zum 15. Dezember eines jeden Jahres für das mit diesem Tag ablaufende Nutzungsjahr. Nach Vertragsende ist der Gestattungsnehmer verpflichtet das ggf. anteilig nach Monaten zu berechnende Mindestentgelt für die WEA für das Jahr zu zahlen, in dem diese einschließlich aller Nebenanlagen vom Grundstück entfernt und dessen ursprünglicher Zustand nach Maßgabe von § 11 wiederhergestellt wurde.
- (6) Liegt das vorstehend ertragsabhängige Entgelt im jeweiligen Kalenderjahr über dem Mindestentgelt, ist der Mehrbetrag bis zum 31.03. des Folgejahres fällig und zahlbar.
- (7) Der Gestattungsnehmer hat zur Ermittlung des ertragsabhängigen Entgelts bis zum 31.03. die im Vorjahr eingespeiste Energiemenge und die Einspeisevergütung dem Land gegenüber unaufgefordert vollständig und schlüssig nachzuweisen. Als Nachweis in diesem Sinne gilt die Abrechnung des Netzbetreibers. Im Falle der Direktvermarktung im Sinne der § 20- 21a EEG (2017) ist von dem Gestattungsnehmer ein schlüssiger Nachweis über die Höhe der Vergütung je kWh zu erbringen. Das Land ist berechtigt, die Abrechnungsunterlagen dem Gestattungsnehmer durch einen Steuerberater oder vereidigten Buchprüfer prüfen zu lassen, der von dem Gestattungsnehmer – soweit erforderlich – weitere Auskünfte oder die Gewährung von Akteneinsicht verlangen kann.
- (8) Mit dem Nutzungsentgelt ist eine Entschädigung für die Gewährung notwendiger Baulasten (§ 6 Abs. 6) sowie der Dienstbarkeit gemäß § 7 abgegolten. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Baulasten und Dienstbarkeiten sind hiervon nicht erfasst.
- (9) Sollte das Nutzungsentgelt zukünftig der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegen, so ist diese von dem Gestattungsnehmer zusätzlich zu zahlen.
- (10) Die Zahlungen sind zu leisten auf das **Konto - Nr. 401 19 12** des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen bei der **Hessischen Landesbank (HeLaBa), BLZ 300 500 00**, IBAN: DE 10 3005 0000 0004 0119 12.

Bei der Überweisung sind folgende Vermerke anzugeben:

Mindestentgelt, § 8 Abs. 3 „**Verw.-Kz.** \_\_\_\_\_“,

ertragsabhängiges Entgelt, § 8 Abs. 2 „**Verw.-Kz.** \_\_\_\_\_“ und

Sicherung Grundeigentum, § 8 Abs. 10 „**Verw.-Kz.** \_\_\_\_\_“.

