Poolpachtvertrag Windpark Bustertkopf

Zwischen

Waldgenossenschaft Seebach
Herrn Markus Huber
Alte Ruhesteinstraße 5
77889 Seebach

- nachfolgend „Verpächterin" genannt -

und

Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG
Lotzbeckstraße 45
Amtsgericht Freiburg HRB 730404
77933 Lahr
- nachfolgend „Pächter" genannt -

Für den Windpark
Bustertkopf

INHALTSVERZEICHNIS:

1 Vertragsgegenstand ... 3
1a Vertragsanpassungen bei der Entwicklung des Windparks ... 6
2 Scheinbestandteilseigenschaft; Abtretung des Verpächterpfandrechtes ... 7
3 Pflichten der Verpächterin ... 7
4 Pflichten des Pächters ... 9
5 Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Grundbucheintragung ... 11
6 Nutzungsentgelt ... 12
7 Inkrafttreten; Nutzungsdauer ... 14
8 Kündigung ... 14
9 Unterrichtungspflicht gegenüber der finanzierenden Bank ... 16
10 Abtretung; Rechtsnachfolge ... 16
11 Haftung und Versicherung ... 18
12 Pflichten des Pächters bei Beendigung des Vertrages ... 20

13 Sicherheitsleistungen 21
14 Zustimmungserfordernis der finanzierenden Bank 22
15 Nebenabreden 22
16 Salvatorische Klausel 22

PRÄAMBEL

Der Pächter beabsichtigt im Rahmen des von ihm geplanten Windparks im Gebiet Bustertkopf auf dem im Eigentum der Verpächterin stehenden Grundbesitz [eine oder zwei] Windkraftanlagen (die „**WEA**") einschließlich der erforderlichen Zuwegungen, Anschlussleitungen und Nebenanlagen zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Der Windpark soll im geplanten Endausbau aus bis zu zwei WEAs bestehen. Die Verpächterin verfolgt weiterhin die forstwirtschaftliche und jagdwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Der Vertrag wird vor Abschluss der Standortplanung und vor Beantragung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geschlossen. Die Standorte bzw. Lagepläne werden bei Beantragung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und bei Inbetriebnahme erforderlichenfalls aktualisiert.

1 Vertragsgegenstand

1.1. Die Verpächterin ist Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von	Grundbuchamt	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
					386

1.2. Standortflächen der WEA

Die Verpächterin gestattet dem Pächter auf dem vorgenannten Grundbesitz:

Zutreffendes bitte ankreuzen (Lageplan Anlage 1):

x Die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung und gegebenenfalls die Ersetzung (z. B. Repowering) von bis zu zwei WEAs vom Typ Enercon 115 - 175 mit einer Leistung von ca. 4.200 – 8.000 kW, einer Nabenhöhe von 160 - 180 m mit Fundament, Verkabelung sowie der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen und Sicherungsanlagen,

x das Anlegen eines Schutzbereichs mit Kranstellfläche als ständige Arbeits- und Montagefläche, die Verlegung, den Betrieb, die Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung von elektrischen Anschlussleitungen sowie Telekommunikationsleitungen zur Steuerung und Überwachung der WEA (= Zu- und Ableitungstrassen) und

x den Bau und die Unterhaltung von Wegen bzw. den Ausbau vorhandener Wege, soweit dies für die Zuwegung erforderlich ist.

Der genaue Aufstellungsort der WEA nebst o. g. Zusatzeinrichtungen ist im Lageplan gemäß Anlage 1 dieses Vertrages festgehalten.

1.3. Für Zuwegung und Infrastruktur gestattet die Verpächterin dem Pächter und den von ihm beauftragten Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb des Windparks „Bustertkopf" den Grundbesitz wie folgt zu nutzen:

Zutreffendes bitte ankreuzen (Lageplan Anlage 1):

x **Übergabestation**: Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Neuerrichtung einer bestehenden Übergabestation.

x **Zuwegung**: Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung einer befestigten Zuwegung (z. B. in Form eines Schotterweges) in einer Breite von mindestens 4,5 m, die geeignet ist, Schwertransporte zu tragen.

x **Kabel**: Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Ersetzung elektrischer Versorgungskabel in Form eines Mittelspannungskabelsystems und in Form von Fernmeldekabeln (die „**Kabeltrasse**"). Die Verpächterin verpflichtet sich, keine leitungsgefährdenden Maßnahmen durchzuführen. Insbesondere sind in einem Schutzstreifen von 1,5 m beiderseits der Außenränder des Kabelgrabens der Kabeltrasse Bauwerke, Absenkungen des Geländes sowie leitungsgefährdende Anpflanzungen und Vorrichtungen nicht bzw. nur mit schriftlicher Genehmigung des Pächters statthaft. Die Verpächterin ist nicht verpflichtet, ihrerseits Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Wege sind vom Pächter wieder so herzustellen, wie sie vor der Maßnahme waren. Soweit Leitungen (insbesondere Kabel) unterirdisch verlegt werden, geschieht dies in einer für Mittelspannungskabel erforderlichen Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche, mindestens jedoch 0,8 m. Die örtlichen Bodenverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen. Nach Verlegung wird der Weg wieder in seinen vertragsgemäßen Zustand übergeben.

x **Überschwenkbereich**: Aufgrund der Länge der verwendeten Fahrzeuge wird der in Ziffer 1.1 bezeichnete Grundbesitz der Verpächterin bei der Zufahrt durch Schwerlastfahrzeuge im Kurvenbereich teilweise überragt. Ein Befahren des Grundstücks ist damit nicht verbunden. Die Verpächterin gestattet dem Pächter das Grundstück zu dem genannten Zweck zu benutzen (so genannter Überschwenkbereich). Die hierfür benötigte Fläche ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Die Verpächterin ist verpflichtet, auf den im Lageplan gekennzeichneten Überschwenkbereichsflächen jegliche Bebauung und Bepflanzung, die eine Beeinträchtigung der Zufahrt zum Windpark darstellen könnte, zu unterlassen. Der Pächter ist selbst berechtigt, die als Überschwenkbereich benötigte Fläche von Anpflanzungen und Bewuchs freizuhalten, die die bezweckte Nutzung beeinträchtigen könnten.

x **Rotorfläche:** Duldung durch die Verpächterin, dass die Rotorblätter der auf dem benachbarten Grundbesitz errichteten WEA eine Fläche des betroffenen Grundstücks überstreichen (sogenannte Rotorfläche).

x **Kranstellfläche:** Duldung durch die Verpächterin, dass die in dem Lageplan (**Anlage 1**) eingezeichnete Fläche für das Aufstellen eines Kranes verwendet wird, der für die Errichtung und den Betrieb der auf dem benachbarten Grundbesitz zu errichtenden WEA benötigt wird.

- x **Kranauslegerfläche:** Duldung durch die Verpächterin, dass die in dem Lageplan (**Anlage 1**) eingezeichnete Fläche für die Montage des Kranes – insbesondere für das Zusammensetzen der Kransegmente - verwendet werden kann. Der Kran wird für die Errichtung und den Betrieb der auf dem benachbarten Grundstück zu errichtenden WEA benötigt. Sollten sich auf der Kranauslegerfläche Bäume oder Sträucher befinden, ist der Pächter berechtigt, diese kahl zu schlagen bzw. zu entfernen. Die Verpächterin darf diese Kranauslegerfläche nur mit niedrigen Gewächsen bis zu einer Höhe von 1,5 m bepflanzen.

- x **Vormontagefläche:** Duldung durch die Verpächterin, dass die in dem Lageplan (**Anlage 1**) eingezeichnete Fläche für die vorübergehende Lagerung von Materialen (z. B. Turmsegmenten) und für die Vormontage bestimmter Bestandteile der auf dem benachbarten Grundstück zu errichtenden WEA genutzt werden kann. Die Vormontagefläche wird nur vorübergehend während der Errichtung der WEA benötigt. Sollten sich auf der Kranauslegerfläche Bäume oder Sträucher befinden, ist der Pächter berechtigt, diese kahl zu schlagen bzw. zu entfernen. Nach Abschluss der Errichtungsarbeiten wird die Fläche der natürlichen Sukzession übergeben bzw. entsprechend den Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde ggf. rekultiviert.

