Nutzungsvertrag

zwischen

mea Energieagentur Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Obotritenring 40
19053 Schwerin

vertreten durch

den Geschäftsführer, Herrn Torsten Hinrichs und den Prokuristen, Herrn Götz Möller

- nachstehend „**Nutzer**“ genannt –

und der

[redacted]

- nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ genannt –

- gemeinsam auch „**Parteien**“ oder „**Beteiligte**“ genannt

Präambel

Der Nutzer plant, im Landkreis **Ludwigslust-Parchim** in **Mecklenburg-Vorpommern** in der/ den Gemeinde/n **Lübesse – Sülte – Uelitz** einen Windpark zu entwickeln und nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Erlaubnisse Windenergieanlagen („WEA") nebst Zubehör zu errichten und zu betreiben („Projekt"). Zu dem Projekt gehören neben den WEA und deren Fundamente alles erforderliche Zubehör und weitere Komponenten, wie insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen mit Übergabestationen, Kabelleitungen und Erdungsanlagen bis zum Anschluss an das öffentliche Netz nebst den dazugehörigen Zuwegungen, Montage- und Kranstellflächen („Nebenanlagen"). Es ist beabsichtigt, dass der Nutzer im Laufe der Projektentwicklung / -realisierung bzw. des Betriebs des Windparks das Projekt auf einen Dritten übertragen wird. An dem künftigen Projektträger sollen neben dem Nutzer auch die von dem Projekt betroffenen Gemeinden beteiligt sein.

Das betreffende Gebiet („Vorhabensgebiet") liegt in einem regionalplanerisch oder durch Flächennutzungsplan für die Nutzung der Windenergie ausgewiesenen Gebiet („Eignungs- oder Vorranggebiet bzw. Sondergebiet Windenergie"). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten stellt sich das Gebiet unter Berücksichtigung der berührten Öffentlichen Belange (z.B. Naturschutz, Flugsicherheit etc.) sowie der Windhöffigkeit als grundsätzlich für Zwecke der Windenergienutzung geeignet dar, sodass eine Ausweisung erfolgen bzw. die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf andere Weise erreicht werden könnte. Das Vorhabensgebiet ergibt sich aus dem als **Anlage 0** beigefügten vorläufigen Lageplan.

In dem Vorhabensgebiet liegen die nachstehend benannten Grundstücke des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer möchte die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen auf seinen Grundstücken in erster Linie einem regionalen und in der Region verwurzelten Betreiber ermöglichen.

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die Benutzung seiner Grundstücke zum Zwecke der Durchführung des Projektes, also insbesondere für den dauerhaften Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) nebst allem Zubehör und Nebenanlagen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

§ 1
Vertragsgegenstand

1. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes, eingetragen beim

Amtsgericht	Schwerin
Grundbuch von	Sülte
Blatt	20 497
Gemarkung	Sülte
Flur	3
Flurstück/e	7, 8 und 10

(der „**Grundbesitz**").

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die auf vorübergehende Dauer angelegte Inanspruchnahme seines oben beschriebenen Grundbesitzes:

(a) die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb sowie den Rückbau und gegebenenfalls Erneuerung einer oder mehrerer Windenergieanlagen („**WEA**"), einschließlich dem Bau und der Unterhaltung der erforderlichen Fundamente, mit einer Nennleistung bis zu 7,5 MW je WEA, einer Nabenhöhe von bis zu 180 m und einem Rotordurchmesser bis zu 137 m,

(b) die Verlegung, Errichtung und Betrieb sowie den Rückbau und gegebenenfalls Erneuerung der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtung(en) sowie einer Übergabestation (insgesamt die „**Nebenanlagen**"),

(c) die Verlegung und den dauerhaften Betrieb sowie den Rückbau und gegebenenfalls Erneuerung der erforderlichen Erdkabel, (Anschluss-)Leitungen, Datenleitungen, Erdungsanlagen und der sonstigen technischen Einrichtungen. (Die Nebenanlagen im Sinne von Ziffer 1 (b) sowie sämtliche Erdkabel, Anschlussleitungen, Datenleitungen, Erdungsanlagen und sonstige Einrichtungen gemäß dieser Ziffer 1 (c) werden nachfolgend als „**Zubehör**" bezeichnet.) Anschluss- und Steuerleitungen zu den jeweiligen WEA sind von störender Bebauung freizuhalten innerhalb eines Schutzstreifens von ca. 4 m (je 2 m von der Kabeltrasse beidseitig),

