

# **Flächenmodellnutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks**

zwischen

Franz-Christoph Mörs, [REDACTED]

– im Folgenden Eigentümer genannt –

und der

Windpark Rotes Land GmbH & CO.KG  
Uhlenflucht 7  
34474 Diemelstadt

diese vertreten durch Windpark Rotes-Land Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch  
Friedrich-Wilhelm Brühne, Martin Frowein und Wilhelm Schäfer

– im Folgenden Nutzerin genannt –

## **Inhalt**

§	1 Präambel	2
§	2 Vertragsgegenstand	2
§	3 Pflichten des Eigentümers	3
§	4 Grundbucheintrag	4
§	5 Pflichten der Nutzerin	5
§	6 Nutzungsentgelt	6
§	7 Sicherungsabreden für Kreditinstitute	9
§	8 Haftung	10
§	9 Vertragsdauer und Kündigung	10
§	10 Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückbau	12
§	11 Rechtsnachfolge	12
§	12 Schlussbestimmungen	13
	Widerrufsbelehrung	14

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Vollmacht
- Anlage 2: Grundstücksinformation und Lageplan – Windpark Marsberg / Erlinghausen
- Anlage 3: Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung
- Anlage 4: Satzung der Eigentümergemeinschaft

## § 1 Präambel

Die Nutzerin plant und errichtet die Infrastruktur für Windparks zur Einspeisung von Strom ins öffentliche Netz. Im Gebiet Marsberg / Erlinghausen, nord- und nordöstlich der Ortschaft Erlinghausen plant sie einen Windpark mit mehreren Windkraftanlagen. Die für die Errichtung der Windkraftanlagen samt Infrastruktur erforderlichen Grundstücke sollen durch ein Flächenmodell gesichert werden, damit alle Eigentümer im Gebiet von den Windkraftanlagen profitieren. Nach Erlangung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sollen auf mehreren Grundstücken Windkraftanlagen, sowie alle notwendigen Baulichkeiten wie Wege, Zuleitung und Schaltstation mit Transformator errichtet werden. Die Nutzerin beabsichtigt derzeit die Errichtung von Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 199 m. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Windkraftanlagen mit geringeren Gesamthöhen errichtet werden. Entscheidend hierfür ist die erforderliche Genehmigung nach BImSchG. Der Eigentümer räumt der Nutzerin das Recht ein, seinen Grundbesitz für den oben genannten Zweck nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu nutzen.

## § 2 Vertragsgegenstand

2.1 Der Eigentümer ist Grundstückseigentümer folgenden Grundbesitzes:

Grundbuchbezirk \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_,  
Gemarkung \_\_\_\_\_  
Flur , \_\_\_\_\_  
Flurstück/e \_\_\_\_\_

**siehe Anlage 2**

Der Eigentümer übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks bezogen auf die Bebauung und den Betrieb mit Windkraftanlagen.

Der Eigentümer gestattet der Nutzerin im Rahmen des geplanten Vorhabens:

- die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Instandsetzung und den Abbau von Windkraftanlagen nebst Fundamenten, sowie der erforderlichen Zuleitungen innerhalb des Windparks, sowie zwischen Windpark und Netzeinspeisepunkt (Verlegtiefe mindestens 1,0 m , bei Entwässerungsgräben und Vorflutern mindestens 1 m von der Grabensohle entfernt),
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Wege und Kranstellflächen (das letzte Teilstück der Zuwegung ist dabei entsprechend den technischen Erfordernissen soweit wie nötig auszuweiten),
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Schalt-, Übergabe- und Trafostationen,
- die Nutzung der Wege und Kranstellflächen durch die Nutzerin und ihre Beauftragten, insbesondere für die erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten,
- die Vornahme von Baugrunduntersuchungen und Vermessungen,
- den späteren Ersatz von bestehenden Anlagen durch Neuanlagen z.B. bei technischen Neuerungen oder Verschleiß der Windkraftanlagen,
- die Nutzung des Grundstücks für Abstands- und/oder Rotorflächen auch für andere Windkraftanlagen des geplanten Windparks.

Die vorgenannten Rechte sind von der Nutzerin bzw. von den von ihr beauftragten Dritten nach Sinn und Zweck dieser Vereinbarung so schonend wie möglich auszuüben.

- 2.2 Der Nutzerin steht bezüglich der genauen Nutzung des Grundstücks und des genauen Aufstellungsortes der Windkraftanlagen nebst Fundament, Wege, Zuleitungen und Transformatoren das Bestimmungsrecht zu. Die Nutzerin bestimmt insofern nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Genehmigungsfähigkeit und Optimierungsgesichtspunkten über Anzahl und Lage der Windkraftanlagenstandorte, der Nebenanlagen, der Schalt-, Übergabe- und Trafostationen, den Verlauf der Zuwegungen und Kabel, sowie über Abstands-, Rotor- und Anströmflächen im Windpark.

Vorzugsweise nach Einreichung des BImSch-Antrages, spätestens nach Baubeginn wird die Nutzerin dem Eigentümer einen Lageplan nachreichen, auf dem die genaue Benutzung seines Grundstücks festgehalten wird. Der Lageplan wird damit Bestandteil des Vertrages.

Eine Übersicht zur Lage des vertragsgegenständlichen Grundstücks innerhalb des vorläufigen Windparkgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan.

- 2.3 Während der Laufzeit des Nutzungsvertrages ist der Eigentümer oder sein Pächter berechtigt, den nicht für Anlagen des Windparks benötigten Teil des Grundstücks landwirtschaftlich zu nutzen.

### **§ 3 Pflichten des Eigentümers**

- 3.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Baumaßnahmen zu dulden, die zur Errichtung, Erhaltung, Instandsetzung und den Betrieb der Windkraftanlagen, wie auch der Fundamente, der Zuwegungen, der Schaltanlagen mit Transformatoren, sowie der Zuleitungen erforderlich sind. Eingeschlossen sind Maßnahmen zur Modernisierung und Erneuerung der Windkraftanlagen, sowie der Nebenanlagen.
- 3.2 Der Eigentümer verpflichtet sich, den Grundbesitz in dem zu Errichtung, Kontrolle, Betrieb, Wartung und Reparatur der Windkraftanlagen und Nebenanlagen erforderlichen Umfang durch die Nutzerin oder von ihr beauftragten Dritten betreten oder befahren zu lassen.
- 3.3 Zur Absicherung der Rechte der Nutzerin und der fremdfinanzierenden Bank, sowie, falls von der zuständigen Behörde gefordert, zur Absicherung der öffentlichen Stellen mit Bezug auf die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, bewilligt und beantragt der Eigentümer Grundbucheintragungen gemäß § 4.
- 3.4 Falls die Nutzerin auf Nachbargrundstücken im Rahmen des gesamten Windparks Windkraftanlagen errichtet, stimmt der Eigentümer mit Bezug auf diese Anlagen gemäß Landesbauordnung auch geringeren als den in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abständen zu und erteilt der Nutzerin das Recht zur Grenzbebauung. Auf Aufforderung der Nutzerin wird der Eigentümer zur Sicherung von Abstandsflächen und Rotorrechte erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Nutzerin und erforderlichenfalls auch für die finanzierende Bank eintragen lassen. Sollte die zuständige Behörde für die Übernahme von Abstands- oder Rotorflächen die Eintragung von Baulasten oder Dienstbarkeiten fordern, wird der Eigentümer nach Aufforderung durch die Nutzerin ebenfalls eine entsprechende Baulast oder Dienstbarkeit eintragen. Alle mit den Grundbuch- oder Baulasteintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.
- 3.5 Auf dem in Anspruch genommenen Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens einer Windkraftanlage auf diesem Grundstück oder auf angrenzenden, im Windpark liegenden Grundstücken oder Grundstücksteilen keine Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die freie Windanströmung der Windkraftanlage gefährden, vorgenommen werden. Der Eigentümer verpflichtet sich, insbesondere auf allen in

seinem Eigentum oder in Besitz befindlichen Flurstücken, soweit sie im Windpark liegen, in 400 m Abstand zu einer Windkraftanlage ohne Zustimmung der Nutzerin:

- a) keine weitere Nutzung durch von Dritten betriebene Windkraftanlagen zuzulassen,
- b) keine anderen Bauwerke zu errichten oder Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern vorzunehmen oder zuzulassen, die die Stromproduktion der Windkraftanlage durch Windschattenbildung beeinträchtigen könnten. Hiervon abweichend ist der Eigentümer berechtigt, auf dem von ihm überlassenen Grundstück auch weiterhin einzeln stehende, gem. § 35 BauGB privilegierte, landwirtschaftliche Bauvorhaben mit geringer Höhe bis 10 m Höhe (z. B. Feldscheune, Stallanlage usw.), mit Zustimmung der Nutzerin auch Bauwerke mit mehr als 10 m Höhe zu errichten. Hierbei sind erforderliche Sicherheitsabstände zu der Windkraftanlage (Eisgang o. ä.), sowie Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Die Nutzerin ist über das Bauvorhaben schriftlich zu informieren. Entscheidend für die Höhenbegrenzung ist die Firsthöhe der Gebäude, Lüftungsschachtsysteme sind insofern nicht einzurechnen.

- 3.6 Der Eigentümer erteilt der Nutzerin hiermit die Vollmacht, alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, die für die Errichtung, den Betrieb und den Abbau der Windkraftanlage notwendig sind. Ferner bevollmächtigt der Eigentümer die Nutzerin hiermit, die Grundbücher seines in § 2.1 aufgeführten Grundbesitzes einzusehen und sich Grundbuchauszüge aushändigen zu lassen. Er wird diesbezüglich die als Anlage 1 beigefügte Vollmacht erteilen.
- 3.7 Hat der Eigentümer das Grundstück/die Grundstücke oder Teile davon gemäß § 2 Nr. 2.1 dieses Vertrages an einen Dritten verpachtet, ist der Eigentümer nicht verpflichtet die Nutzung nach diesem Vertrag zu gewähren, soweit die Inanspruchnahme des Grundbesitzes die Nutzungsrechte des Pächters beschränkt und der Pächter dieser Nutzung widerspricht.  
Vorsorglich verpflichtet sich der Eigentümer unverzüglich an den Pächter heranzutreten, um dessen schriftliche Erklärung einzuholen, nach der dieser mit der Errichtung und dem Betrieb der Windenergieanlage sowie der erforderlichen Nebeneinrichtungen einverstanden ist.  
Der Eigentümer verpflichtet sich, künftig keine Verträge betreffend den Grundbesitz abzuschließen, die die der Nutzerin in diesem Vertrag eingeräumten Rechte gefährden könnten.
- 3.8 Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück 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 \_\_\_\_\_ sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung dem Berechtigten, insbesondere der Nutzerin und dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben.“ Der Eigentümer hat die Nutzerin unverzüglich hiervon zu unterrichten und eine beglaubigte Ausfertigung beizufügen.

#### **§ 4 Grundbucheintrag**

- 4.1 Die Rechte der Nutzerin bezüglich des in § 2 benannten Grundbesitzes werden durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nebst Vormerkung nach dem Muster in Anlage 3 gesichert. Die Eintragung dieser Rechte hat so zu erfolgen, dass keinerlei Rechte in Abt. II und Abt. III des Grundbuches vorgehen. Bereits durch Grundbucheintragung in Abt. II gesicherte Rechte zur öffentlichen Versorgung bzw. Daseinsvorsorge, sowie sonstige Leitungs-, Wege-, Betretungs-, Graben- oder ähnliche Rechte, dürfen

weiterhin im Rang vorgehen, wenn sie die vertraglich vereinbarten Nutzungsrechte der Nutzerin nicht beeinträchtigen. Im Rahmen dessen verpflichtet sich der Eigentümer, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 3 zu diesem Vertrag abzugeben. Er ist verpflichtet, die gleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten der Nutzerin in das Grundbuch eingetragen wird, im gleichen Umfang auch einem Dritten bzw. der fremdfinanzierenden Bank zu bestellen, für den Fall, dass ein Dritter bzw. die fremdfinanzierende Bank in diesen Nutzungsvertrag eintritt. Der Dritte bzw. die fremdfinanzierende Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit von dem Eigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruchs wird von dem Eigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.

- 4.2 Der Eigentümer wird, sofern dies die zuständige Behörde fordert, die erforderlichen Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises zur Absicherung der notwendigen Grundstückerschließungsanlagen sowie Abstandsflächen bestellen. Die hierbei zu verwendenden Eintragungsmuster werden von der Behörde vorgegeben.
- 4.3 Alle mit den Grundbucheintragungen, – änderungen und –löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.

## **§ 5 Pflichten der Nutzerin**

- 5.1 Die Nutzerin ist verpflichtet, die Errichtung und Instandhaltung der Windkraftanlagen 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. Dies gilt auch für den späteren Abbau der Windkraftanlagen nach deren Betriebsende.
- 5.2 Den Baubeginn hat die Nutzerin dem Eigentümer mindestens einen Monat vorher anzuzeigen. Darüber hinaus wird die Nutzerin den Eigentümer in der Zeit des anschließenden Betriebs und der Unterhaltung der Windkraftanlagen vor Beginn von größeren Reparaturarbeiten, Baumaßnahmen oder Erdarbeiten möglichst 7 Tage vorher informieren. Die Anzeigepflicht gilt nicht für dringende Reparaturen.
- 5.3. Von der Nutzerin oder von ihr beauftragten Dritten verursachte Beschädigungen oder Verschmutzungen des Grundstückes oder der Wege sind von der Nutzerin unverzüglich zu beseitigen bzw. deren Schadenswert zu begleichen.
- 5.4 Bei allen Erdarbeiten ist die Nutzerin verpflichtet, den Mutterboden gesondert auf dem Grundstück des Eigentümers zu lagern. Gräben und andere Hohlräume sind anschließend ordnungsgemäß zu verfüllen und zu verdichten.
- 5.5 Die Windkraftanlagen sind so zu platzieren, dass der Betrieb von vorhandenen Drainagen gewährleistet ist. Sollten bei der Errichtung, dem Betrieb, der Reparatur, der Unterhaltung oder beim Rückbau der Windkraftanlagen die Drainagestränge beschädigt werden, sind sie in Absprache mit dem Eigentümer auf Kosten der Nutzerin wieder herzustellen. Auf Verlangen und Kosten der Nutzerin duldet der Eigentümer 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 in § 2 genannten Grundstücks des Eigentümers durch die Vertragsparteien. Falls innerhalb der zur

Verfügung gestellten Flächen so genannte Beregnungshydranten vom Eigentümer installiert wurden, ist die Windkraftanlage so zu platzieren, dass der Betrieb der an die Beregnungshydranten angeschlossenen Beregnungsanlagen gewährleistet ist. Der Eigentümer hat der Nutzerin die Installationspläne zu übergeben. Hinsichtlich durch die Nutzerin verursachter Beschädigungen gilt das Vorgenannte entsprechend.