- x **Abstandsfläche:** Duldung durch die Verpächterin von notwendigen Abstandsflächen für die auf dem benachbarten Grundstück zu errichtende(n) WEA auf dem betroffenen Grundbesitz. Die genaue Lage der Abstandsfläche ist im Lageplan (**Anlage 1**) eingezeichnet. Die Verpächterin verpflichtet sich, Abstandsbaulasten auf dem in Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz im Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen oder - falls ein Baulastenverzeichnis nicht existiert - alle erforderlichen Erklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Sicherung der Abstandsfläche abzugeben und die Eintragung einer Dienstbarkeit zur Sicherung der Abstandsflächen auf dem in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbesitz zu bewilligen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

- x **Freifläche:** Die Verpächterin verpflichtet sich, keine Maßnahmen durchzuführen oder zu gestatten, welche die Stromproduktion des Windparks direkt oder indirekt beeinträchtigen könnten.

1.4. Die Verpächterin gestattet dem Pächter und den von ihm Beauftragten zwecks Planung sowie zur Durchführung der vertragsgegenständlichen Nutzung jederzeit das betreffende Grundstück im erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen bzw. Maschinen zu befahren und zu benutzen. Sie gestattet außerdem die vorübergehende Lagerung notwendiger Baumaterialien. Die Lagerung von Baumaterialien soll in einer die forst- bzw. landwirtschaftliche Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes schonenden, möglichst wenig beeinträchtigenden Weise durchgeführt werden. Die Gestattung gilt jeweils auch für Arbeiten, die für den gesamten Windpark erforderlich sind. Die erforderlichen Flächen werden im Lageplan in **Anlage 1** ausgewiesen. Nach Baubeginn ist für die Inanspruchnahme weiterer Flächen zu diesem Zweck eine Vereinbarung mit der Verpächterin erforderlich, die ihrerseits zu **Anlage 1** genommen wird.

1.5. Die Verpächterin ist berechtigt, die für die WEA ausgebaute bzw. errichtete Zuwegung unentgeltlich zu befahren. Etwaige Unterhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten werden zwischen Verpächterin und Pächter abgestimmt, wobei jeder Nutzer grundsätzlich für die durch seine Nutzung entstandenen Schäden aufkommt.

1.6. Die Nutzung der Windkraftanlage/n für andere oder zusätzliche Zwecke als zur Stromerzeugung bedarf der Zustimmung der Verpächterin. Die Verpächterin wird die Zustimmung nicht verweigern, soweit im Einzelfall diese Nutzung für die Genehmigung der Windkraftanlage erforderlich ist (z. B. Richtfunkanlagen). Für eine anderweitige

oder zusätzliche Nutzung als zur Stromerzeugung behält sich die Verpächterin die Vereinbarung eines Entgelts mit dem Pächter ebenso vor, wie den Abschluss eines eigenen Gestattungsvertrages mit anderen Mitnutzern. Dies gilt insbesondere für die Mitbenutzung durch kommerzielle Mobilfunkdienste.

1a Vertragsanpassungen bei der Entwicklung des Windparks

1a.1 Die Standorte der jeweiligen WEA nach **Anlage 1** (z. B. Anlagenstandorte, die Kranstellflächen, die Zuwegung und der Kabelverlauf) und die Parameter der jeweiligen WEA (z. B. Anlagentyp und Inbetriebnahmezeitpunkt), stehen bei Vertragsschluss noch nicht abschließend fest. Alle vorliegend abgegebenen Angaben dazu spiegeln lediglich die aktuelle Planung des Pächters wider. Eine endgültige Festlegung der Standorte mit den Flächenzuordnungen nach Ziffer 1.2 erfolgt durch den Pächter im Einvernehmen mit der Verpächterin, die der Parameter der jeweiligen WEA erfolgt durch den Pächter. Sofern die tatsächlichen Standorte der jeweiligen WEA und/oder die tatsächlichen Parameter der jeweiligen WEA von den in **Anlage 1** genannten Standorten oder den in Ziffer 1.2 genannten Parametern abweichen, werden die Parteien die **Anlage 1** zu diesem Vertrag, in einem schriftlichen Nachtrag zu diesem Vertrag anpassen. Bei Abschluss der Standortplanung, Beantragung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und bei Inbetriebnahme wird die **Anlage 1** zu diesem Vertrag aktualisiert (Ziffer 1a.2 bis Ziffer 1a.3). Vereinbarungen über die temporäre Nutzung zusätzlicher Flächen während der Bauphase werden zu **Anlage 1** hinzugenommen.

1a.2 Vor Stellung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrags stimmt der Pächter das Gesamtkonzept des Windparks mit der Verpächterin ab. Dabei wird u. a. eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung gestellten Fläche für die Windenergienutzung im Sinne eines möglichst hohen Stromertrags angestrebt. Dies betrifft vor allem den genauen Standort der Windkraftanlagen und deren Abstand untereinander, den Verlauf der Leitungen und sonstige Anschlüsse, die Lage der Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen, die Inanspruchnahme vorhandener Wege, den erforderlichen Wegeaus- und -neubau, die Lage und Bauausführung der Zufahrten sowie die Lage der erforderlichen Kran- und Aufbauplätze. Das Ergebnis wird in einem Plan dokumentiert, den der Pächter zum Gegenstand des Genehmigungsverfahrens macht.

1a.3 Die tatsächliche Lage und Anzahl der Windkraftanlage/n, Nebenanlagen und Kabel- sowie Leitungstrassen ergeben sich aus dem vom Pächter nach Bestandskraft der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vorzulegenden Lageplan (Ausführungsplan), der im Zuge eines Nachtrages zum Bestandteil dieses Vertrages wird. Der Ausführungsplan ist der Verpächterin in 2-facher Fertigung vorzulegen. Anhand dieses Ausführungsplanes wird der genaue Umfang der vom Pächter benötigten Teilfläche des vertragsgegenständlichen Grundstücks festgelegt.

1a.4 Die Inbetriebnahme von der/den Windkraftanlage/n wird durch das/die jeweilige(n) Inbetriebnahmeprotokoll(e) dokumentiert. Der Pächter ist verpflichtet, der Verpächterin den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Windkraftanlage/n innerhalb von vier Wochen nach Inbetriebnahme mitzuteilen und jeweils eine Kopie des/der Inbetriebnahmeprotokolls/-e zur Verfügung zu stellen.

1a.5 Der Pächter ist berechtigt, die errichteten Windkraftanlagen laufend dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und entsprechend abzuändern, soweit dadurch das Ausmaß der Inanspruchnahme des Grundstücks nicht erweitert wird. Gegebenenfalls hierfür notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn der Verpächterin vorzulegen. Bei Erhöhung der Leistung (Repowering) behält sich die Verpächterin vor, die Gestattungsentgelte neu zu vereinbaren.

2 Scheinbestandteilseigenschaft; Abtretung des Verpächterpfandrechtes

2.1 Der gesamte in Ziffer 1.1 bezeichnete Grundbesitz bleibt im Eigentum der Verpächterin. Zwischen den Vertragsparteien besteht jedoch Einigkeit darüber, dass die auf dem Grundbesitz der Verpächterin zu errichtenden Anlagen gemäß Ziffer 1.2 bis 1.3 nicht in das Eigentum der Verpächterin übergehen, sondern nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und/oder in Ausübung eines Rechts an dem in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbesitz in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Pächter auf dem Grundstück aufgestellt werden und bei Beendigung dieses Pachtvertrages entsprechend Ziffer 12 entfernt werden; es handelt sich hierbei also nur um Scheinbestandteile im Sinne von § 95 Absatz 1 BGB.

2.2 Der Verpächterin ist bekannt, dass die auf ihrem Grundstück zu errichtende(n) WEA einschließlich der Nebenanlagen der finanzierenden Bank von dem Pächter sicherungsübereignet wird/werden. Für die Dauer einer erforderlichen Sicherungsübereignung tritt die Verpächterin an die finanzierende Bank das ihr nach §§ 581 Abs. 2, 562 ff. BGB zustehende Verpächterpfandrecht an von dem Pächter gemäß Ziffern 1.2 und 1.3 eingebrachten Anlagen ab (echter Vertrag zugunsten Dritter). Die Verpächterin ist über die Sicherheitsübereignung sowie über deren Beendigung jeweils unter Vorlage geeigneter Nachweise zu informieren.