- (11) Ab Abschluss dieses Vertrages und bis zum erstmaligen Anfallen eines Nutzungsentgelts zahlt der Gestattungsnehmer für die mit diesem Vertrag bewirkte **Sicherung des Grundeigentums** eine monatliches Entgelt von \_\_\_\_\_ € je geplanter WEA und Monat an den Gestattungsgeber.
- (12) Zusätzlich erstattet der Gestattungsnehmer dem Land die **Differenz zwischen der von dem Land zu leistenden Grundsteuer** bei einer Veranlagung als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und dem Grundsteuerbetrag, der bei einer eventuellen Neubewertung der Vertragsfläche zu entrichten ist. Ebenso ist bezüglich anderer Steuerbelastungen oder öffentlicher Abgaben (z.B. Wasser- und Bodenverbände) zu verfahren, soweit diese auf den Umstand zurückzuführen sind, dass anstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes eine WEA auf der Vertragsfläche betrieben wird.
- (13) Der Gestattungsnehmer erstattet dem Land die für die Durchführung des **Bieterverfahrens**, das zum Abschluss dieses Vertrages geführt hat, entstandenen Aufwendungen (Personal- und Sachmittel) in Höhe von **pauschal** \_\_\_\_\_ €.
- (14) Für die Verlegung der erforderlichen **Kabelanlagen** (§ 1 Abs. 1) auf dem Grundeigentum zahlt der Gestattungsnehmer dem Land ein gesondertes Nutzungsentgelt in Höhe von **jährlich** \_\_\_\_\_ € je laufendem Meter Kabeltrasse. Zur Rechnungsstellung (Abs. 18) wird die Länge des verlegten Kabelnetzes dem Gestattungsgeber durch den Gestattungsnehmer mitgeteilt.
- (15) Soweit für einen **Ausbau (Verbreiterung) des vorhandenen Wegenetzes** nach § 4 Abs. 2 weitere Grundstücksflächen des Landes baulich in Anspruch genommen werden, zahlt der Gestattungsnehmer dem Gestattungsgeber für die zusätzliche, über die bestehenden Forstwege hinausgehende Inanspruchnahme eine Entschädigung von **jährlich** \_\_\_\_\_ € pro m<sup>2</sup>. Zur Rechnungsstellung (Abs. 18) wird die Länge des ausgebauten Wegenetzes dem Gestattungsgeber durch den Gestattungsnehmer mitgeteilt.
- (16) Der Gestattungsnehmer erstattet dem Land die ihm entstandenen Aufwendungen (Personal- und Sachmittel) für den **Unterhaltungsmehraufwand** an dem nach § 4 Abs. 2 ausgebauten **vorhandenen Wegenetz** sowie des sonstigen Einsatzes Bediensteter des Landes und beauftragter Dritter im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung, Reparatur und dem Rückbau der WEA sowie aller Nebenanlagen.
- (17) Der Gestattungsnehmer zahlt dem Land für die **Hiebsunreife** der abgetriebenen Bäume (§ 6 Abs. 3) einmalig eine Entschädigung. Die Höhe der Entschädigung wird durch das Land nach der jeweils gültigen Richtlinie zur Waldbewertung ermittelt und inklusive der Bewertungskosten nach Abtrieb der Bestände in Rechnung gestellt.
- (18) Der Gestattungsnehmer zahlt dem Land für die **Einschränkung der Jagdausübung** während der Bauphase und zur Anpassung der jagdlichen Infrastruktur einmalig eine

pauschale Entschädigung in Höhe von [ ] € je auf seinem Grundstück errichteter WEA im Jahr des Baus der WEA. Der Fälligkeitszeitpunkt ist die Übergabe (§ 3 Abs. 5).

(19) Die in den vorstehenden Abs. 11 bis 17 geregelten Entschädigungen und Erstattungen werden dem Gestattungsnehmer vom Gestattungsgeber jeweils gesondert in Rechnung gestellt. Es gilt eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ab Rechnungszugang. Sollten die zu zahlenden Entschädigungen und Erstattungen der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegen, so ist diese von dem Gestattungsnehmer zusätzlich zu zahlen.

(20) **Weitere, neben den Einspeiseerlösen erzielte Einnahmen** des Gestattungsnehmers aus dem auf dem Grundeigentum errichteten WEA, z.B. aus Vermietung des Anlagenmastes für Sende- und Empfangsanlagen, Werbeflächen oder Ähnliches, werden im Verhältnis [ ]: [ ] zwischen dem Gestattungsnehmer und dem Gestattungsgeber aufgeteilt. Der dem Gestattungsgeber zustehende Anteil ist bis zu 31.03. des Folgejahres, in dem die Einnahmen erzielt wurden, fällig und zahlbar. Der Gestattungsnehmer hat die im Vorjahr erzielten Einnahmen bis zum 31.03. des Folgejahres dem Gestattungsgeber gegenüber unaufgefordert vollständig und schlüssig nachzuweisen.

Im Falle des Verzugs sind die in § 288 i.V.m. § 247 BGB geregelten gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen. Die Geltendmachung weiterer Verzugsschäden bleibt unberührt. Mit Verzugseintritt hat der Gestattungsnehmer zudem gemäß § 288 Abs. 5 BGB für die hervorgerufenen Beitreibungskosten eine Pauschale in Höhe von 40 € an den Gestattungsgeber zu zahlen.

## **§ 9 Rücktritt**

(1) Beide Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss die erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der WEA erteilt wurde. Sie können auch schon vor Ablauf des in Satz 1 bestimmten Zeitraums zurücktreten, wenn der Antrag auf Erteilung der Genehmigung bestandskräftig abgelehnt wird. Der Rücktritt des Landes nach Satz 1 ist ausgeschlossen, solange der Gestattungsnehmer verwaltungsgerichtlich auf Erteilung der beantragten Genehmigung klagt; das Land kann in diesem Falle erst nach rechtskräftiger Klageabweisung zurücktreten. Ungeachtet der Sätze 1 bis 3 ist das Land zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nicht innerhalb von 7 Jahren nach Vertragsabschluss der Baubeginn für die WEA erfolgt ist. Dem Gestattungsnehmer bleibt vorbehalten, einen Rücktritt seitens des Gestattungsgebers nach Satz 4 durch die Zahlung des Mindestentgeltes ab dem Folgemonat im Sinne des § 8 Abs. 1 und 3 abzuwehren.