(d) das Anlegen, Unterhalten und Benutzen und Befahren der notwendigen dauerhaft befestigten Zuwegungen, Montage- und Kranstellflächen, jeweils in einer Größe und Belastbarkeit, die den Anforderungen des Herstellers der WEA entsprechen und insbesondere dauerhaft für ein Befahren mit Schwerlastfahrzeugen geeignet sind,

(e) das Überstreifen des Luftraums über dem Grundbesitz durch die Rotoren von WEA, die entweder auf dem Grundbesitz oder auch auf angrenzenden, nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Grundstücken errichtet wurden,

(f) die Grundstücksnutzung als Abstandsfläche für die WEA des Nutzers, auch, insoweit diese auf anderen Grundstücken, als dem Grundbesitz des Grundstückseigentümers errichtet werden,

(g) die Ablage und Lagerung von WEA-Komponenten, Zubehör und sonstiger Materialien sowie von Ausrüstungsgegenständen und die Aufstellung von Maschinen und Geräten, wie z. B. Kränen in der Errichtungsphase der WEA, für Reparatur-

maßnahmen während der Betriebsphase der WEA und während der Rückbauphase der WEA,

(h) die Verrichtung aller Arbeiten, die für die Errichtung, den Anschluss, den Betrieb, die Wartung und Reparatur und Rückbau der WEA erforderlich und nützlich sind,

(i) ggf. die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und (dies erfolgt im Rahmen einer Angebotsoption, Flächen können angeboten werden, Preise werden gesondert vereinbart, es besteht keine Pflicht zur Übernahme),

(j) den Austausch einer oder mehrerer bestehender Altanlagen durch eine oder mehrere leistungsstärkere Neuanlagen,

(k) das jederzeitige Betreten und Befahren mit Fahrzeugen aller Art, insbesondere auch mit Schwerlastfahrzeugen in dem zur Errichtung, zur Erhaltung und zum Betrieb der WEA sowie der Kranstellflächen, Schalt-, Mess- und Transformatorstationen, Zuwegungen und Kabel erforderlichen Umfang.

2. Der Grundstückseigentümer bewilligt nach erster Aufforderung durch den Nutzer – ggf. auch mehrfach – die nach § 7 dieses Vertrags notwendigen Grundbucheintragungen und stimmt der nach § 6 dieses Vertrags erforderlichen Eintragung der für die Errichtung der WEA auf dem Grundbesitz erforderlichen Baulasten – auch für die Errichtung von WEA des Nutzers auf an den Grundbesitz angrenzenden, nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Grundstücken – zu.

3. Die konkrete Betroffenheit des Grundbesitzes durch das Projekt, insbesondere der/die Standort(e) der WEA auf dem Grundbesitz, die Lage der Kranstell-, Montage- und Lagerfläche(n), der Verlauf der Zuwegung(en), die Lage des Zubehörs und der Nebenanlagen sowie der durch die Rotoren überstrichenen Flächen, der erforderlichen Abstandsflächen sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erst im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens endgültig festgelegt. Die geplante Lage der vorgenannten Anlagen ist in **Anlage 0** dargestellt.

   Der Nutzer wird den/die endgültigen Standort(e) der WEA, die Lage der Kranstell-, Montage- und Lagerfläche(n), den Verlauf der Zuwegung(en), die Lage des Zubehörs, der notwendigen Rotor- und Abstandsfläche(n) sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Erteilung der BImSchG-Genehmigung in einen Lageplan einzeichnen. Dieser Lageplan wird nach endgültiger Fertigstellung und Erhalt der Betriebs- und Baugenehmigung als Bestandsplan dem Grundstückseigentümer übergeben.

4. Die Parteien verpflichten sich, den Lageplan gem. Abs. 3 nach seiner Fertigstellung unverzüglich zum Bestandteil dieses Vertrags zu machen und zu diesem Zweck einen den Anforderungen der §§ 578 Absatz 1, 550 BGB genügenden Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen. Der Nutzer wird dem Grundstückseigentümer hierzu nach Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung den endgültigen Planungsstand des Windparks in Bezug auf den Grundbesitz mitteilen. Im Falle erheblicher Abweichungen von der ursprünglichen Planung sind diese erforderlichenfalls in einem Nachtrag zum vorliegenden Vertrag, ggf. bei erheblich umfangreicherer Inanspruchnahme der Grundstücke mit Anpassung der Gegenleistung zu vereinbaren.