- 5.6 Sollten durch die Bautätigkeit während der Errichtung des Windparks Ernteaussfälle, entstehen, erfolgt eine einmalige angemessene Entschädigung für alle auf dem Grundstück des Eigentümers entstehenden Schäden. Entsprechendes gilt bei Ernteaussfällen, die bei Wartungs-, Reparatur- oder Demontearbeiten entstehen. Sollte über die Höhe der Entschädigung von Ernteaussfällen 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 beide Seiten bestimmt. Die Kosten hierfür sind von der Nutzerin zu tragen. Die Zahlung erfolgt spätestens einen Monat nach Einigung oder der Bestimmung des Gutachters.

## **§ 6 Nutzungsentgelt**

- 6.1 Die Nutzerin zahlt für die Nutzung des Grundstücks an den Eigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt im Rahmen eines Flächenpachtmodells, das sich aus zwei Komponenten für Flächengröße und Standort im Windparkgebiet zusammensetzt und sich an einem Basisentgelt orientiert. Ferner zahlt die Nutzerin an den Eigentümer jährlich ein Entgelt in Höhe von ■■■■ € je m<sup>2</sup> für auf seinem Grundbesitz von ihr neu angelegter Wege und Stellflächen im Windparkgebiet und außerhalb.
- 6.2 Im Windparkgebiet werden sowohl die Nutzerin, als auch Dritte (z.B. Bürgergenossenschaften oder -gesellschaften, Landeigentümer) die Windkraftanlagen errichten und betreiben diesbezüglich eine entsprechende Vereinbarung miteinander schließen. Für die nachfolgende Berechnung des Nutzungsentgelts wird daher für die Bestimmung des Basisentgelts der Durchschnittsertrag aller von der Nutzerin und der übrigen Betreiber errichteten und betriebenen Windkraftanlagen im Windparkgebiet herangezogen.
- Die Fläche(n) des Eigentümers im Windparkgebiet ist (sind) in Anlage 2, der beiliegenden Grundstücksinformation bzw. dem Lageplan schraffiert dargestellt. Größe und Lage des Windparkgebietes und damit der Flächen im Windparkgebiet können sich verändern, wenn der Flächennutzungsplan oder/und der Regionalplan geändert wird oder von der Kommune mittels Bauleitplanung konkretisiert wird. Die Parteien sind sich daher darüber einig, dass die Gesamtfläche durch die Nutzerin aufgrund Änderungen in der Planung verändert werden kann.
- Nach endgültiger Fertigstellung des Windparks erhalten die Eigentümer einen Nachtrag zum Nutzungsvertrag mit aktuellem Übersichtsplan, sowie endgültiger Berechnung des Nutzungsentgelts.
- 6.3 Die Höhe des Nutzungsentgeltes wird wie folgt berechnet:

- a) Das Basisentgelt wird wie folgt ermittelt:

**Variante 1, bei Errichtung von Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 180 m**

vom 1.-12. Betriebsjahr

■■■■ % der Summe der Nettoertragserlöse  
der von der Nutzerin errichteten und

betriebe- Windkraftanlagen im  
Windparkgebiet,  
wobei als Nettoertragserlös einer WKA der  
Durchschnittsertrag aller von der Nutzerin  
und der übrigen Betreibergesellschaften  
errichteten und betriebenen  
Windkraftanlagen im Windparkgebiet,  
Anlage 2, herangezogen wird,  
mindestens jedoch ein Betrag in Höhe von  
[REDACTED] € pro WKA,

ab dem 13. Betriebsjahr  
bis Betriebsende

[REDACTED] % der Summe der Nettoertragserlöse  
der von der Nutzerin errichteten und  
betriebe- Windkraftanlagen im  
Windparkgebiet, wobei als  
Nettoertragserlös einer WKA der  
Durchschnittsertrag aller von der Nutzerin  
und der übrigen Betreibergesellschaften  
errichteten und betriebenen  
Windkraftanlagen im Windparkgebiet,  
Anlage 2, herangezogen wird,  
mindestens jedoch [REDACTED] € pro WKA

Variante 2, bei Errichtung von Windkraftanlagen mit einer genehmigten  
Gesamthöhe von über 180 m

vom 1.-12. Betriebsjahr

[REDACTED] % der Summe der Nettoertragserlöse  
der von der Nutzerin errichteten und  
betriebe- Windkraftanlagen im  
Windparkgebiet, wobei als  
Nettoertragserlös einer WKA der  
Durchschnittsertrag aller von der Nutzerin  
und der übrigen Betreibergesellschaften  
errichteten und betriebenen  
Windkraftanlagen im Windparkgebiet,  
Anlage 2, herangezogen wird,  
mindestens jedoch [REDACTED] € pro WKA

ab dem 13. Betriebsjahr

bis Betriebsende

[REDACTED] % der Summe der Nettoertragserlöse  
der von der  
Nutzerin errichteten und betriebenen  
Windkraftanlagen im Windparkgebiet,  
wobei als Nettoertragserlös einer WKA der  
Durchschnittsertrag aller von der Nutzerin  
und der übrigen Betreibergesellschaften  
errichteten und betriebenen  
Windkraftanlagen im Windparkgebiet,  
Anlage 2, herangezogen wird,  
mindestens jedoch [REDACTED] € pro WKA

Daraus ergeben sich folgende Entgelt-Komponenten:

Insgesamt sollen auf Wunsch der Eigentümer  $\blacksquare$ % des oben bezeichneten Mindestnutzungsentgelts, somit bei einer Höhe der Anlagen bis 180 m in den ersten 12 Betriebsjahren  $\blacksquare$  € pro Windkraftanlage und ab dem 13. Betriebsjahr  $\blacksquare$  € pro Windkraftanlage und bei einer Höhe über 180 m in den ersten 12 Betriebsjahren  $\blacksquare$  € pro Windkraftanlage und ab dem 13. Betriebsjahr  $\blacksquare$  € Dritten, insbesondere gemeinnützigen Organisationen zugeführt werden.

Die Eigentümergemeinschaft wird der Nutzerin die Begünstigten bzw. die entsprechenden Organisationen und die Höhe des Entgelts, das an diese zu leisten ist, mitteilen. Die Nutzerin nimmt für die Eigentümer die Zahlungen an die Begünstigten bzw. die Organisationen auf Rechnung der Eigentümer mit dem abgekürzten Zahlungsweg mit schuldbefreiender Wirkung vor.

Die Zuwendungen an die Organisationen erfolgen durch die Landeigentümer entsprechend ihres Anteils an dem Mindestnutzungsentgelt.

Die Nutzerin wird den Organisationen die Anteile mitteilen und um Ausstellung entsprechender Zuwendungsbescheinigungen an die Eigentümer bitten.

Der Eigentümer erkennt die als Anlage 4 beigefügte Satzung der Eigentümergemeinschaft als für ihn verbindlich an.

Das verbleibende Rest-Basisentgelt ( $\blacksquare$ % des Basisentgeltes) teilt sich wie folgt auf:

Flächenentgelt =  $\blacksquare$ % des Basisentgeltes

Das Flächenentgelt wird wie folgt aufgeteilt:

Die Flächen des sich in der Mitte des Windparkgebietes befindlichen Hochspannungstrassen-Korridors werden, sofern im Windparkgebiet mindestens 8 Windkraftanlagen genehmigt und von der Nutzerin oder Dritten i. S. v. Ziff. 6.2 errichtet werden, je ha mit einem Betrag von  $\blacksquare$  € /Jahr gleichbleibend entschädigt.

Sollten im Windparkgebiet weniger als 8 Windkraftanlagen genehmigt und errichtet werden, verringert sich der Betrag von  $\blacksquare$  € /Jahr im Verhältnis der 8 Windkraftanlagen zu den tatsächlich genehmigten und errichteten Windkraftanlagen.

Das restliche verbleibende Basisentgelt wird als Flächenentgelt auf die Eigentümer der verbleibenden Planungsflächen Ost und West des Gebietes abzüglich Hochspannungstrassen-Korridor verteilt.

Standortentgelt =  $\blacksquare$ % des Basisentgeltes

Wege-Entgelt = EUR  $\blacksquare$  pro m<sup>2</sup> neu errichteter Wege und Stellflächen

b) Die Flächenkomponente des Nutzungsentgeltes bestimmt sich grundsätzlich nach dem prozentualen Flächenanteil des Grundstücks des Eigentümers an der gesamten Windparkfläche abzüglich des Entschädigungs-Festbetrag für die Fläche des Hochspannungstrassen-Korridors sowie des Entgelts für die Standortkomponente.

c) Die Standortkomponente für die jeweilige WKA errechnet sich in Höhe von  $\blacksquare$ % des nach Abschnitt a) ermittelten durchschnittlichen Basisentgelts für eine WKA.

Das Standortentgelt ist zu zahlen an den oder die Eigentümer deren Grundbesitz für die jeweilige WKA in Anspruch genommen wird. In Anspruch genommen im vorstehenden Sinne werden Grundstücksflächen, die sich unmittelbar unter dem Rotorkreis (das ist die vom Rotor überstrichene Fläche) befinden. Werden Grundstücksflächen von einer WKA in Anspruch genommen, die sich im Eigentum



mehrerer Eigentümer befinden, ist das Standortentgelt anteilig an diese Eigentümer im Verhältnis zu der in Anspruch genommenen vom Rotor überstrichenen Fläche zu zahlen.

d) Die Wegekompente bestimmt sich aus der Größe der auf dem Vertragsgrundstück versiegelten Fläche (Stellfläche, Zuwegung o. ä.), multipliziert mit dem Wege-Entgelt.

6.4 Das Nutzungsentgelt dient zum Ausgleich aller Nachteile, die der Eigentümer anlässlich der Errichtung von Windkraftanlagen, Wegen, Leitungen und allen sonstigen Nebenanlagen erfährt. Umfasst sind ferner alle Nachteile aufgrund der Nutzung seines Grundstücks als Anström- oder Abstandsfläche.

6.5 Das Mindestnutzungsentgelt gemäß § 6.3 ist hälftig zum 30.06. und zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres fällig. Die Nutzerin wird bis spätestens 31.03. des folgenden Kalenderjahres dem Eigentümer eine Endabrechnung bezüglich der Berechnung des Nettoeinspeiseerlöses stellen und den noch zu zahlenden Restbetrag zusammen mit der Pachtzahlung zum 30.06. des Folgejahres bezahlen. Für das erste Jahr wird das Nutzungsentgelt anteilig ab Inbetriebnahme der ersten Windkraftanlage im Windpark gezahlt (täggenaue Abrechnung).

6.6 Die Nutzerin begleicht alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer zugunsten folgender Bankverbindung:

Kontoinhaber:

Konto-Nr.: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

BLZ: \_\_\_\_\_

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

## **§ 7 Sicherungsabreden für Kreditinstitute**

7.1 Es ist dem Eigentümer bekannt, dass die auf seinem Grundstück errichteten Windkraftanlagen dem finanzierenden Kreditinstitut von der Nutzerin sicherungsübereignet wird. Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht dahingehend Einigkeit, dass die Nutzerin die Windkraftanlagen sowie Fundament, Zuleitungen und Schaltstation mit Transformator nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs.1 BGB auf dem Grundstück errichtet. Die Windkraftanlage zählt damit nach dem erklärten Willen der Parteien nicht als Bestandteil, sondern lediglich als Scheinbestandteil des Grundstücks des Eigentümers. Der Eigentümer verzichtet unter Hinweis auf die erforderliche Sicherungsübereignung der Windkraftanlagen an das finanzierende Kreditinstitut auf sein etwaiges Verpächterpfandrecht an der auf seinem Flurstück künftig errichteten Windkraftanlagen nebst Zubehör.

7.2 Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder aus anderen Gründen die Nutzerin die Windkraftanlagen nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Eigentümer in den Eintritt des Dritten als Nutzer mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die Nutzerin bevollmächtigt hiermit unwiderruflich die fremdfinan-

zierende Bank, 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 bzw. dem Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die fremdfinanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzerin zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Eigentümer 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 beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung sowie Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu ändern oder löschen zu lassen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die finanzierende Bank entsprechend § 328 BGB unmittelbar das Recht erwirbt, die vorstehend vereinbarten Leistungen zu fordern.

## **§ 8 Haftung**

Die Nutzerin haftet im Rahmen einer von ihr in Höhe von 5 Mio. Euro abgeschlossenen Versicherung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die dem Eigentümer oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung, des Betriebs oder des Abbaus der Windkraftanlagen entstehen oder die gegenüber dem Eigentümer von Dritten geltend gemacht werden. Der entsprechende Versicherungsschutz ist dem Eigentümer von der Nutzerin auf Wunsch nachzuweisen.

## **§ 9 Vertragsdauer und Kündigung**

- 9.1 Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Die Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Inbetriebnahme der Windkraftanlagen (Beginn der Einspeisung). Der Zeitpunkt dieser Inbetriebnahme wird dem Eigentümer schriftlich mitgeteilt.
- 9.2 Die Nutzerin hat die Option, diesen Vertrag zweimal um bis zu jeweils 5 Jahre zu den in diesem Vertrag genannten Konditionen zu verlängern. Die Nutzerin hat die Option bis spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit des Vertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Eigentümer auszuüben.
- 9.3 Die ordentliche Kündigung ist für die Dauer des Vertrages ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 9.4 Der Eigentümer kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
- a) die Nutzerin mit der Zahlung des nach § 6 geschuldeten Nutzungsentgeltes länger als drei Monate im Verzug ist. Der Eintritt des Verzuges setzt eine Mahnung des Eigentümers voraus, wobei zur Wirksamkeit der Mahnung die Schriftform erforderlich ist.
  - b) 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 und der Übernahme eventueller Rückstände durch den Dritten berechtigt der vorgenannte Tatbestand nicht mehr zur Kündigung.

- c) die öffentlich-rechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Windkraftanlagen nicht innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsschluss vorliegt oder die Nutzerin nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der öffentlich-rechtlichen Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb der Windkraftanlagen mit deren Errichtung begonnen hat,

Die Nutzerin kann die Kündigungsmöglichkeit nach § 9.4 c) auch durch Zahlung eines Bereitstellungsentgeltes in Höhe von 50 % des in § 6 vereinbarten Nutzungsentgeltes, ausgehend vom Mindestnutzungsentgelt, für weitere 5 Jahre ab Eingang dieser Zahlung auf dem Konto des Eigentümers abwenden. Die erfolgte Zahlung wird nicht auf das nach Baubeginn gemäß § 6 fällige Nutzungsentgelt angerechnet und setzt nicht die unter § 9.1 bestimmte Vertragslaufzeit in Gang.

Für den Fall, dass sich die Erteilung der BlmSch-Genehmigung und dem evtl. dazugehörigen Raumordnungsverfahren oder Flächennutzungsplanänderungen oder Bebauungsplan- oder BlmSch-Verfahren wegen nicht im Einflussbereich der Nutzerin liegenden Gründen, wie z.B. Widersprüche und Klagen Dritter, verzögert, werden die Parteien einvernehmlich eine Anpassung dieser Kündigungsmöglichkeit vereinbaren.

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

- a) die Windenergieanlage durch höhere Gewalt zerstört wird oder die jeweilige Windenergieanlage aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Regelungen stillgelegt oder demontiert werden muss.
- b) die Genehmigungsbehörde die Errichtung der Windkraftanlage abgelehnt hat oder die Windkraftanlage auf dem Grundstück des Eigentümers aus anderen Gründen nicht zu realisieren ist,
- c) eine Finanzierung der Windkraftanlage nicht zu erreichen ist.

9.6 Im Übrigen kann der Nutzungsvertrag von jeder Partei ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil seine vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung zu vertragsgemäßigem Verhalten mit einer angemessenen Fristsetzung weiterhin in einem solchen Maße schuldhaft verletzt, dass der jeweils anderen Partei eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

9.7 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

9.8 Für den Fall, dass der Eigentümer oder die Nutzerin den Nutzungsvertrag, gleich aus welchen Gründen, kündigen oder beenden will, ist er verpflichtet, unverzüglich hiervon das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümer der Windkraftanlagen 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 Eigentümer die Kontaktdaten zu dem finanzierenden Kreditinstitut zur Verfügung.

## **§ 10 Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückbau**

10.1 Nach Beendigung dieses Vertrages hat die Nutzerin bzw. ihre Rechtsnachfolgerin auf ihre Kosten die beschränkt persönliche Dienstbarkeit löschen zu lassen und die Windkraftanlagen, Kabel und sonstige Einrichtungen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Grundstücke auf ihre Kosten wieder herzustellen. Der vollständige Rückbau der Anlage und die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Fläche haben innerhalb von sechs Monaten nach endgültiger Stilllegung der Windkraftanlage zu erfolgen. Die von der Nutzerin errichteten Wege müssen nur auf ausdrücklichen, schriftlichen Wunsch des Eigentümers entfernt werden, wenn sich aus einer für die Errichtung des Weges erforderlichen Genehmigung nichts anderes ergibt. Die Nutzerin wird den Eigentümer rechtzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme auffordern. Die Flachfundamente sind vollständig zu beseitigen. Eine eventuell vorhandene Tief- oder Pfahlgründung unterhalb der Flachfundamente muss bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m unter Geländeoberkante entfernt werden.

10.2 Die Nutzerin verpflichtet sich, dem Eigentümer ab Inbetriebnahme der Windkraftanlagen im Windpark eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse beizubringen, durch welche sich diese verpflichtet, für die Erfüllung der Beseitigungsverpflichtung der Nutzerin aus dem vorstehenden Absatz 1 einzustehen. Die Bürgschaftsverpflichtung beträgt € 30.000,- pro installiertem Megawatt Leistung. Sofern gegenüber dem Landkreis oder der Gemeinde bereits eine entsprechende Rückbaubürgschaft besteht, genügt es, wenn die Nutzerin diese dem Eigentümer nachweist.

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.

Nach Ablauf von 10 Jahren ab Übergabe der Bürgschaft wird die Nutzerin einen unabhängigen, anerkannten Sachverständigen mit der Prüfung der Frage, wie die Kosten für den Anlagenrückbau dann zu schätzen sind, beauftragen, dem Eigentümer das Ergebnis mitteilen und die Bürgschaft entsprechend anpassen. Eine solche Überprüfung erfolgt jeweils nach weiteren 5 Jahren. Sofern eine Bürgschaft gegenüber dem Landkreis oder der Gemeinde besteht, wird die Nutzerin gegebenenfalls diese Bürgschaft entsprechend anpassen oder zugunsten des Eigentümers eine Bürgschaft in Höhe des festgestellten Mehrbetrages stellen.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

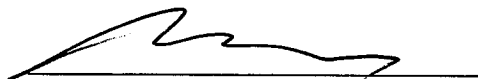
Die Vertragsparteien sind berechtigt, im Wege der Vertragsübernahme die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Der Eigentümer stimmt einer Übertragung bereits mit Vertragsunterzeichnung unwiderruflich zu, sofern der neue Vertragspartner diese gegenüber dem Eigentümer schriftlich anzeigt und schriftlich erklärt, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen anerkennt und die Erfüllung der zu erbringenden Leistungen zusichert.

Dem Eigentümer ist zudem bewusst, dass die Nutzerin den gesamten Windpark nicht allein betreiben wird, sondern mehrere verschiedene Betreibergesellschaften jeweils einen Teil des Windparks betreiben werden. Der Eigentümer stimmt daher ausdrücklich der Übertragung des Nutzungsvertrages an die von der Nutzerin zu benennenden Betreibergesellschaften unter den Voraussetzungen des Satzes 2 zu.

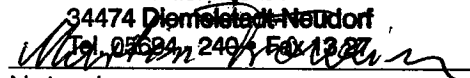
## § 12 Schlussbestimmungen

- 12.1 Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, sowie sämtliche im Rahmen dieses Vertrages entstehenden Notar- und Grundbuchkosten, trägt die Nutzerin.
- 12.2 Die Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine dieses Schriftform-erfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarung.
- 12.3 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.
- 12.4 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578, 581 Abs. 2 BGB bekannt. Sie verpflichten sich 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 schriftlich 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.
- 12.5 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 nahe kommt oder die die Parteien gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

G. Engemann, den 1.2.2012

  
Eigentümer

Dienstadt, den 08.02.2012

**Windpark Rotes Land**  
**GmbH & Co. KG**  
Nutzerin **Uhlenflucht 7**  
**34474 Dienstadt-Neudorf**  
**Tel. 05624 240 Fax 13 87**  
  
Nutzerin

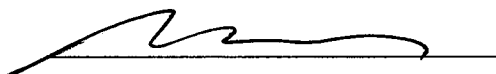
**Widerrufsbelehrung:**

Ich bin darüber belehrt worden, dass ich meine auf den Abschluss dieses Flächenmodellnutzungsvertrages gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen kann. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Windpark Rotes-Land GmbH & Co. KG  
Uhlenflucht 7  
34474 Diemelstadt  
Fax: 05694/1327 / e-mail: wbruehne@googlemail.com

**Widerrufsfolgen :**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Kann ich die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, muss ich insoweit ggf. Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für mich mit der Absendung meiner Widerrufserklärung.