3 Pflichten der Verpächterin

3.1 Die Verpächterin gestattet und beauftragt den Pächter alle zur vertragsgegenständlichen Nutzung gemäß Ziffer 1.2 bis 1.5 erforderlichen Erklärungen abzugeben bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Die Verpächterin wird alle ihrerseits erforderlichen Erklärungen abgeben und Handlungen (z. B. Zustimmung zu dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) vornehmen.

3.2 Die Verpächterin verpflichtet sich, auf dem in Ziffer 1.1 dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der vertragsgegenständlichen Nutzung gemäß Ziffer 1.2. bis Ziffer 1.5, insbesondere das Errichten von baulichen und anderen Anlagen zu unterlassen, soweit hierdurch die Errichtung, der Betrieb, die Unterhaltung und gegebenenfalls die Ersetzung (z. B. Repowering) des Windparks direkt oder indirekt beeinträchtigt werden könnte. Zu Abholzungen von Wald ist die Verpächterin nur verpflichtet, soweit dies für Errichtung, Unterhaltung, Abbau und gegebenenfalls Ersetzung der WEA einschließlich der Fundamente, Zuwegungen, Montage-, Kranstell- und Freiflächen, Umzäunungen, Anschlussleitungen und Nebenanlagen notwendig ist. Eine Verpflichtung zur Abholzung besteht nicht zum Zweck der Windernteverbesserung (z. B. Anströmfläche). Die Verpächterin hat das Wahlrecht, ob der Einschlag und Abtransport des auf der benötigten Waldfläche stehenden Holzes/Aufwuchses durch sie selbst, durch den Pächter oder durch Dritte erfolgen soll. Alle mit dem Einschlag und Abtransport entstehenden Kosten trägt der Pächter. Er erstattet diese Kosten der Verpächterin, soweit diese die Arbeiten selbst durchführt oder durch Dritte ausführen lässt (inkl. Verwaltungskosten). Der Holzertrag steht in jedem Fall der Verpächterin zu. Den Umfang der notwendigen Räumung legt der Pächter zusammen mit der Verpächterin fest. Gegebenenfalls. erforderliche Rodungs- und Umwandlungsgenehmigungen nach WaldG sind vorrangig zu beachten. Die ggf. erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste (keine Genehmigung erforderlich) holt der Pächter auf eigene Kosten ein.

3.3 Die Verpächterin hat dem Pächter unverzüglich von einer Veräußerung oder drohenden Zwangsversteigerung des in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbesitzes zu unterrichten.

3.4 Die Verpächterin verpflichtet sich, die in Ziffer 5 bezeichneten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen zu bestellen.

3.5 Die Verpächterin verpflichtet sich für den Fall, dass sie den in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbesitz veräußert oder sich sonst vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den notariellen Vertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Der _____ (Erwerber/Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Pachtvertrag vom _____ nebst etwaigen Nachträgen sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung gegenüber dem jeweiligen Berechtigten, insbesondere dem Pächter und der finanzierenden Bank, gegenüber ergeben.“

Kommt die Verpächterin dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt die Verpächterin hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus entstehende Schäden dem jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere gegenüber dem Pächter und der finanzierenden Bank.

3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die ggf. von der Genehmigungsbehörde für den Bau des Windparks angeordnet werden, können auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz unter der Zustimmung der Verpächterin durch den Pächter umgesetzt werden, die Entschädigung erfolgt auf Basis einer separaten Vereinbarung. Der Verpächterin steht es frei, ihre Zustimmung zu einer vorgeschlagenen Vereinbarung nicht zu erteilen.

4 Pflichten des Pächters

4.1 Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass das Dränagen-Entwässerungssystem für das gesamte Grundstück funktionsfähig erhalten bleibt.

4.2 Werden durch die Baumaßnahmen vorhandene Grenzzeichen entfernt, so ist der Pächter verpflichtet auf seine Kosten deren Wiederherstellung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

4.3 Alle Arbeiten auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück, die mit der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlagen im Zusammenhang stehen, dürfen erst begonnen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt wurden:

- Die für die Anlagen erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften, sind der Verpächterin in Kopie (digitale Kopie in Textform) überlassen worden,
- die erforderlichen Sicherheitsleistungen für den Rückbau und die Vertragserfüllung liegen vor,
- der Versicherungsschutz ist nachgewiesen,
- für die notwendigen Abstandsflächenregelungen ist mit den Nachbarn des vertragsgegenständlichen Grundstücks eine Regelung getroffen worden
- und die vorgenannten Nachweise liegen der Verpächterin vor.

4.4 Leitungstrassen sind mit der Verpächterin abzustimmen. Diese sind soweit möglich entlang der vorhandenen oder neu gebauten Wege auf dem Vertragsgrundstück zu verlegen. Beim Wegeaus- und -neubau sind Eingriffe unter Berücksichtigung des Standes der Technik soweit wie möglich zu minimieren. Erdleitungen sind mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 Meter zu verlegen. Der Einsatz von Fahrzeugen mit mehr als 7,5 Tonnen Gesamtgewicht ist außerhalb der befestigen Wege nicht zulässig.

4.5 Sofern auf Kosten des Pächters zur Ausübung des gestatteten Nutzungsrechtes auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Wege neu angelegt oder bestehende Wege ertüchtigt werden müssen, hat dies so zu erfolgen, dass weder die weitere Nutzung der Gestattungsfläche, noch der forstwirtschaftliche Betrieb beeinträchtigt werden. Ist ein Wegeaus- oder Neubau im Rahmen der gestatteten Nutzung notwendig, ist hierfür umweltverträgliches, frostbeständiges, tragfähiges, mineralisches Material ohne Bindemittelanteil zu verwenden.

4.6 Falls außerhalb der nach dem aktualisierten Lageplan laut Genehmigung freizulegenden Waldfläche weitere Flächen als Lagerplätze für Baumaterialien, zur Aufstellung von Arbeitsunterkünften oder zur zeitweiligen Lagerung von Aushubmaterial benötigt werden, ist die Zustimmung der Verpächterin hierzu unverzüglich einzuholen und - soweit erforderlich - eine befristete Umwandlungsgenehmigung zu beantragen. Die hierfür zusätzlich zur Rekultivierung zu entrichtende Entschädigung richtet sich nach Ziffer 6.2 Buchstabe b). Die Aufstellung von Wohn- und Schlafcontainern ist grundsätzlich nicht zulässig.

4.7 Alle notwendigen Erdarbeiten werden vom Pächter nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Insbesondere wird der Mutterboden vor den Arbeiten vom restlichen Erdreich abgetrennt und fachgerecht gelagert, sodass keine Vermischung mit dem Unterboden stattfindet und der Mutterboden nach den Arbeiten wieder aufgebracht und rekultiviert werden kann. Die Verpächterin darf überflüssiges Erdreich behalten, sofern dem keine behördlichen Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Überschüssiges Erdreich (Untergrundmaterial, tiefer 30 cm) wird ansonsten vom Pächter auf seine Kosten ordnungsgemäß auf einer genehmigten Deponie entsorgt.

4.8 Der Pächter hat rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vor Baubeginn des Windparks, die Verpächterin hierüber zu benachrichtigen. Darüber hinaus wird der Pächter in der Zeit des anschließenden Betriebs und der Unterhaltung des Windparks vor Beginn von größeren Reparaturarbeiten, Baumaßnahmen oder Erdarbeiten auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz die Verpächterin möglichst 7 Tage vor Durchführung darüber informieren. Der Pächter wird bei der Terminierung und Durchführung der Arbeiten auf forstbetriebliche und jahreszeitliche Belange wenn möglich Rücksicht nehmen; er wird mit der Verpächterin rechtzeitig eine einvernehmliche Terminabstimmung herbeiführen.