(2) Das Land kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Gestattungsnehmer die in § 11 Abs. 4 vereinbarte Rückbaubürgschaft nicht fristgerecht vorlegt.

(3) Der Gestattungsnehmer kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, zum Beispiel aufgrund von den Genehmigungsantrag einschränkender Nebenbestimmungen in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder aufgrund eines unerwarteten Aufwandes bei der Netzanbindung oder aufgrund von Änderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) nicht mehr gegeben ist. In die-

sem Fall hat der Gestattungsnehmer bei Erklärung des Rücktritts darzulegen und zu beweisen, dass und weshalb die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben ist. Das Rücktrittsrecht des Gestattungsnehmers entfällt, sobald der Baubeginn nach § 3 Abs. 5 angezeigt wurde.

- (4) Im Falle des Rücktritts verbleiben nach § 8 angefallene Entschädigungs- oder Erstattungszahlungen beim Land.

## **§ 10 Kündigung**

- (1) Während der in § 2 vereinbarten Laufzeit ist dieser Vertrag nicht ordentlich kündbar. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt; der Vertrag ist auch teilweise kündbar, wenn nur hinsichtlich einzelner WEA ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn WEA länger als 24 Monate außer Betrieb sind; der Gestattungsnehmer kann in diesem Falle jedoch nur dann kündigen, wenn eine Reparatur oder Ersatzbeschaffung nicht möglich ist.
- (2) Ein wichtiger Grund für das Land liegt insbesondere vor, wenn der Gestattungsnehmer mit der Entrichtung eines Nutzungsentgeltes, einer Entschädigungs- oder Erstattungsleistung nach § 8 trotz schriftlicher Mahnung (per Einschreiben und Rückschein) länger als 3 Monate in Verzug ist, wenn ein Insolvenzantrag, der über das Vermögen des Gestattungsnehmers gestellt wird, nicht binnen 2 Monaten nach Antragstellung zurückgenommen wird, wenn ein Insolvenzantrag mangels Masse abgelehnt, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gestattungsnehmers eröffnet wird oder der Gestattungsnehmer sein Unternehmen veräußert, nicht weiter betreibt, einstellt oder ruhen lässt.
- (3) Ein wichtiger Grund für den Gestattungsnehmer liegt insbesondere dann vor, wenn nach Baubeginnsanzeige die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der WEA durch behördliche Auflagen, Verbote oder Gesetzesänderungen entfällt und dies nicht ausschließlich in der Ausstattung der WEA begründet ist. In diesem Fall hat der Gestattungsnehmer darzulegen und zu beweisen, dass und weshalb die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben ist. Im Falle der Kündigung aus wichtigen Grund durch den Gestattungsnehmer endet die Pflicht zur Zahlung des Nutzungsentgeltes nach § 8 für jede WEA am 31.12. des Jahres, in dem diese einschließlich aller Nebenanlagen vom Grundstück entfernt und dessen ursprünglicher Zustand nach Maßgabe von § 11 wiederhergestellt wurde.

## **§ 11 Abbau der Anlagen nach Vertragsende, Bankbürgschaft**

- (1) Der Gestattungsnehmer verpflichtet sich, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses innerhalb einer Frist von 9 Monaten alle WEA nebst Fundament einschließlich aller Nebeneinrichtungen wie der Kranstellflächen, Schalt-, Mess-, Übergabe- und Transformatorstationen, der Zuwegungen, Kabelanlagen etc. vollständig zurückzubauen, von dem Grundeigentum des Landes zu entfernen, Bodenversiegelungen zu beseitigen und den vergleichbar ursprünglichen Zustand von Grund und Boden wiederherzustellen. Dem

Gestattungsnehmer ist der Einwand verwehrt, sich auf eine Unzumutbarkeit des vollständigen Rückbaus und der Beseitigung von Anlagen und Einrichtungen zu berufen.