Helmut Gausman, den 9.2.2012 

7

**Anlage 1**

**Vollmacht**

**Der Eigentümer**

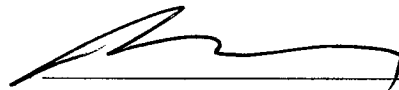
---

- nachfolgend Eigentümer genannt -

des Grundbesitzes  
Grundbuchbezirk,  
Grundbuchblatt Gemarkung,  
Flur ,  
Flurstück/e ,

bevollmächtigt hiermit die Windpark Rotes-Land GmbH & CO.KG Uhlenflucht 7, 34474 Diemelstadt, (im Folgenden kurz Bevollmächtigte genannt), die Grundbücher zu dem o. g. Flurstück einzusehen und sich Grundbuchauszüge hierüber aushändigen zu lassen. Anfallende Kosten für die Erteilung der Grundbuchauszüge trägt die Bevollmächtigte. Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

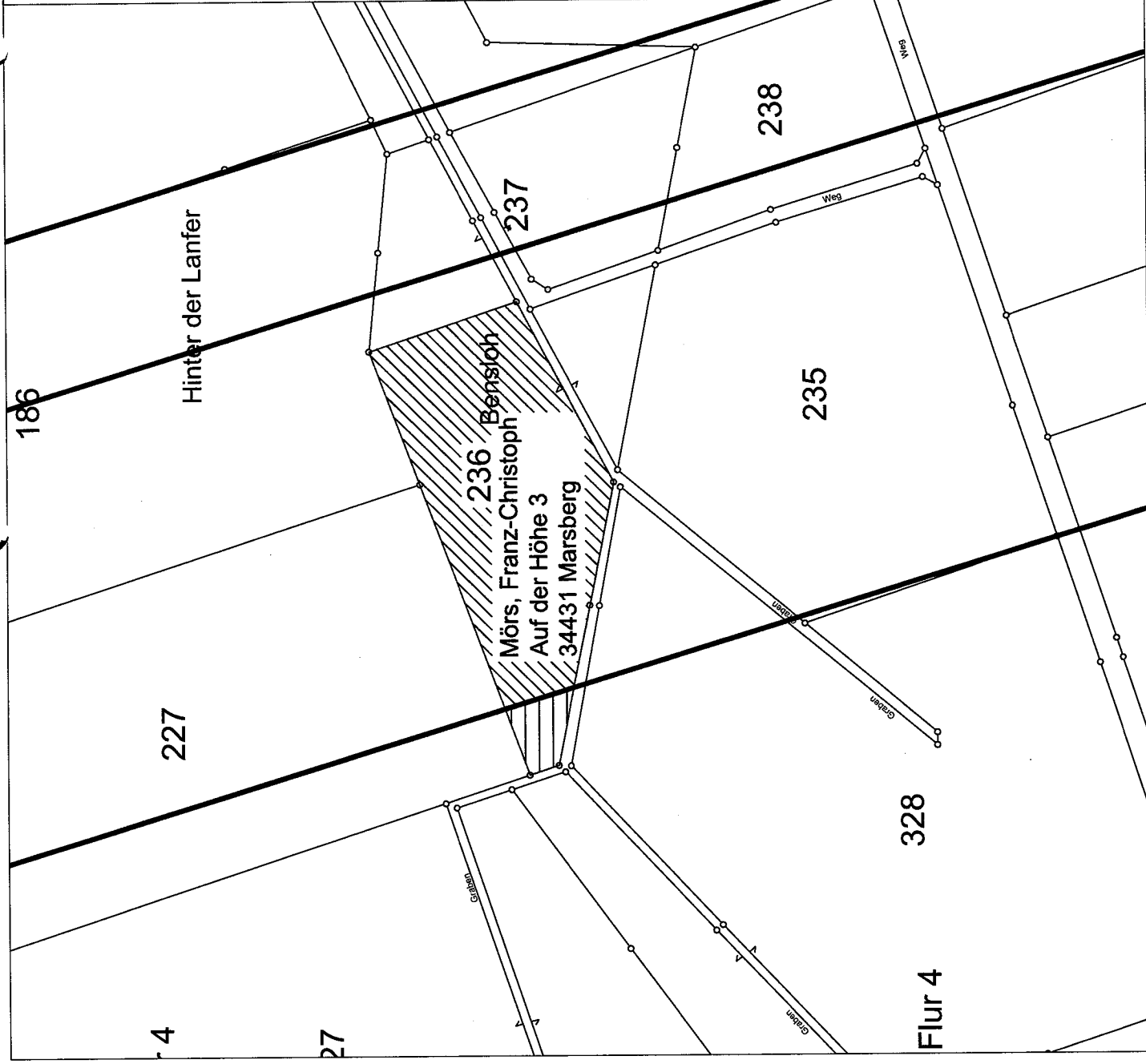
Gelinghausen, den 9.2.2012

  
\_\_\_\_\_

x

Anlage 2: Grundstücksinformationen

Gemarkung:	Niedermarsberg
Flur/en:	4
Flurstück/e:	236
Eigentümer/in	Mörs, Franz-Chistoph Auf der Höhe 3 34431 Marsberg
Größe Flurstück 236:	8.780 qm
Fläche im Windgebiet	2.015 qm
unter Hochspannungsleitung:	6.765 qm
Fläche außerhalb Windgebiet:	0 qm
Projekt:	Windpark Erlinghausen Stadt-Marsberg
Vertragspartner:	Windpark Rotes Land GmbH & Co. KG Uhlenflucht 7 - 34474 Diemelstadt
Zeichnung:	Flurkarte Grundstückseigenümer
Flurkarte	Maßstab: i.O. DIN A4 1:2000
Bearbeiter: He	Datum: 2012 - 01 - 19
<b>Büro für Stadt- und Landschaftsplanung</b> Dipl.-Ing. Brigitte Langenberg Gutenbergstr. 5 34127 Kassel Tel.: 0561/890 54 58 E-Mail: <a href="mailto:langenberg@stadt-landschaftsplanung.de">langenberg@stadt-landschaftsplanung.de</a>	
Alle Maße sind vor Arbeitsbeginn zu prüfen. Arbeiten im Bereich der Grundstücksgrenzen dürfen erst nach genauer Grenzfeststellung durch den zuständigen Landvermesser ausgeführt werden.	





Anlage 3:

**Bestellung von Dienstbarkeiten und einer Vormerkung  
für die Benutzung eines Grundstücks für Windkraftanlagen**

I.

Der Unterzeichner

- nachfolgend Eigentümer genannt -

ist Eigentümer des im Grundbuch von ..... Blatt.....eingetragenen  
Grundstücks ..... Flur ..... Gemarkung ..... zur Größe  
von ..... qm.

Gemäß separat abgeschlossenem und diesen Dienstbarkeiten zugrunde liegendem  
Nutzungsvertrag vom ..... errichtet

Herr/Firma .....

- nachfolgend Berechtigter genannt -

auf diesem Grundstück, nach näherer Maßgabe des beigefügten Lageplans eine  
Windkraftanlage.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Urkunde. Diese Anlage wird nur für die Laufzeit  
des Nutzungsvertrages eingebaut, also zu einem vorübergehenden Zweck und ist  
bzw. wird damit nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Der Eigentümer  
bestätigt im Rahmen dieser Urkunde nochmals, dass die Anlage damit Eigentum des  
Berechtigten bleibt.

II.

Der Berechtigte darf auf dem o.g. Grundstück Windkraftanlagen, Infrastruktur,  
Fundament, Wege, windparkinterne Kabel, Zuleitungen zwischen Windpark und

zwischen Windpark und Netzeinspeisepunkt, Schaltstation, Transformatoren, jeweils  
entsprechend den technischen Erfordernissen errichten, unterhalten, betreiben und  
gegebenenfalls erneuern und/oder das Grundstück als Anström- oder  
Abstandsfläche und/oder Rotorfläche nutzen. Soweit zur Ausübung der Rechte  
erforderlich, sind die Berechtigte und deren Beauftragte auch befugt, das Grundstück  
zu betreten und zu befahren. Der Inhalt des Rechts ergibt sich aus dem als Anlage  
beiliegenden Lageplan.

Der Eigentümer wird es unterlassen, ohne Zustimmung der Berechtigten innerhalb  
eines Radius von vierhundert Metern um die zu errichtende Windkraftanlagen  
Maßnahmen im Windvorranggebiet vorzunehmen oder zuzulassen, die die mögliche  
Windnutzung der Windkraftanlage beeinträchtigen könnten. Insbesondere wird er es  
unterlassen, innerhalb des benannten Bereiches hoch wachsende Bäume  
anzupflanzen oder deren Anpflanzung zuzulassen, sowie Bauwerke mit einer  
Gesamthöhe von mehr als 10 m zu errichten oder deren Errichtung zuzulassen.

Mit der Dienstbarkeit belastet ist das gesamte Grundstück, soweit es im  
Windvorranggebiet liegt. Nach erstmaliger Errichtung der Anlage beschränkt sich die

Ausübung der Dienstbarkeit auf den dann tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksteil.

Der Eigentümer bestellt und **bewilligt und beantragt** die Eintragung einer  
**beschränkten persönlichen Dienstbarkeit**

mit dem nachstehenden Inhalt zugunsten des Berechtigten, Herrn /Firma.....  
und zwar als auflösend bedingte Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks  
Flur.....Gemarkung ....., eingetragen im Grundbuch von.....Blatt

### III.

Die Dienstbarkeit erlischt unter der auflösenden Bedingung, dass die finanzierende Bank ihr Eintrittsrecht in den dieser Dienstbarkeit zugrunde liegenden Nutzungsvertrag ausübt. Andererseits bleiben die sich aus dieser Dienstbarkeit ergebenden Rechte und Pflichten so lange bestehen, wie die Windkraftanlage gemäß beiliegendem Lageplan in Betrieb ist. Es wird aus heutiger Sicht eine voraussichtliche Laufzeit von 25 Jahren angenommen.

Der Eigentümer bestellt und **bewilligt und beantragt** hiermit zugleich im gleichen Rang die Eintragung einer

**aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit**

zugunsten der

.....  
- nachstehend die Berechtigte genannt -

in Abt. II des vorbezeichneten Grundbuches und zu Lasten des vorbezeichneten Grundstücks mit folgendem Inhalt:

Die Berechtigte darf, wenn sie ihr Eintrittsrecht aus dem Nutzungsvertrag ausübt, Windkraftanlagen, Infrastruktur, Fundament, Wege, windparkinterne Kabel, Zuleitungen zwischen Windpark und Netzeinspeisepunkt, Schaltstation, Transformatoren, jeweils entsprechend den technischen Erfordernissen errichten, unterhalten, betreiben und gegebenenfalls erneuern und/oder das Grundstück als Anström- oder Abstandsfläche und/oder Rotorfläche zu nutzen. Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Berechtigte und deren Beauftragte auch befugt, das Grundstück zu betreten und zu befahren. Der Inhalt des Rechts ergibt sich aus dem als Anlage beiliegenden Lageplan.

Der Eigentümer wird es unterlassen, ohne Zustimmung der Berechtigten innerhalb eines Radius von vierhundert Metern um die zu errichtende Windkraftanlagen Maßnahmen im Windvorranggebiet vorzunehmen oder zuzulassen, die die mögliche Windnutzung der Windkraftanlage beeinträchtigen könnten. Insbesondere wird er es unterlassen, innerhalb des benannten Bereiches hoch wachsende Bäume anzupflanzen oder deren Anpflanzung zuzulassen, sowie Bauwerke mit einer Gesamthöhe von mehr als 10 m zu errichten oder deren Errichtung zuzulassen.

### IV.

Schuldrechtlich gilt folgendes: Es ist ausdrücklich vereinbart, dass die Überlassung der Dienstbarkeit an Dritte gestattet ist.

Weiter sind die Ansprüche der Berechtigten aus dieser Urkunde, insbesondere auch das Benennungsrecht, soweit gesetzlich zulässig, übertragbar und veräußerlich. Die Übertragung soll jedoch nur erfolgen, wenn der Dritte in alle Rechte und Pflichten des der heutigen Dienstbarkeitsbestellung zugrunde liegenden Nutzungsvertrages – insbesondere der Zahlungsverpflichtung – eintritt oder mit Zustimmung des Eigentümers einvernehmlich ein neuer Nutzungsvertrag geschlossen wird.

Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Berechtigten, den von dieser künftig benannten Dritten jeweils eine inhaltsgleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

Der Eigentümer erklärt, dass er jegliche Störungen, die von der Anlage ausgehen, duldet. Der Eigentümer kann weder öffentlich-rechtliche noch privat-rechtliche Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen des Betriebes der Anlage oder der von der Anlage ausgehenden Störungen erheben.

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird unter der aufschiebenden Bedingung eingetragen, dass die Bank ihr Eintrittsrecht in den dieser Dienstbarkeit zugrunde liegenden Nutzungsvertrag vom ..... ausübt.

## V.

Der Eigentümer verpflichtet sich,

- dem Berechtigten und
- der.....

gegenüber, und zwar mit unmittelbarer Wirkung weiter zu Folgendem:

Für den Fall, dass ein Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt und den Nutzungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten übernimmt, hat der Eigentümer dem jeweiligen Vertragsübernehmer das gleiche Nutzungsrecht einzuräumen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bewilligen, wie sie sich aus den vorgenannten Bestimmungen ergibt.

Dieser Anspruch ist veräußerlich und übertragbar.

Zur Sicherung dieser Ansprüche **bewilligt und beantragt** der Eigentümer zulasten des oben genannten Grundstücks die Eintragung je einer

### **Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit**

für den Berechtigten..... und die..... mit dem gleichen Inhalt, wie vorstehend für den Berechtigten oder die Bank bestellt, dabei in Abt. II des vorbezeichneten Grundbuchs im unmittelbaren Range nach den vorstehend bestellten beiden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, einzutragen zugunsten von ..... und der ..... untereinander gleichrangig.

## VI.

Die vorstehend bestellten Dienstbarkeiten und Vormerkungen sollen ohne sonstige Vorlasten in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs eingetragen werden.

Bereits durch Grundbucheintragung in Abt. II gesicherte Rechte zur öffentlichen Versorgung bzw. Daseinsvorsorge sowie sonstige Leitungs-, Wege-, Betretungs-, Graben- oder ähnliche Rechte dürfen weiterhin im Rang vorgehen, wenn sie die vertraglich vereinbarten Nutzungsrechte der Nutzerin nicht beeinträchtigen.

Sollten die gewünschten Rangstellen nicht sofort zu erreichen sein, so sollen die Rechte vorerst an rangbereiter Stelle eingetragen werden. Den Rangänderungsurkunden vorrangig eingetragener Gläubiger bzw. Berechtigter stimmt der Eigentümer jetzt bereits zu. Er **beantragt** die Eintragung der Rangänderungen im Grundbuch.

#### VII.

Die Löschung der vorstehend genannten Dienstbarkeiten und Vormerkungen ist nur mit Zustimmung der.....oder deren Rechtsnachfolgerin möglich.

#### VIII.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt..... Euro.

Die Kosten der Eintragung die Beschaffung etwaiger Rangrücktrittserklärungen trägt.....

Der Eigentümer beantragt gegenüber dem Grundbuchamt der Berechtigten.....und der.....nach erfolgter Eintragung jeweils auf seine Kosten einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden.

#### IX.

Der Eigentümer 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.

.....den.....

## Anlage 4

### **Satzung der Eigentümergeinschaft Windpark Marsberg/Erlinghausen**

#### **§ 1**

##### **Persönlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung findet persönlich Anwendung auf alle Eigentümer und deren Rechtsnachfolger, die für ihr Grundeigentum mit der Windpark Rotes Land GmbH & Co. KG einen Nutzungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks im Bereich Marsberg/Erlinghausen geschlossen haben.

Sachlich einbezogen ist der Grundbesitz, der Gegenstand des jeweiligen Nutzungsvertrages ist.

#### **§ 2**

##### **Satzungszweck**

Nach § 6 Abschnitt 6.3 des zwischen dem jeweiligen Eigentümer und der Nutzerin (Windpark Rotes Land GmbH & Co. KG) geschlossenen Nutzungsvertrages sind von der Nutzerin im Auftrag und für Rechnung der Eigentümer 15 % des vertraglich vereinbarten Mindestnutzungsentgelts an Dritte, insbesondere gemeinnützige Organisationen zu zahlen. Die Eigentümergeinschaft hat der Nutzerin die jeweils empfangsberechtigten Dritten sowie die Höhe des jeweils zu zahlenden Entgelts mitzuteilen.

Mit dieser Satzung regeln die Eigentümer das Verfahren, mit dem sie die Zuwendungsberechtigten und die Höhe der Ihnen zugewandten Beträge festlegen.

#### **§ 3**

##### **Eigentümerversammlung**

1. Mindestens einmal im Kalenderjahr wird eine Versammlung aller Eigentümer durchgeführt.

2. Die Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgt an alle Eigentümer durch Veröffentlichung in der für Marsberg örtlichen Presse, derzeit wahlweise im „Diemelboten“ oder der „Westfalen-Post“, oder durch einfachen Postbrief an die zuletzt von dem Eigentümer dem Sprecherrat mitgeteilte Anschrift. Die Einladung hat unter Mitteilung der Tagesordnung durch den Vorsitzenden des Sprecherrates, im Verhinderungsfall durch den stellvertretenden Vorsitzenden mit einer Frist von mindestens zwei Wochen vor der Versammlung zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Einladung kommt es auf den Tag der Veröffentlichung in der örtlichen Presse oder auf den Tag der Aufgabe zur Post an.

Die erste Versammlung (Konstituierende Sitzung) der Eigentümer wird einberufen von den Mitgliedern des bestehenden Sprecherrates Karl- Josef Aßhauer, Thomas Wallmeier und Franz-Josef Gerlach.

3. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn auf ihr mindestens 10 % der zur Eigentümergemeinschaft zählenden Eigentümer erschienen sind.

4. Die Eigentümerversammlung entscheidet über:

- Wahl des Sprecherrates,
- Die Verteilung des an auszuzahlenden Teiles des Nutzungsentgelts,
- Änderung dieser Satzung.

5. Beschlüsse der Eigentümerversammlung werden mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Eigentümer gefasst, abgesehen von Satzungsänderungen, die einer Mehrheit von dreiviertel der in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer bedürfen.

6. Jeder Eigentümer hat in der Eigentümerversammlung eine Stimme. Steht eine Grundstücksparzelle mehreren Eigentümern in Bruchteils- oder Gesamthandseigentum zu, so haben diese immer nur eine Stimme. Sie müssen ihr Stimmrecht einheitlich ausüben.

7. Jeder Eigentümer kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Dritten in der Eigentümerversammlung vertreten lassen. Die gleichzeitige Vertretung mehrerer Eigentümer ist nicht zulässig, es sei denn, diese sind gemeinsam Gesamthands- oder Bruchteilseigentümer eines oder mehrerer Grundstücke..

#### § 4 Sprecherrat

1. Die Eigentümerversammlung wählt einen Sprecherrat, der aus 4 Eigentümern besteht.

Dabei sollen jeweils zwei Mitglieder des Sprecherrats ihren Wohnsitz und das im Windkraftgebiet liegende Eigentum in der Gemarkung Erlinghausen bzw. in der Gemarkung Niedermarsberg haben.

2. Die regelmäßige Amtszeit des Sprecherrates beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit der Wahl und endet mit der Wahl eines neuen Sprecherrats. Der Sprecherrat wird durch die Eigentümerversammlung gewählt.

3. Der Sprecherrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter des Vorsitzenden.

4. Der Sprecherrat ist berechtigt, der Eigentümerversammlung einen Vorschlag zur Aufteilung des Nutzungsentgeltes hinsichtlich der Zahlungsempfänger und der Höhe des dem jeweiligen Zahlungsempfänger zugewendeten Betrages zu unterbreiten. Dabei hat der Sprecherrat die Vorgaben gemäß § 5 der Satzung zu beachten.

§ 5  
Zuwendungsempfänger

1. Von dem zur Verteilung stehenden Nutzungsentgelt sind vorab die Aufwendungen des Sprecherrates und alle im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung stehenden Kosten zu entnehmen.

2. Danach können Zahlungen für Beeinträchtigungen, die durch die Windkraftanlagen entstehen, gleich, ob eine rechtliche Verpflichtung der Eigentümer zu Ausgleichszahlungen besteht, entnommen werden.

3. Der verbleibende Betrag ist zu jeweils 50 v.H. gemeinnützige Organisationen in Erlinghausen und Niedermarsberg zuzuwenden. Von dieser Verteilungsquote soll nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Ein von der Verteilungsquote abweichender Beschluss bedarf zu seiner Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens dreiviertel der in der Eigentümerversammlung abgegebenen gültigen Stimmen.

Die Zuwendungen haben ausschließlich zu erfolgen an Organisationen, die von der Körperschaftssteuer und der Gewerbesteuer befreit sind, weil sie ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen Zwecken im Sinne der §§ 51 ff. AO dienen.

Zuwendungen dürfen nur erfolgen, wenn die Gemeinnützigkeit durch einen aktuellen Freistellungsbescheid des zuständigen Finanzamtes nachgewiesen wurde.