4.9 Nach endgültiger Fertigstellung der Windkraftanlagen sowie nach, im Laufe der Vertragslaufzeit erforderlich werdenden, sonstigen Baumaßnahmen, hat der Pächter sicherzustellen, dass sämtliche während des Baus benötigten Arbeitsmaterialien und Arbeitsabfälle wieder beseitigt werden. Sollte der Pächter dieser Verpflichtung nach angemessener Fristsetzung nicht nachkommen, so ist die Verpächterin zur Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters berechtigt.

4.10 Der Pächter ist verpflichtet, die in Ziffer 1.2 und 1.3 genannten Anlagen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten.

4.11 Der Pächter hat der Verpächterin ab Vertragsschluss einen bis zur Beendigung der Bauphase ständig erreichbaren fachlich geeigneten Ansprechpartner zu nennen. Der Wechsel des Ansprechpartners ist der Verpächterin in Textform mitzuteilen.

5 Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Grundbucheintragung

5.1 Die Verpächterin verpflichtet sich, zur Sicherung der Nutzungsrechte des Pächters aufgrund dieses Pachtvertrages die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch zu bewilligen. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Pächter die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten gestatten kann. Die Kosten für die Parzellierung werden vom Pächter übernommen.

5.2 Für den Fall, dass ein Dritter oder die finanzierende Bank gemäß der Regelungen nach Ziffer 10 dieses Pachtvertrages in diesen Pachtvertrag eintreten bzw. diesen übernehmen, verpflichtet sich die Verpächterin gegenüber dem Pächter, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß Ziffer 5.1 zugunsten des Eintretenden/Übernehmers zu bestellen. Der Eintretende/Übernehmer kann im Sinne von § 328 Absatz 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von der Verpächterin unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Die Verpächterin verpflichtet sich, zur Sicherung der in Ziffer 5.1 genannten veräußerlichen und vererblichen Ansprüche dem Pächter eine diesbezügliche Vormerkung auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen. Der Pächter verpflichtet sich, die zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit löschen zu lassen, sobald zugunsten des Eintretenden/Übernehmenden eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde.

5.3 Wortlaut und Inhalt der von der Verpächterin abzugebenden Eintragungsbewilligung und des Eintragungsantrags bezüglich der in den Ziffern 5.1 und 5.2 benannten Grundbucheintragungen ergeben sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Muster. Die Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkungen hat so zu erfolgen, dass keine Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen bzw. dass nur solche Rechte vorgehen, die die Ausübung der Dienstbarkeit nicht behindern. Die Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung soll zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen. Die Verpächterin hat alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die die ranggerechte Eintragung ermöglichen. Dies beinhaltet auch, dass die Verpächterin ihre Zustimmung zur Einsichtnahme in das Grundbuch erteilt und hierfür die diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügte Zustimmungserklärung abgibt. Den Grundbuchstand und sich daraus ergebende Risiken hat der Pächter in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

5.4 Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt der Pächter. Die Verpächterin ist verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.

5.5 Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses werden die Grundbucheintragungen unverzüglich gelöscht. Hierfür erklärt der Pächter bereits jetzt unwiderruflich die Zustimmung zur Löschung. Der Pächter legt diese Erklärung bis zur Beantragung der Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach Ziffer 5.1 der Verpächterin in einer Urkunde mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung vor. Eine Löschungspflicht hinsichtlich der zugunsten der finanzierenden Bank bestellten Rechte besteht nicht, wenn und soweit der finanzierenden Bank nach den Bestimmungen dieses Vertrages ein Eintrittsrecht zusteht und die finanzierende Bank davon fristgerecht Gebrauch macht. Eine Löschungspflicht besteht auch dann nicht, wenn der Gestattungsvertrag aufgrund insolvenzrechtlicher Sonderkündigungsrechte (§ 57a ZVG / § 111 InsO), welche nur greifen können, wenn die vertragsgegenständlichen Flächen an Dritte veräußert werden, beendet wird.

6 Nutzungsentgelt

Der Pächter bezahlt für die Inanspruchnahme der Flächen (gemäß Anlage 6) für den in Ziffer 1 benannten Vertragsgegenstand und für die Einräumung der vertraglichen Rechte ein Entgelt, das sich wie folgt berechnet:

6.1 Jährliches Gestattungsentgelt

(a) Ab dem Monat, in dem die Anlage(n) aus diesem Vertrag in Betrieb gehen und mit der Vermarktung des erzeugten Stromes begonnen wird:

Basisvergütung (Ansatz Gesamtwindpark [redacted] des Umsatzes, [Anlage 6]).

Bei der Ermittlung werden die von den einzelnen WEAs
- tatsächlich in das Netz für die allgemeine Versorgung eingespeiste Strommenge und
- die fiktive Strommenge gemäß Anlage 2 Nr. 7.2 zum EEG 2023

ab Inbetriebnahme der einzelnen WEAs berücksichtigt.

Für diese Strommengen sind die von der WEA im Kalenderjahr erzielten Bruttoerlöse aus der Stromproduktion (einschließlich der Lieferungen an Dritte) sowie die geleisteten Entschädigungszahlungen von Dritten (z. B. Versicherungen, Anlagenherstellern) für Betriebsunterbrechungen, Betriebseinschränkungen, Abschaltungen oder Drosselungen nachzuweisen und der Berechnung der Umsatzbeteiligung zugrunde zu legen.

Die Umsatzbeteiligung erhöht sich ab dem 11. Betriebsjahr (Ansatz Gesamtwindpark [redacted] des Umsatzes [Anlage 6]).

Ab der Inbetriebnahme beträgt das Mindestentgelt [redacted] je installierter Nennleistung der Windkraftanlage/n (im Jahr 1-10) und (im Jahr 11-20) [redacted] €/MW je installierter Nennleistung der Windkraftanlage/n. Das Mindestentgelt wird entsprechend Anlage 6 aufgeteilt.

(b) Ab dem 01.01.2025 hat der Pächter bis zum Zeitpunkt der Zahlung des Entgelts nach Nr. 6.1.a), ein monatliches Bereitstellungsentgelt in Höhe von [redacted] € zu entrichten. Das monatliche Bereitstellungsentgelt erhöht sich jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres um [redacted], sodass ab dem 01.01.2026 ein monatliches Bereitstellungsentgelt in Höhe von [redacted] € zu entrichten ist, ab dem 01.01.2027 in Höhe von monatlich [redacted] € usw. Zusätzlich ist vom Pächter beim Abschluss des Vermarktungsvertrages ein einmaliges Entgelt in Höhe von [redacted] € zu entrichten. Das Bereitstellungsentgelt wird entsprechend Anlage 6 aufgeteilt.

Die von der Windenergieanlage erzielten jährlichen Umsätze setzen sich aus dem Verkauf der Stromproduktion sowie den geleisteten Entschädigungszahlungen von

Dritten (z. B. Versicherungen, Anlagenhersteller, Netzbetreiber, Direktvermarkter, etc.) für Betriebsunterbrechungen sowie allen sonstigen Einnahmen zusammen.

6.2 Einmalige Entschädigung -

für folgende Entschädigungsleistungen:

a. für den Aufhieb von hiebsunreifen Beständen, Verwertungsverlust, Rand- und Folgeschäden, Standortbeeinträchtigung im Bereich der Standfläche, Montage- und Kranstellfläche, Wegneubauten und Leitungstrassen: [redacted] m²

b. für den Aufhieb vorübergehend benötigter Arbeitsflächen: [redacted] EUR/m²

c. Entschädigung für den Aufhieb zum Ausbau vorhandener Wege: [redacted] EUR/lfm.

d. Entschädigung für das Recht der Verlegung der Einspeisungsleitung von der/den WEA/s zur Übernahmestation: [redacted] EUR/lfm.

Eine anteilige Entschädigung ist auch dann zu bezahlen, wenn nach einem Holzeinschlag Anlagen nicht errichtet werden und die Fläche der Verpächterin wieder uneingeschränkt zur Verfügung steht. Werden Anlagen zurückgebaut, findet eine Rückerstattung oder eine Anrechnung der geleisteten Entschädigung für die nicht mehr benötigten Flächen nicht statt.

Die einmaligen Entschädigungen werden von der Verpächterin ab der Inbetriebnahme der ersten Windkraftanlage in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 21 Tagen zur Zahlung fällig. Eine Zusammenstellung der benötigten und zu entschädigenden Flächen mit Flächenaufmaß ist vom Pächter zu erstellen und der Verpächterin bis spätestens zur Inbetriebnahme der ersten Windkraftanlage zur Verfügung zu stellen.