5. Der Grundstückseigentümer ist weiterhin berechtigt, die Teile des Grundbesitzes, welche der Nutzer nicht zur Errichtung der Fundamente der WEA, als Zuwegung, als Kranstell-, Montage- und Lagerfläche, als Fläche für die Errichtung und den Betrieb der Nebenanlagen nutzt, selbst landwirtschaftlich zu bewirtschaften bzw. Dritten zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu verpachten. Soweit der vertragsgegenständliche Grundbesitz zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags bereits an Dritte zur

landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet ist, holt der Nutzer eine Einverständniserklärung des landwirtschaftlichen Pächters nach dem als **Anlage 1** beigefügten Muster ein. Die Parteien vereinbaren, dass der Nutzer den insoweit erforderlichen Schriftwechsel mit dem landwirtschaftlichen Pächter übernimmt.

6. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Grundbesitz des Grundstückseigentümers zu errichtenden WEA, das Zubehör sowie die übrigen vom Nutzer installierten Einrichtungen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen. Vielmehr wird der Nutzer die WEA, alle Nebenanlagen und sämtliches Zubehör, welches fest mit dem Erdboden verbunden wird, nur zeitlich befristet und zu einem vorübergehenden Zweck sowie nach Maßgabe der Regelungen in § 7 dieses Vertrags in Ausübung eines Rechts an dem Grundbesitz als Scheinbestandteil im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB mit dem Grundbesitz verbinden.

   Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Nutzer die auf dem Grundbesitz zu errichtende(n) WEA einschließlich Zubehör und Nebenanlagen eventuell einem oder mehreren finanzierenden Dritten sicherungsübereignen wird.

7. Für den Fall, dass die WEA und/oder ihr Zubehör und Nebenanlagen gleichwohl durch rechtskräftiges Urteil als wesentlicher Bestandteil des Grundbesitzes gewertet werden und das Eigentum an der/den WEA und/oder ihrem Zubehör auf den Grundstückseigentümer übergegangen sein sollte, modifizieren die Parteien den dem Nutzer gegen den Grundstückseigentümer zustehenden Entschädigungsanspruch gemäß § 951 BGB dahingehend, dass dem Nutzer vom Grundstückseigentümer ausschließlich die Rückübereignung ggf. auch nach Entfernung und Wegnahme der WEA und/oder ihres Zubehörs geschuldet wird. Eine Vergütung in Geld schuldet der Grundstückseigentümer dem Nutzer nicht. Dieser auf Rückübereignung gerichtete Anspruch des Nutzers kann nicht durch Wertersatz abgewendet werden.

8. Soweit Erdkabel verlegt werden, müssen diese mindestens 1,00 m unterhalb der Oberfläche des Grundbesitzes verlegt werden.

[redacted]

§ 11
Sonstiges, Allgemeine Bestimmungen

1. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sämtliche Informationen über die Planung bezüglich des Windparks **Lübesse – Sülte – Uelitz**, die er im Rahmen der Gespräche bezüglich dieses Vertrags erlangt hat, sowie den Inhalt dieses Vertrags vertraulich zu behandeln.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gleich aus welchem Rechtsgrund, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. An Stelle der unwirksamen/undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem wirtschaftlich und rechtlich Gewollten der unwirksamen/undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Gleiches gilt, wenn sich bei Durchführung dieses Vertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

3. Neben den Regelungen dieses Vertrages bestehen keine weiteren Absprachen. Alle vorher mündlich getroffenen Vereinbarungen werden mit Abschluss dieses Vertrages ungültig. Ergänzende Regelungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

4. Für alle aus diesem Vertrag und aus dem Betrieb der WEA entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Gerichtsstand das für den Sitz des Grundstückseigentümers zuständige Gericht, soweit eine solche Vereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung (ZPO) zulässig ist.

5. Jede der Parteien erhält ein vollständiges Vertragsexemplar.

6. Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 578 Absatz 1, 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hierdurch gegenseitig, auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen die gesetzliche Schriftform der §§ 578 Absatz 1, 550 BGB herzustellen und verzichten auf das Recht zur Kündigung wegen fehlender Schriftform. Dies gilt nicht nur für den vorliegenden Vertrag, sondern auch für alle zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.

Anlagen:

Lfd. Nr.	Fundstelle	Inhalt
0	Präambel	Vorhabensgebiet
1	§ 1 Abs. 5	Einverständniserklärung Pächter
2	§ 5 Abs. 4	Muster Patronatserklärung WEMAG AG
3	§ 7 Abs. 1	Muster Dienstbarkeit und Vormerkung

Schwerin 06.06.2016

Datum/Unterschrift

[redacted]

Nutzer