- (2) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Gestattungsnehmer verpflichtet, dem Land das Grundeigentum in dem von ihm übernommenen Zustand zurückzugeben. Über die Rückgabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Seiten zu unterzeichnen ist. Die Bürgschaftsurkunde über die in Abs. 4 geregelte Bürgschaft ist dem Gestattungsnehmer zurückzugeben.
- (3) Bis zur vollständigen Entfernung der WEA und aller Nebenanlagen hat der Gestattungsnehmer dem Land - unbeschadet eines etwaigen weitergehenden Schadensersatzanspruchs des Landes - das volle Nutzungsentgelt zu zahlen.
- (4) Der Gestattungsnehmer verpflichtet sich, dem Land zur Absicherung aller vorgenannten und nachstehend vereinbarten Verpflichtungen zum Rückbau und zur Beseitigung der WEA einschließlich aller Nebeneinrichtungen mit der Übergabe nach § 3 Abs. 5 eine unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts zu stellen. Die Höhe der Bankbürgschaft richtet sich nach den geschätzten Rückbaukosten. Sie beträgt mindestens 40.000,- € je MW Leistung für jede WEA.
- (5) Die Bankbürgschaft kann abgelöst werden, wenn eine für den Rückbau der Anlagen zweckgebundene, gleich hohe und insolvenz sichere Rücklage auf einem Sperrkonto gebildet wurde; sie ist dem Land nachzuweisen.
- (6) Sofern die Rückbaubürgschaft im Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird, gilt diese ausschließlich. Liegt die Höhe der Bürgschaft zu Gunsten der Genehmigungsbehörde allerdings unter dem vorgenannten Betrag, so ist dem Land in diesem Fall eine gesonderte Bankbürgschaft in Höhe des Differenzbetrages zu stellen. Die Mittel dieser beiden Bürgschaften dienen ausschließlich dem Rückbau der Anlagen und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.
- (7) Der Bürge hat auf die Einrede der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB zu verzichten.
- (8) Nach den ersten 10 Betriebsjahren und danach alle 5 Jahre hat der Gestattungsnehmer ein aktuelles Kostenangebot für den tatsächlichen Rückbau einzuholen und dem Land zur Zustimmung vorzulegen. Die Höhe der Bankbürgschaft bzw. die zweckgebundene Rücklage ist dem aktuellen Kostenangebot anzupassen, sofern sich die Kosten im Vergleich zur bestehenden Sicherheit um mehr als 10 % verändert haben.
- (9) Kommt der Gestattungsnehmer den in Abs. 1 und 2 geregelten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nach, ist das Land berechtigt, die erforderliche Höhe aus der gestellten Bürgschaft zum Zwecke der Ersatzvornahme anzunehmen. Für diesen Fall wird die entsprechende Auszahlungsermächtigung an den Bürgen zugunsten des Landes im Voraus erteilt.

## **§ 12 Rechtsnachfolge**



- (1) Der Gestattungsnehmer ist nur mit Zustimmung des Landes berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an einen Dritten zu übertragen. Eine Abtretung einzelner Rechte oder Forderungen des Gestattungsnehmers aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen. Erteilt das Land seine Zustimmung zu einer Rechtsnachfolge, wird der Eintritt des Dritten in diesen Vertrag und das Ausscheiden des Gestattungsnehmers in einer dreiseitigen Rechtsnachfolgevereinbarung zwischen dem Land, dem Gestattungsnehmer und dem Dritten geregelt. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Gestattungsnehmer.
- (2) Der Gestattungsgeber wird im Rahmen der Regelungen des Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 einer Rechtsnachfolge vom Gestattungsnehmer auf die spätere Betreibergesellschaft zustimmen, sobald die WEA fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. Sollte gegebenenfalls eine frühere Übertragung erforderlich werden, so hat der neue Gestattungsnehmer (die spätere Betreibergesellschaft) die Zahlung der Mindestentgelte je WEA und der sonstigen Entgelte über eine ausreichende Bankbürgschaft über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren abzusichern. Neben den Bürgern und interessierten regionalen oder kommunalen Investoren (z.B. Stadtwerke, AöR, Energiegenossenschaften) werden sich ausschließlich verbundene Unternehmen des Gestattungsnehmers an der Betreibergesellschaft beteiligen.
- (3) Abweichend von Abs. 1 willigt das Land für den Fall der Erforderlichkeit einer Verwertung der WEA nebst Nebeneinrichtungen als Sicherungsgut durch die finanzierende Bank in den Eintritt der finanzierenden Bank oder eines von ihr benannten Dritten als neuen Gestattungsnehmer in diesen Vertrag mit der Maßgabe ein, dass der neue Gestattungsnehmer in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt und insoweit keine Verringerung der Sicherheiten des Landes einhergeht und der neue Gestattungsnehmer Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages leistet.
- (4) Übereignet der Gestattungsgeber sein Grundeigentum, ist er verpflichtet, mit dem neuen Grundeigentümer dessen Eintritt in diesen Vertrag zu vereinbaren und ihn zu verpflichten, bei weiteren Eigentumsübertragungen diese Verpflichtungen auch an die jeweiligen künftigen Grundstückseigentümer durch folgende Klausel weiterzugeben:

*„Dem Übernehmer ist der am ... mit der ... geschlossene Gestattungsvertrag vollinhaltlich bekannt. Ebenso sind dem Übernehmer die im Zusammenhang mit diesem Gestattungsvertrag eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen bekannt. Der Übernehmer tritt in alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Gestattungsvertrag, den eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen ergeben, ein. Er übernimmt sich daraus ergebende Pflichten als eigene Verpflichtungen. Der Übernehmer verpflichtet sich darüber hinaus, bei einer weiteren Grundstücksübertragung seinerseits dem zukünftigen Übernehmer die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen.“*

### **§ 13 Sicherungsübereignung**

- (1) Es ist dem Land bekannt, dass die auf seinem Grundeigentum zu errichtende WEA einschließlich aller Nebeneinrichtungen einem finanzierenden Kreditinstitut vom Gestattungsnehmer sicherungsübereignet werden können. Das Land verzichtet im Falle der Si-

cherungsübereignung auf die Geltendmachung des ihm nach §§ 561 Abs. 2, 559 ff. BGB zustehenden Verpächterpfandrechts an der WEA und der Nebeneinrichtungen.

- (2) Für den Fall, dass das Land den Gestattungsvertrag kündigen will, ist es verpflichtet, das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümer der WEA hierüber zu unterrichten und diesem Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle des Gestattungsnehmers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherheitsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Vertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der WEA vollständig zurückgeführt wurden. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für den Gestattungsnehmer einzutragende / eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu ändern oder löschen zu lassen.

Nach Erledigung sämtlicher gegenwärtigen und künftigen Forderungen des finanzierenden Kreditinstituts aus den dem Gestattungsnehmer für die Errichtung und den Betrieb der WEA zur Verfügung gestellten bzw. zu stellenden Krediten wird der Gestattungsnehmer auf das finanzierende Kreditinstitut hinwirken, damit dieses auf die ggf. in Anspruch genommenen Rechte aus Abs.1 verzichtet und die Vormerkung zur Löschung bewilligt sowie übertragenes Eigentum auf den Gestattungsnehmer zurückübertragen wird.

#### **§ 14 Gerichtsstand**

Für alle aus diesem Vertrag und aus dem Betreiben der WEA entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Gerichtsstand das für den Sitz des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen zuständige Gericht.

#### **§ 15 Salvatorische Klausel**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein bzw. werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, soll hierdurch die Gültigkeit des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind jedoch verpflichtet, die rechtsunwirksamen Bestimmungen oder die Lücken durch eine dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende Bestimmung zu ersetzen bzw. zu ergänzen.
- (2) Neben den Regelungen dieses Vertrages bestehen keine weiteren Absprachen. Alle vorher mündlich getroffenen Vereinbarungen werden mit Abschluss dieses Vertrages ungültig. Ergänzende Regelungen zu diesem Vertrag, die nicht durch eine individuelle Vereinbarung der Parteien erfolgen, bedürfen der Schriftform.

**§ 16**  
**Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in 5 Original-Ausfertigungen erstellt. Davon erhalten je eine Ausfertigung:

- der Gestattungsnehmer,
- der Gestattungsgeber,
- das Regionalforstamt \_\_\_\_\_, Fachgebiet Landeseigener Forstbetrieb,
- die Finanzbuchhaltung von Wald und Holz NRW und
- das finanzierende Kreditinstitut.

- Anlagen:**
- 1) Vorläufiger Lageplan
  - 2) **Flächenzusammenstellung / Pool**
  - 3) Ausbauprofil
  - 4) Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Vormerkung in das Grundbuch
  - 5) Endgültiger Lageplan (wird nach BlmschG-Genehmigung nachgereicht)

Hüsten, den \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Land Nordrhein-Westfalen  
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen  
Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Hanns-Christian Wagner, AD)  
Im Auftrag

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Axel Kämmerling, FD)