6.3 Die vorgenannten Entgelte und Entschädigungen sind Nettoentgelte. Soweit die vorgenannten Entgelte und Entschädigungen der Umsatzsteuer unterliegen sollten, ist diese zuzüglich vom Pächter zu leisten.

6.4 Das Mindestentgelt nach Ziffer 6.1 wird jährlich zum 1. Juli fällig. Das umsatzabhängige, jährliche Entgelt nach Ziffer 6.1 wird unter Anrechnung des bezahlten Mindestentgeltes zum 31. März des Folgejahres fällig und durch den Pächter nachgewiesen.

6.5 Der Pächter trägt die Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten, die aus Anlass der Errichtung, des Betriebs, der Unterhaltung, der Verlegung oder der Entfernung der Anlagen entstehen.

6.6 Bei Zahlungsrückständen sind vom Fälligkeitstag an ohne Mahnung Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 288 Absatz 2 i.V.m. § 247 Absatz 1 BGB zu entrichten.

6.7 Der Pächter überweist das Nutzungsentgelt und die Entschädigungen auf die noch zu übermittelnde Bankverbindung in Form einer Gutschrift. Sollte sich die Bankverbindung ändern, teilt die Verpächterin dies dem Pächter rechtzeitig schriftlich mit.

7 Inkrafttreten; Nutzungsdauer

7.1 Dieser Pachtvertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung.

7.2 Der Vertrag endet nach Ablauf von zwanzig Kalenderjahren, berechnet ab Beginn des Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme nach § 3 Nr. 5 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) der letzten in der BImSch-Genehmigung errichteten WEA folgt. Dem Pächter wird eingeräumt, den Vertrag zweimal um jeweils 5 Jahre zu verlängern, so dass der Vertrag nach insgesamt 30 Jahren endgültig beendet ist. Der Pächter wird die Verlängerung spätestens 6 Monate vor Vertragsablauf schriftlich gegenüber dem Verpächterin erklären. Das Nutzungsentgelt wird zu angemessenen Konditionen nach dem zwanzigsten und fünfundzwanzigsten Kalenderjahr neu festgelegt, berechnet ab Beginn des Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme nach § 3 Nr. 5 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) der letzten in der BImSch-Genehmigung errichteten WEA. Die Inbetriebnahme der WEA wird durch eine Ablichtung des/der Inbetriebnahmeprotokolls/-e dokumentiert, die der Pächter nach Inbetriebnahme gegenüber der Verpächterin vorzulegen hat.

8 Kündigung

8.1 Die Verpächterin kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund schriftlich kündigen. Sollte die Finanzierung der WEA noch nicht vollständig abgeschlossen sein, hat die Verpächterin auch die Voraussetzungen des Abschnitts 9 dieses Vertrages einzuhalten. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn:

(a) die vom Pächter beantragte Genehmigung für sämtlich beantragte Windkraftanlagen nach dem BImSchG bestandskräftig abgelehnt wird,

(b) der Pächter den Antrag nebst Unterlagen auf Genehmigung nach BImSchG nicht spätestens 36 Monate nach Vertragsschluss vollständig (§ 7 Abs. 2 der 9. BImSchV) stellt. Bei Verzögerungen, die im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren oder der Bauleitplanung der Kommunen stehen, wird die Frist auf Antrag max. 12 Monate verlängert,

(c) der Pächter mit dem Bau (Fundamentaushub) nicht spätestens vierundzwanzig Monate nach Bestandskraft der Genehmigung nach dem BImSchG beginnt oder die Anlagen nicht spätestens 48 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung nach dem BImSchG in Betrieb nimmt,

(d) der Pächter den Bau dauerhaft einstellt. Der Bau gilt als dauerhaft eingestellt, wenn er nicht innerhalb von 12 Monaten fortgesetzt wird und eine Fertigstellung nicht zu erwarten ist,

(e) der Pächter, ohne vorherige Zustimmung durch die Verpächterin Rechte aus diesem Vertrag an einen Dritten überträgt oder die Nutzung des Vertragsgegenstandes einem Dritten überlässt.

(f) der Pächter erklärt, dass er die Zahlungen einstellt oder der Pächter in Vermögensverfall oder Insolvenz gerät oder sich auflöst,

(g) der Pächter mit fälligen Entgelten oder Entschädigungen oder sonstigen Verbindlichkeiten aus dem Vertragsverhältnis ganz oder teilweise länger als 2 Monate in Verzug ist und die Verpächterin vorher abmahnt und eine angemessene Nachfrist setzt,

(h) der Nachweis über das Bestehen der erforderlichen Versicherungen nach erfolgloser Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht oder nicht vollständig erbracht wird,

(i) die vereinbarten Sicherheitsleistungen bis zum Baubeginn nach erfolgloser Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht erbracht sind,

(j) eine erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung bestandskräftig aufgehoben oder erloschen ist, oder der Betrieb der Anlage auf Grund öffentlich-rechtlicher Maßnahmen endgültig nicht mehr erfolgen darf,

(k) der Pächter die Vertragspflichten in grober Weise oder wiederholt verletzt und trotz Mahnung durch die Verpächterin diese Vertragspflichten nicht innerhalb der ihm gesetzten, angemessenen Frist erfüllt.

Soweit bei den Kündigungsgründen auf den Vertragsabschluss abgestellt wird, so gilt das Datum nach Nr. 7.1.

Gesetzliche Kündigungsrechte, etwa nach § 314 BGB, bleiben unberührt.

Nachweise, die der Pächter an die Verpächterin erbringen muss, sind unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.

8.2 Der Pächter kann das Vertragsverhältnis jederzeit aus wichtigem Grund schriftlich kündigen, insbesondere vor Baubeginn mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende, wenn sämtliche zur Errichtung und zum Betrieb des Windparks im Bezugsgebiet erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht erteilt werden bzw. nicht mehr vorliegen. Darüber hinaus kann der Pächter das Vertragsverhältnis nach Baubeginn mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende schriftlich kündigen, wenn die WEA aufgrund behördlicher Anordnung stillgelegt und/oder abgebaut werden müssen oder alle WEA durch höhere Gewalt zerstört werden.

9 Unterrichtungspflicht gegenüber der finanzierenden Bank

Für den Fall, dass die Verpächterin und/oder der Pächter vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der WEA bei der finanzierenden Bank diesen Pachtvertrag kündigen oder sonst wie beenden will, ist er bzw. sind sie verpflichtet, zuvor unverzüglich die finanzierende Bank zu unterrichten. Für die Verpächterin gilt dies nur, wenn ihr zum 01.01. des jeweils laufenden Kalenderjahres eine fortbestehende Finanzierung durch eine konkret bezeichnete Institution mitgeteilt wurde. Der finanzierenden Bank ist sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessenen Frist ab Unterrichtung an die Stelle des Pächters zu treten oder hierfür einen Dritten zu benennen. Ein Vertragseintritt setzt voraus, dass gleichzeitig etwaige Kündigungsvoraussetzungen (z. B. Stellung oder Erhöhung Bürgschaft, ausstehende Zahlungen) beseitigt werden. Sollte die finanzierende Bank innerhalb der angemessenen Frist weder an die Stelle des Pächters treten, noch hierfür einen Dritten benennen, sind die Vertragsparteien berechtigt, die beabsichtigten Rechte auszuüben, insbesondere den Vertrag zu kündigen.

10 Abtretung; Rechtsnachfolge

10.1 Der Pächter ist berechtigt, den in Ziffer 1.1 benannten Vertragsgegenstand zu dem vertraglich vereinbarten Zweck an Dritte unter zu verpachten. Der Pächter kann die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag an Dritte abtreten sowie den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen von ihm zu benennenden Dritten übertragen, wenn der Dritte als künftiger Betreiber der WEA sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig übernimmt und insoweit keine Verringerungen der Sicherheiten für die Verpächterin damit einhergehen. Weiter ist für die Wirksamkeit des Eintritts eines Dritten Voraussetzung,

(a) die vorherige Anzeige der Übertragung unter Vorlage der Übertragungsverträge;
(b) dass der Dritte seinen Firmensitz in der Europäischen Union hat und eventuell noch ausstehende Forderungen aus dem Vertragsverhältnis gegen die vorherigen Pächter erfüllt und
(c) dass der Dritte die vorgesehenen Sicherheiten leistet
(d) dass der Dritte die vorgesehenen Versicherungen nachgewiesen hat und
(e) dass die Verpächterin zustimmt.

Bis zum Eintritt der vorgenannten aufschiebenden Bedingungen hat der Pächter selbst die Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag zu erfüllen.

Die Verpächterin wird die Zustimmung nur verweigern, wenn

(a) über das Vermögen des Dritten ein Insolvenzverfahren eröffnet ist, und/oder
(b) der Dritte nicht die notwendige Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, und/oder
(c) Ausschlussgründe im Sinne der §§ 123 und 124 GWB vorliegen.
(d) Sich durch eine Abtretung von Gesellschaftsanteilen, der Gesamtanteil des Pächters oder die Beteiligung der Gesellschafter Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG und Herrn Matthias Griebl am Pächter, oder die Beteiligung des Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. und einer Gesellschaft, an welcher Herr Matthias Griebl Mehrheitsgesellschafter ist, an der Gesellschaft des Unterpächters als Gesellschafter, Aktionär oder als Kommanditist auf weniger als 51 von Hundert der Kapitalanteile oder der Kommanditanteile reduzieren würde.

An die Verpächterin ist zum Zeitpunkt des Eintritts eines Dritten ein Abstandsentgelt in Höhe von 20.000 € zu entrichten.

10.2 Bei noch laufender Finanzierung der WEA gelten für den Fall der Rechtsnachfolge seitens des Pächters in Ergänzung zu Ziffer 10.1 und 9 folgende Vereinbarungen: Der Pächter bevollmächtigt hiermit unwiderruflich die finanzierende Bank, den für die Vertragsübernahme erforderlichen Eintrittsvertrag mit einem Dritten zu schließen. Diese Vollmacht endet mit vollständiger Rückführung der von der finanzierenden Bank gewährten Kredite. Unabhängig davon bedarf ein vom Pächter bzw. Verpächterin mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in diesen Pachtvertrag bei noch laufender Finanzierung der WEA zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Weiter ist für die Wirksamkeit des Eintritts der finanzierenden Bank Voraussetzung, dass diese eventuell noch ausstehende Forderungen aus dem Vertragsverhältnis gegen den vorherigen Pächter erfüllt und eine Bestätigung des Abschlusses eines Versicherungsvertrages gem. Ziffer 11.1 und des Vorliegens einer Bürgschaft gemäß Ziffer 12.2 dieses Pachtvertrages vorlegt.

10.3 Für den Fall der Verwertung der WEA durch die finanzierende Bank, ist diese berechtigt, anstelle des bisherigen Pächters mit allen Rechten und Pflichten in diesen Vertrag einzutreten. Die Verpächterin stimmt bereits jetzt der Übertragung dieses Vertrages auf die finanzierende Bank zu. In diesem Fall stehen der finanzierenden Bank alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag zu. Vorgenannter Vertragseintritt wird jedoch erst dann wirksam, wenn die finanzierende Bank in schriftlicher Form gegenüber der Verpächterin die Übernahme der Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag angezeigt hat.

11 Haftung und Versicherung

11.1 Der Pächter haftet für alle schuldhaft von ihm oder seinen Verrichtungsgehilfen verursachten Schäden, insbesondere Flurschäden, die der Verpächterin oder Dritten durch die vertragsgegenständliche Nutzung gemäß Ziffer 1.2 bis 1.5 sowie den Betrieb, Ersetzung, Reparatur, Unterhaltung und Rückbau der Anlagen des Windparks entstehen und aufgrund gesetzlicher Vorschriften geltend gemacht werden. Hierfür wird von dem Pächter eine Bauherren- und Betriebshaftpflichtversicherung sowie eine Umweltschadensversicherung abgeschlossen und während der Vertragslaufzeit aufrechterhalten. Die Mindesthöhe der Versicherung beträgt € 5.000.000,- (in Worten: Euro Fünf Millionen) je Schadensfall, insgesamt € 10.000.000,- (in Worten: Euro Zehn Millionen) je Jahr für Personen- und Sachschäden. Die erforderlichen Versicherungen sind der Verpächterin vor Baubeginn und innerhalb der Vertragslaufzeit auf sein Verlangen einmal pro Kalenderjahr nachzuweisen.

11.2 Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm errichteten Anlagen. Außerdem übernimmt er für die Zeit der Bauphase die Verkehrssicherungspflicht für alle von ihm in Anspruch genommenen Wege. Nach Inbetriebnahme wird die Verkehrssicherungspflicht des Pächters auf die Wege, die ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der WEA angelegt werden, beschränkt. Der Pächter übernimmt für diese auch die sich aus gesetzlichen Vorschriften ergebende Gefährdungshaftung. Sollten aufgrund der Pflicht der Verkehrssicherung konkrete Maßnahmen erforderlich werden, ist dies der Verpächterin anzuzeigen und von dieser auf Kosten des Pächters vorzunehmen. Gehen von den errichteten Anlagen Auswirkungen auf Nachbarn aus, ist der Pächter verpflichtet, diese Einwirkungen zu beenden oder die zu deren Gestattung erforderlichen Vereinbarungen abzuschließen, Erlaubnisse oder Genehmigungen einzuholen. Nachbar kann jeder Grundstückseigentümer, Miteigentümer, Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümer oder jede Wohnungseigentümergemeinschaft sein, die zum Einwirkungsbereich des vertragsgegenständlichen Grundstücks gehört. Die Verkehrssicherungspflicht gegenüber Nachbarn obliegt dem Pächter.

11.3 Die Verpächterin haftet nicht für die tatsächliche und rechtliche Eignung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes für die Zwecke des Pächters. Dies betrifft insbesondere die Baugrundeigenschaft des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes und seine Erschließung.

11.4 Die Verpächterin und ihre Bediensteten haften dem Pächter nicht für Schäden an den Anlagen, die anlässlich oder im Zusammenhang des forstlichen Betriebs, insbesondere anlässlich von Holzfällungen, Wegebau/ -unterhaltung, Befahren von Leitungstrassen mit forstlichen Fahrzeugen oder durch die Erfüllung sonstiger Aufgaben durch die Verpächterin eintreten, es sei denn, der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

11.5 Der Pächter stellt die Verpächterin gegenüber allen Ansprüchen Dritter, einschließlich etwaiger Prozesskosten auf erstes Anfordern frei, die gegen die Verpächterin aus Verletzung der in diesem Vertrag genannten Pflichten durch den Pächter oder in Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages oder nach § 836 BGB erhoben werden. Die Exkulpationsmöglichkeit des § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.

11.6 Kommt eine Einigung über die Höhe des Schadens nicht zustande, ist sie auf Vorschlag der Verpächterin durch einen von ForstBW (Landesbetrieb ForstBW des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Tübingen, Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen) benannten anerkannten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Pächters festzustellen.

11.7 Der Pächter ist auch gegenüber der Verpächterin verpflichtet, alle Bestimmungen und Nebenbestimmungen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und ggf. erteilter baurechtlicher Genehmigungen einzuhalten und die geforderten Einrichtungen betriebsbereit zu halten (z. B. Vereisungssensoren, Abschaltungen, Brandschutz-vorrichtungen etc.).

12 Pflichten des Pächters bei Beendigung des Vertrages

12.1 Bei Beendigung des Vertrages ist der Pächter verpflichtet, alle Anlagen und Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb, der Unterhaltung und der Ersetzung der WEA errichtet oder vorgenommen wurden, insbesondere die in Ziffer 1.2 und 1.3 genannten Anlagen bis zum Ende der Vertragslaufzeit so zu entfernen, dass die verpachtete Fläche in den Zustand versetzt wird, wie er vor dem Bau der WEA bestand. Fundamente sowie feste Zuwegungen sind vollständig zu entfernen und der entstehende Hohlraum so aufzufüllen, dass die ursprüngliche land- bzw. forstwirtschaftliche Verwendung des Grundstücks wieder gewährleistet ist. Zusätzliche behördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Abbau der WEA sind zu erfüllen. Die befestigten Zuwegungen können auf dem Grundstück verbleiben, sofern die Verpächterin dies ausdrücklich verlangt.

12.2 Von dem Pächter sind die Abfälle zu beseitigen und die Altlasten (Verunreinigung nach dem Bodenschutzgesetz einschließlich solcher, die durch den Rückbau erst entstanden sind) zu sanieren. Das Grundstück ist im Einvernehmen mit der Verpächterin auf Kosten des Pächters zu rekultivieren und wieder mit standortentsprechenden Baumarten nach forstwirtschaftlicher Praxis aufzuforsten.

12.3 Die Ansprüche des Verpächters auf Entfernung der WEA nach Beendigung des Vertrages, werden dadurch gesichert, dass die zuständige Genehmigungsbehörde eine Sicherung der Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB durch Bankbürgschaft oder eine gleichwertige Sicherheitsleistung anderer Art (§ 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB) in der BImSch-Genehmigung fordert. Eine Kopie der Bankbürgschaft wird dem Verpächter übergeben.

12.4 Nach Beendigung der Abbau- und Rekultivierungsarbeiten besichtigen die Parteien die aufgegebenen Flächen gemeinsam. Wird dabei der ordnungsgemäße Zustand gemäß Ziffer 12.1 festgestellt, erfolgt durch die Verpächterin eine schriftliche Bestätigung und die Rückgabe der Bürgschaftsurkunden.

13 Sicherheitsleistungen

13.1 Zur Sicherung der Vertragsbedingungen,

1. wie der Zahlung der Entgelte und Entschädigungen nach Ziffer 6
2. sowie der Rückbauverpflichtung nach Ziffer 12 und ggf. erforderlicher Sanierung durch Bodenverunreinigungen
3. sowie zur Sicherung bauvorbereitender Maßnahmen,

hat der Pächter vor Beginn des Holzeinschlags zur Vorbereitung der Baufläche selbstschuldnerische Bankbürgschaften eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts der Verpächterin vorzulegen, welche in ihrer Laufzeit die vereinbarte Vertragslaufzeit einschließlich der beiden Verlängerungszeiträume um mindestens drei Jahre überdauert. Der Pächter ist verpflichtet sicherzustellen, dass die Bürgschaftsurkunde einen Verzicht des Bürgen auf dessen Hinterlegungsrecht enthält.

13.2 Die Höhe des Bürgschaftsbetrages zur Sicherung der Rückbauverpflichtung (Ziffer 13.1.2, einschließlich der Rekultivierung, Abfallbeseitigung und Altlastensanierung) beträgt [redacted] MW installierte Nennleistung. Er mindert sich um den Betrag, über den der Pächter der genehmigenden Behörde eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft für die Rückbauverpflichtung vorlegt, in der die Verpächterin als subsidiär Berechtigte aus der Bürgschaft bezeichnet ist. Die Bürgschaftsurkunde legt der Pächter der Verpächterin in einer Zweitschrift vor. Gegenüber der Verpächterin nutzt der Pächter das in der Anlage 4 zu diesem Vertrag vorgesehene Muster in Anlehnung an das VHB des Bundes.

13.3 Sowohl nach Ablauf von zehn als auch von achtzehn Jahren ist die Höhe der Bürgschaft durch einen auf Kosten des Pächters bestellten Gutachter zu überprüfen und ggf. neu festzusetzen. Im Fall der Verlängerung dieses Gestattungsvertrages ist die Bürgschaft nach 20 und 25 Jahren in derselben Form zu überprüfen.

13.4 Sollten bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden, welche die Errichtung baulicher Anlagen voraussetzt (insbesondere einen Windmessmast), so ist zur Sicherung dessen Rückbaus vor Beginn der Errichtung eine in der Form der Ziffer 13.2/**Anlage 4** entsprechende Bürgschaftsurkunde, welche eine Laufzeit von 3 Jahren hat, der Verpächterin vorzulegen. Die Höhe dieser Sicherheitsleistung beträgt [redacted].

13.5 Nach Beendigung der Abbau- und Rekultivierungsarbeiten besichtigen die Parteien die aufgegebenen Flächen gemeinsam. Wird dabei der ordnungsgemäße Zustand gemäß Ziffer 12.1 festgestellt, erfolgt durch die Verpächterin eine schriftliche Bestätigung und die Rückgabe der Bürgschaftsurkunden nach Ziffer 13.

14 Zustimmungserfordernis der finanzierenden Bank

Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührenden Abreden dieses Vertrages aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der WEA bei der finanzierenden Bank vollständig rückgeführt worden sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen insoweit zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Der Pächter ist verpflichtet die Zustimmung der finanzierenden Bank vor Unterzeichnung der neuen Vereinbarungen einzuholen. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für des Pächters einzutragende/eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit, sowie die Vormerkung nicht ohne die Zustimmung der finanzierenden Bank während dieser Zeit zu ändern, zu ergänzen oder zu löschen.

15 Nebenabreden

15.1 Mit Abschluss dieses Pachtvertrages treten alle etwaigen früheren vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien - einschließlich aller Vorverträge - über die Nutzung des Grundstücks durch die in Ziffer 1.2 und 1.3 genannten Anlagen, seien sie mündlich oder schriftlich getroffen worden, außer Kraft. Das Vertragsverhältnis wird ausschließlich durch diesen Pachtvertrag und die in Ergänzung zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Mündliche Nebenabreden sind bei Abschluss dieses Vertrages nicht geschlossen worden und wären im Übrigen unwirksam.

15.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für dieses Schriftformerfordernis selbst.

15.3 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht, in dessen Bezirk das vertragsgegenständliche Grundstück belegen ist.

16 Salvatorische Klausel

16.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Pachtertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Gültigkeit des Pachtvertrages im Übrigen hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien sind jedoch verpflichtet, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine solche zu setzen, die in ihrem wirtschaftlichen oder rechtlichen Inhalt der unwirksamen oder undurchführbaren möglichst nahekommt. Dies gilt sinngemäß auch für eine Regelungslücke.

16.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags- und Ergänzungsvereinbarungen Genüge zu tun, und bis dahin den Pachtvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.

Seebach, den 07.04.25

Waldgenossenschaft Seebach Körperschaft des öffentlichen Rechts 77880 Seebach

.....
[Verpächterin]

Lahr, den 10.02.25

Stefan Bohler

.....
[Pächter]

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Muster Bestellungsurkunde einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung

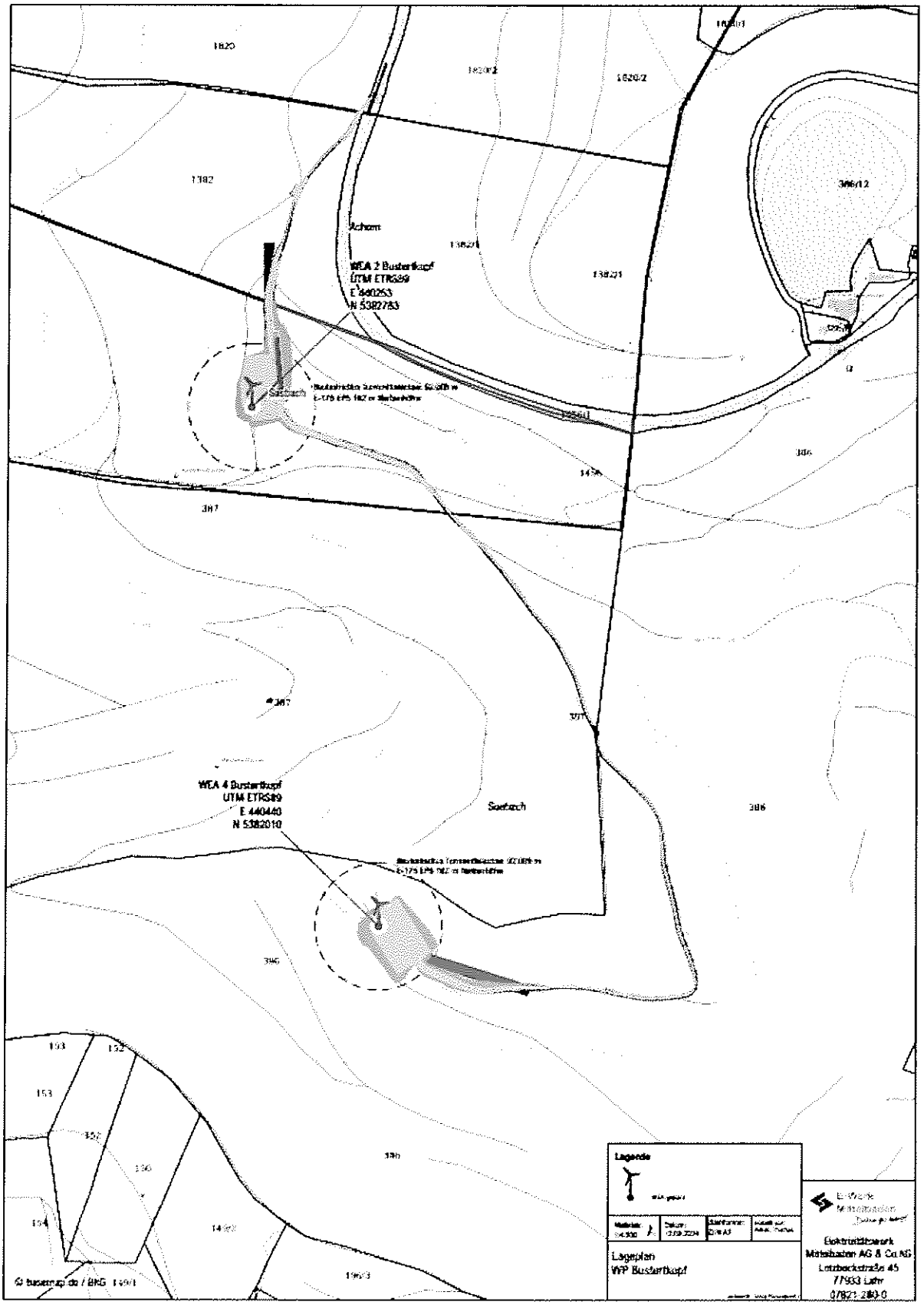
Anlage 3: Zustimmungserklärung zur teilweisen Einsichtnahme in das Grundbuch, betreffend Flst. Nr. 386

Anlage 4: Muster Vertragserfüllungsbürgschaft

Anlage 5: Widerrufsbelehrung

Anlage 6: Pachtverteilung

Anlage 1: Lageplan



Anlage 2: Muster Bestellungsurkunde einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung

Die Waldgenossenschaft Seebach, Alte Ruhrsteinstraße 5 in 77889 Seebach, vertreten durch Herrn Markus Huber,

ist Eigentümerin des im Folgenden aufgeführten Grundbesitzes:

Grundbuch von	Grundbuchamt	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
					386

1. Die Waldgenossenschaft Seebach beantragt und bewilligt zu Gunsten der

   Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg mit HR 73040, mit Sitz in Lahr, geschäftsansässig Lahr

   nachstehend „Betreiber" genannt, an ihren eingangs genannten Grundstücken die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

   Der Betreiber ist berechtigt, auf dem Grundeigentum entsprechend dem beigefügten Lageplan (Anlage) auf die Dauer von 30 Jahren ab Eintragung mehrere Windkraftanlagen (WKA) mit Zubehör zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, Leitungen zu verlegen und zu diesen Zwecken das Grundeigentum zu nutzen und zu betreten bzw. auf bereits vorhandenen Wegen oder eigens hierfür angelegten Wegen zu befahren und dieses Grundstück mit den Rotorblättern der Windkraftanlage(n) zu überstreichen, sowie diese als Abstandsfläche zu verwenden. Der Zugang und die Zufahrt zu den Anlagen sind dem Betreiber jederzeit gestattet. Der Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil der Bewilligung.

2. Die Waldgenossenschaft beantragt und bewilligt zu Gunsten des Betreibers an den eingangs genannten Grundstücken die Eintragung einer Vormerkung auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

   Im Wege jeweils eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter, so dass der Dritte ein eigenes Forderungsrecht hat, verpflichtet sich der Eigentümer gegenüber dem Betreiber,

   (1) unter der Bedingung, dass ein Dritter als neuer Betreiber den zwischen dem Eigentümer und dem bisherigen Betreiber geschlossenen Gestattungsvertrag zu den vorbezeichneten Flurstücken an Stelle des Betreibers übernimmt, in die Rechte und Pflichten desselben eintritt und die Eintragungskosten übernimmt
   (2) oder unter der Bedingung, dass die finanzierende Bank den zwischen dem Eigentümer und dem bisherigen Betreiber geschlossenen vorgenannten Gestattungsvertrag an Stelle des bisherigen Betreibers übernimmt, in die Rechte und Pflichten desselben eintritt und die Eintragungskosten übernimmt,

   zu Gunsten des übernehmenden Betreibers oder der finanzierenden Bank (echte Verträge zu Gunsten Dritter) die gleichen Rechte wie unter obiger Ziffer 1 einzuräumen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen.

Der unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts in den Gestattungsvertrag stehende Anspruch des Betreibers auf Einräumung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der finanzierenden Bank oder des Dritten nach Ziffer 2 ist durch Vormerkung zugunsten des Betreibers zu sichern.

3. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach Ziffer 1 soll der Vormerkung gemäß Ziffer 2 im Rang vorgehen.

4. Nach Ablauf der in Ziffer 1 genannten Laufzeit oder im Falle einer früheren Beendigung des Vertrages, werden die Grundbucheintragungen unverzüglich gelöscht. Der Betreiber erklärt seine Zustimmung zur Löschung der eingetragenen Rechte.

5. Sämtliche mit den Grundbucheintragungen und den Löschungen verbundenen Kosten trägt der Betreiber.

6. Dem Betreiber wird hiermit die Vollmacht zur Einholung eines Grundbuchauszuges für die o. a. Grundstücke erteilt. Die Kosten hierfür trägt der Betreiber.

7. Die Urschrift der Eintragungsbewilligung erhält das Grundbuchamt zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige an den Betreiber und die Gemeinde.

Anlage zur Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit: **Lageplan**

Seebach, den _____ Lahr, den _____

Waldgenossenschaft Seebach Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG

_____ _____

Anlage 3: Zustimmungserklärung zur teilweisen Einsichtnahme in das Grundbuch, betreffend Flst. Nr. 386

Grundbuchvollmacht

Hiermit erteile / n wir / ich

Name: Waldgenossenschaft Seebach

Adresse: Alte Ruhesteinstraße 5, 77889 Seebach

der Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG, Vollmacht zur Einholung von beglaubigten / unbeglaubigten Grundbuchauszügen über folgende in unserem / meinem Eigentum befindlichen Grundstücke:

Grundbuch von	Grundbuchamt	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Seebach	Achern	10	Seebach		386

Die Vollmacht bezieht sich ausschließlich auf das Flst.Nr. 386.

Seebach, 07.04.25
(Ort, Datum)

Waldgenossenschaft Seebach Körperschaft des öffentlichen Rechts 77889 Seebach

(Unterschrift Grundstückseigentümerin)

Anlage 4: Muster Vertragserfüllungsbürgschaft

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

letztlich vertreten

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages	Datu
Bezeichnung der	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung zu leisten, hier:
□*Zahlung der Entgelte □*Rückbauverpflichtungen
Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

	€

an den Auftraggeber zu zahlen. Auf die Einreden der Vorausklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.
Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Ort, Datum Unterschrift(en) Bürge

.....

.....

.....

Anlage 5: Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht, bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde, Ihr schriftlicher Antrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Antrags zur Verfügung gestellt worden ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG
Lotzbeckstraße 45
77933 Lahr

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung, sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Für eine durch die bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme der Sache entstandene Verschlechterung müssen Sie keinen Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

Mit Unterschrift bestätigt der Verpächter, von der Widerrufsbelehrung für den zwischen dem Verpächter und dem Pächter am [ ] geschlossenen Pachtvertrag Kenntnis genommen haben.

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift