

## **NUTZUNGSVERTRAG**

### **zur Realisierung von Windenergieprojekten**

zwischen der

#### **NOTUS energy Development GmbH & Co. KG**

Geschäftsadresse: Parkstraße 1, 14469 Potsdam

vertreten durch: NOTUS Energy Pro GmbH

diese vertreten durch ihre Geschäftsführer Heiner Röger oder Jan Schröder

– nachstehend "**Windkraftanlagenbetreiber**" genannt –

und

**Gemeinde Schönwald**, Markt 1, 15938 Golßen

vertreten durch das Amt Unterspreewald,

dieses wiederum vertreten durch den Amtsdirektor

– nachstehend "**Grundstückseigentümer**" genannt –

### **Vorbemerkungen**

Der Windkraftanlagenbetreiber plant, errichtet und betreibt Windkraftanlagen nebst dazu gehöriger Infrastruktur, wie Zuwegungen und Leitungen, und verkauft die erzeugte elektrische Energie. Im Rahmen eines vom Windkraftanlagenbetreiber geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Windparks soll der Grundbesitz des Grundstückseigentümers für die Realisierung von Windenergieprojekten genutzt werden. Die vor der Realisierung des Projektes notwendigen Planungen dauern mehrere Jahre, sind von vielen externen Faktoren abhängig und mit erheblichen Kosten für den Windkraftanlagenbetreiber verbunden. Um dem Windkraftanlagenbetreiber die Sicherheit zu geben, dass am Ende der Planungen der beplante Grundbesitz auch tatsächlich durch ihn genutzt werden kann, werden die Vertragsparteien hiermit eine langfristige vertragliche Bindung eingehen.

## § 1 Nutzungsrechte; Vertragsgegenstand

(1) Die Gemeinde ist Eigentümer der in der nachfolgenden Tabelle und in der **Anlage 2 aufgeführten Grundstücke**, verzeichnet im Grundbuch von Schönwalde im Amtsgericht Lübben

Gemarkung	Flur	Flurstück	GB-Blatt	Art der Nutzung	Benötigte Grundstücksfläche in m² oder lfd. Meter		Vergütung Einmalig €
Schönwalde	4	65	540	Temp.Weg	36	x 0,50 €	18,00
Schönwalde	4	100	537	Temp.Weg	131	x 0,50 €	65,50
Schönwalde	4	96	537	Temp.Weg	32	x 0,50 €	16,00
Schönwalde	4	97	537	Temp.Weg	15	x 0,50 €	7,50
Schönwalde	4	35	539	Temp.Weg	178	x 0,50 €	89,00
Schönwalde	4	35	539	Dauer.Weg	4361	x 0,50 €	2.280,50
Schönwalde	4	65	540	Kabel	3	x 2,50 €	7,50
Schönwalde	4	100	537	Kabel	10	x 2,50 €	25,00
Schönwalde	4	96	537	Kabel	5	x 2,50 €	12,50
Schönwalde	4	97	537	Kabel	3	x 2,50 €	7,50
					Summen		<b>2.529,00</b>

- nachfolgend **Grundbesitz** genannt –.

(2) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Windkraftanlagenbetreiber die Nutzung des Grundbesitzes als Rotor- und Abstandsflächen für auf Nachbargrundstücken zu errichtende Windkraftanlagen. Er ist verpflichtet, die von diesen Windkraftanlagen auf seinen Grundbesitz fallenden Abstandsflächen auf dem Grundbesitz zu dulden. Der Grundstückseigentümer gestattet ferner, dass die Rotoren der benachbarten Windkraftanlagen den über dem Grundbesitz befindlichen Raum durchlaufen. Die Abstandsflächen und die von den Rotoren durchlaufenen Räume sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (Bauverbot).

(3) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Windkraftanlagenbetreiber, befestigte und befahrbare **Wege** anzulegen, instand zu setzen sowie den Grundbesitz zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Die Ausübung des Wegerechts beschränkt sich auf einen Bereich von ca. 5,00 m Breite.

(4) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Windkraftanlagenbetreiber, alle erforderlichen zu- und abgehenden **Leitungen** der Energie- und Datenübertragung zu verlegen, zu betreiben, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern. Diese Leitungen dienen insbesondere dem Anschluss der Windkraftanlagen des Windparks an das öffentliche Netz und ihrer Verknüpfung untereinander. Die Gestattung bezieht sich auch auf die Verlegung von Leitungen zum Anschluss von auf anderen Grundstücken errichteten Windkraftanlagen.

Zur Unterhaltung notwendige Maßnahmen müssen jederzeit möglich sein. Der Windkraftanlagenbetreiber ist berechtigt, einen Schutzstreifen von je 1,5 m links und rechts der verlegten bzw. zu verlegenden Leitungen (**Kabeltrasse**) von jeglicher Bebauung und von störendem Busch- und Baumbewuchs freizuhalten. Hierdurch anfallende Kosten trägt der Windkraftanlagenbetreiber.

(5) Die Überlassung des Grundbesitzes zur Ausübung der in den vorstehenden Absätzen eingeräumten Nutzungsrechte („**Nutzungsrechte**“) erfolgt zum Zeitpunkt des Baubeginns, der dem Grundstückseigentümer vom Windkraftanlagenbetreiber gemäß § 2 Abs. 2 anzuzeigen ist.

(6) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Windkraftanlagenbetreiber und von ihm beauftragten Dritten, bereits mit Abschluss dieses Nutzungsvertrages den Grundbesitz zu betreten, um Vermessungen und Planungsarbeiten vorzunehmen.

(7) Die genauen Standorte der Windkraftanlagen nebst dazu gehöriger Anlagen, der genaue Verlauf der Zuwegung und der Kabeltrasse sowie die genaue Lage und Größe der Abstands- und Rotorflächen stehen erst nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens endgültig fest. Sie bestimmen sich nach den landesrechtlichen Anforderungen der Bauordnung und werden dann mittels eines **ausführlichen Lageplanes** dem Grundstückseigentümer vorgelegt bzw. übergeben. Die Verteilung der Windkraftanlagen wird nach Optimierungsgesichtspunkten vorgenommen und durch die erteilte Baugenehmigung endgültig festgelegt.

(8) Der Ausübungsbereich der Nutzungsrechte wird auf dem gemäß vorstehendem Absatz 7 vorzulegenden Lageplan gekennzeichnet. Der genaue Ausübungsbereich und damit der Umfang der einzelnen Nutzungsrechte werden durch die tatsächliche Ausübung des Nutzungsrechts nach Inbetriebnahme im Einzelnen endgültig festgelegt.

(9) Der Grundstückseigentümer ist zur Bewilligung dinglicher Sicherungen gemäß § 10 dieses Nutzungsvertrages verpflichtet.

## **§ 2 Weitere Rechte und Pflichten des Windkraftanlagenbetreibers**

(1) Der Windkraftanlagenbetreiber hat die Arbeiten auf dem Grundbesitz in einer Weise vorzunehmen, die die Interessen des Grundstückseigentümers und ggf. seines Pächters schont und die landwirtschaftliche Nutzung des Grundbesitzes möglichst wenig beeinträchtigt.

(2) Der Windkraftanlagenbetreiber verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundbesitz den **Baubeginn** anzuzeigen.

(3) Der Windkraftanlagenbetreiber übernimmt das Nutzungsobjekt in dem ihm bekannten derzeitigen Zustand.

(4) Etwaige im Grundbesitz liegende Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Dränage dürfen vom Windkraftanlagenbetreiber nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer, unter Beibehaltung der Funktionsfähigkeit dieser Anlagen, umverlegt werden. Der Windkraftanlagenbetreiber wird auf eigene Kosten diese Arbeiten durch eine Fachfirma ausführen lassen.

## **§ 3 Weitere Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers**

(1) Bis auf die in § 1 eingeräumten Nutzungsrechte verbleibt die land- bzw. forstwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundbesitzes beim Grundstückseigentümer oder dessen Pächter(n) bzw. Bewirtschafter(n), sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist

(2) Alle mit den Nutzungsrechten in unmittelbarem Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Windkraftanlagenbetreiber.

(3) Der Grundstückseigentümer und gegebenenfalls sein Pächter bzw. Bewirtschafter sind berechtigt, die vom Windkraftanlagenbetreiber auf dem Grundbesitz hergestellte Zuwegung im Rahmen der land-/forstwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Pflege des Grundbesitzes zu betreten und zu befahren. Zur Unterhaltung und Ausbesserung sind sie nicht verpflichtet.

(4) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf dem Grundbesitz ohne Zustimmung des Windkraftanlagenbetreibers keine Planungen zur Errichtung von Windkraftanlagen zu betreiben und keinem Dritten entsprechende Nutzungsrechte einzuräumen (Standortrechte, Abstandsflächen und Rotorrechte, Wege oder Leitungsrechte), Dienstbarkeiten bzw. Baulasten auf dem Grundbesitz eintragen zu lassen bzw. nachbarrechtliche Zustimmungen zu erteilen.

Nach Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß § 10 dieses Vertrages und Inbetriebnahme wird diese Verpflichtung des Grundstückseigentümers auf den Ausübungsbereich dieser Dienstbarkeiten beschränkt.

(5) Auf dem Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens der Windkraftanlagen keine Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die freie Windanströmung der Windkraftanlagen gefährden, vorgenommen werden.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf seinem Grundbesitz ohne Zustimmung des Windkraftanlagenbetreibers **keine anderen Bauwerke** zu errichten oder Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 40 Metern zuzulassen, die die Stromproduktion der Windkraftanlagen durch Windschattenbildung beeinträchtigen könnten.

Nach Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß § 10 dieses Vertrages und Inbetriebnahme wird diese Verpflichtung des Grundstückseigentümers auf den Ausübungsbereich dieser Dienstbarkeiten beschränkt.

(6) Der Grundstückseigentümer informiert den Windkraftanlagenbetreiber mit Vertragsabschluss über die Lage und Tiefe der auf dem Grundbesitz liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Dränage, sofern er Pläne oder andere Unterlagen darüber besitzt oder ihm die Lage sonst bekannt ist.

(7) Der Grundstückseigentümer erklärt, dass der Grundbesitz

(....) nicht verpachtet ist.

(x) bis zum .....an die .....  
Verpachtet ist.

Der Windkraftanlagenbetreiber informiert sich über die wesentlichen Punkte des Pachtvertrages beim Pächter (insb. Gegenstand, Laufzeit).

Darüber hinaus verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, bei Verlängerung bzw. Neuabschluss eines land- oder forstwirtschaftlichen Pachtvertrages über den Grundbesitz folgende Klausel in den entsprechenden Pachtvertrag aufzunehmen:

*„Dem Pächter ist bekannt, dass der Verpächter den zu verpachtenden Grundbesitz mit Nutzungsvertrag vom .....[Datum dieses Nutzungsvertrages] an ..... [Name des Windkraftanlagenbetreibers] zur Beplanung, der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen zur Verfügung gestellt hat. Der genaue Ausübungsbereich der einzelnen vertraglich eingeräumten Nutzungsrechte*

*und damit der Umfang der von ..... [Name des Windkraftanlagenbetreibers] in Anspruch genommenen Flächen wird durch die tatsächliche Ausübung des Nutzungsrechts nach Inbetriebnahme im Einzelnen endgültig festgelegt. Der Pächter stimmt hiermit bereits ausdrücklich dieser Nutzung durch ..... [Name des Windkraftanlagenbetreibers] und/oder deren Rechtsnachfolger zu und wird diese Verpflichtung auch Unterpächtern bzw. Bewirtschaftern auferlegen.“*

#### **§ 4 Haftung**

(1) Der Windkraftanlagenbetreiber ist dem Grundstückseigentümer gemäß den gesetzlichen Regelungen zum Ersatz **aller Schäden** verpflichtet, die diesem durch den Windkraftanlagenbetreiber oder von ihm eingesetzte bzw. beauftragte Dritte bei oder aufgrund der Errichtung, der Unterhaltung oder des Betriebes der Windkraftanlagen entstehen.

Die Verpflichtung des Windkraftanlagenbetreibers zum **Schadensersatz** umfasst nicht die gegebenenfalls eintretenden Wertverluste, welche bei der Ermittlung des Boden- oder Verkehrswertes des Grundbesitzes Berücksichtigung finden.

(2) Der Windkraftanlagenbetreiber stellt den Grundstückseigentümer von allen Schadensersatzansprüchen des Pächters bzw. Bewirtschafter frei, die diesem aufgrund der Nutzung nach § 1 entstehen. Ertragsausfälle, die durch die Beschädigung der jeweilig angesäten Kulturen bei Errichtungs- oder Wartungsarbeiten an den Windkraftanlagen entstehen, werden vom Windkraftanlagenbetreiber direkt dem Bewirtschafter bzw. Pächter ersetzt.

Zur Bestimmung der Höhe des eingetretenen Schadens können die Vertragsparteien gemeinsam, unter Kostenteilung nach § 91 ZPO in entsprechender Anwendung, einen Sachverständigen bestellen. Sollte keine Einigung über einen Sachverständigen erzielt werden können, so wird der Sachverständige durch die zuständige Landwirtschaftskammer bestellt.

(3) Der Windkraftanlagenbetreiber stellt ferner den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter frei, die im Zusammenhang mit den Nutzungen gemäß § 1 stehen, insbesondere in den Fällen, in denen Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Grundbesitzes geltend gemacht werden. Ausdrücklich hiervon ausgenommen sind Ansprüche, die Dritte aufgrund ihnen eingeräumter Nutzungsrechte im Sinne von § 3 Abs. 4 an dem Grundbesitz gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend machen.

(4) Der Windkraftanlagenbetreiber verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundbesitz eine Bauherren**haftpflichtversicherung** und nach Inbetriebnahme der Windkraftanlagen eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, letztere während der gesamten Betriebszeit aufrecht zu erhalten und bei Bedarf den Abschluss nachzuweisen. Die Deckungssummen (je Schadenereignis im Windpark) betragen pauschal 5,0 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden und 100.000 EUR für damit verbundene Vermögensschäden, bei Personenschäden jedoch höchstens 2,0 Mio. EUR für die einzelne Person.

#### **§ 5 Nutzungsentgelte**

(1) Der Windkraftanlagenbetreiber zahlt dem Grundstückseigentümer für die gemäß § 1 dieses Vertrages gestatteten Nutzungen seines Grundbesitzes sowie für die von dem Grundstückseigentümer in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen ein **jährliches** Nutzungsentgelt von **1.800 €** pro Hektar Grundbesitzfläche, die für Rotor- und Abstandsflächen genutzt wird (Flächenpacht).

Für die Nutzung des Grundbesitzes für Wege wird ein einmaliges Nutzungsentgelt von 0,50 € je m<sup>2</sup> genutzte Fläche vereinbart.

Für die Nutzung des Grundbesitzes für Kabeltrassen wird ein einmaliges Nutzungsentgelt von 2,50 € je lfd. Meter Kabeltrasse vereinbart.

Aus der Tabelle in § 1 dieses Vertrages ergibt sich dadurch aufgrund derzeitiger Planung eine:

**einmalige** Zahlung von **2,529,00 €** (i.W. zweitausendfünfhundertneunundzwanzig Euro) für Wege und Kabeltrassen.

(2) Der Windkraftanlagenbetreiber wird die Berechnung der Flächenpacht gemäß Abs. 1 vor der tatsächlichen Inanspruchnahme des Grundbesitzes bzw. vor Baubeginn vornehmen und dem Grundstückseigentümer die Höhe der sich hieraus ergebenden jährlich zu zahlenden Flächenpacht und einmalig zu zahlende Pacht für Wege und Kabeltrassen mitteilen. Sofern sich die Maße der Inanspruchnahme nach tatsächlicher Inanspruchnahme geändert haben, wird der Windkraftanlagenbetreiber dies unverzüglich nach Erstellung des Aufmaßes mitteilen und etwaige Mehrbeträge unverzüglich an den Grundstückseigentümer zahlen. Zuviel bezahlte Beträge werden ggf. verrechnet.

(3) Die Flächenpacht gemäß Abs.1 ist durch den Windkraftanlagenbetreiber jeweils im Voraus zum 31. Januar für das laufende Kalenderjahr zu zahlen, **erstmalig** jedoch für das Kalenderjahr, in welchem der Grundbesitz durch die Ausübung der nach § 1 eingeräumten Nutzungsrechte tatsächlich in Anspruch genommen wird bzw. mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz begonnen wird.

(4) Der Anspruch auf die Zahlung der Flächenpacht besteht dabei im ersten Kalenderjahr **anteilig** (ein Zwölftel der Jahresentgelte pro Monat) für die Dauer der Nutzung, die mit dem Monat beginnt, in dem der Grundbesitz durch die Ausübung der nach § 1 eingeräumten Nutzungsrechte tatsächlich in Anspruch genommen wird bzw. mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz begonnen wird. Im letzten Betriebsjahr erfolgt die Zahlung der Flächenpacht ebenfalls anteilig (ein Zwölftel der Jahresentgelte pro Monat) für die Dauer der Nutzung, die mit dem Monat endet, in dem der Rückbau der Windkraftanlagen, Leitungen und/oder Zuwegungen gemäß § 9 Abs. 1 abgeschlossen ist.

(5) Die Zahlung der Nutzungsentgelte gemäß Abs. 1 bis 4 durch den Windkraftanlagenbetreiber hat eine Woche vor tatsächlicher Inanspruchnahme des Grundbesitzes bzw. eine Woche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten auf dem Grundbesitz zu erfolgen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass dem Windkraftanlagenbetreiber zu diesem Zeitpunkt die Urkunden der nach § 10 vom Grundstückseigentümer zu bewilligenden Dienstbarkeiten und Vormerkungen für einen Rechtsnachfolger unwiderruflich in der erforderlichen grundbuchtauglichen Form vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, hat die Zahlung der Nutzungsentgelte gemäß Abs. 1 bis 6 erst bei Vorliegen der vorgenannten Bewilligungsurkunden zu erfolgen.

(6) Sämtliche vorgenannte Nutzungsentgelte verstehen sich ohne Umsatzsteuer (netto). Die Zahlung des Nutzungsentgelts erfolgt zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit der Grundstückseigentümer zur Zahlung der Umsatzsteuer –gesetzlich oder aufgrund eigener Option- verpflichtet ist und der Grundstückseigentümer dem Windkraftanlagenbetreiber zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt eine ordnungsgemäße Rechnung (§ 14 Abs. 4 UStG) stellt.

(7) Der Windkraftanlagenbetreiber verpflichtet sich mit dem Grundstückseigentümer einen Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Windenergieanlagen gem. § 6 EEG 2021 abzuschließen sowie Abgaben gem. Windenergieanlagenabgabengesetz – BbgWindAbgG an den Grundstückseigentümer zu leisten.

## **§ 6 Vertragslaufzeit / Rücktrittsrechte**

(1) Dieser Vertrag tritt am Tag der Unterzeichnung in Kraft und endet 30 Jahre nach Inkrafttreten.

(2) Der Windkraftanlagenbetreiber ist berechtigt, die Vertragslaufzeit bis 6 Monate vor ihrem Ablauf durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer einmalig um weitere 5 Jahre zu verlängern. Die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Grundstückseigentümers gemäß § 544 BGB (30 Jahre nach Überlassung) bleibt davon unberührt.

(3) Sofern nicht bis zum 31.12.2023 der Grundbesitz durch Ausübung der Nutzungsrechte tatsächlich in Anspruch genommen bzw. mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz begonnen worden ist (Voraussetzung für die erstmalige Fälligkeit des Nutzungsentgelts nach § 5), so kann jede Vertragspartei nach dem 31.12.2023 durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Vertragspartei vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen (Abs. 4) von diesem Vertrag zurücktreten.

(4) Der Rücktritt ist jeweils für ein Jahr ausgeschlossen, wenn der Windkraftanlagenbetreiber an den Grundstückseigentümer vor Beginn des Jahres, für das der Rücktritt ausgeschlossen sein soll, einen Betrag in Höhe von 100,00 EUR/ha der gesamten für Windenergieprojekte geeigneten Fläche („**Eignungsfläche**“) des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitzes zahlt (im Folgenden „**Vorabentschädigung**“).

Für die Berechnung der Eignungsfläche und damit der Vorabentschädigung werden ausschließlich die Flächen des Grundbesitzes herangezogen, welche innerhalb der Gebietsabgrenzung des dem Bauvorhaben zugrunde liegenden (zukünftigen) Regionalplans/Flächennutzungsplans als Windvorrangflächen ausgewiesen sind und/oder als Abstandsflächen außerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Windvorrangflächen genutzt werden sollen. Zudem muss es sich um Flächen handeln, die tatsächlich für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen und ihrer Infrastruktur nutzbar sind. Als nutzbar gelten alle Flächen des Grundbesitzes, sofern sie unter anderem nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen unbebaut/ungenutzt bleiben müssen (z.B. Hochspannungskabel einschließlich Schutzstreifen, Wasserflächen, Schutzzonen für Flora und Fauna, jeweils soweit sie nicht bebaut oder genutzt werden dürfen).

Die erste Zahlung einer Vorabentschädigung wäre damit ggf. bis zum 31.12.2023 zu leisten. Die Zahlung einer Vorabentschädigung wird eingestellt mit Aufnahme der Zahlung des Nutzungsentgelts gemäß § 5. Hat der Grundstückseigentümer für das Jahr, für das erstmalig Nutzungsentgelt gezahlt wird, bereits eine Vorabentschädigung erhalten, ist die Vorabentschädigung auf das Nutzungsentgelt anzurechnen.

Voraussetzung für die Zahlung der Vorabentschädigung in jedem der betroffenen Jahre ist die Bewilligung der Dienstbarkeit gemäß § 10 dieses Vertrages, sofern der Windkraftanlagenbetreiber die Bewilligung bis spätestens zum 15.11. des betreffenden Jahres angefordert hat. Wird die angeforderte Bewilligung nicht bis spätestens 15.12. des betreffenden Jahres erteilt, ist der Rücktritt des Grundstückseigentümers im Folgejahr auch ohne Zahlung einer Vorabentschädigung ausgeschlossen.

Der Rücktritt ist ferner ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb von zwei Monaten ab Entstehen des Rücktrittsrechts (d.h. jeweils bis zum 28.02. eines Jahres, für das keine Vorabentschädigung gezahlt worden ist), ausgeübt worden ist. Das Rücktrittsrecht erlischt in jedem Fall, wenn der Grundbesitz durch Ausübung der Nutzungsrechte tatsächlich in Anspruch genommen bzw. mit den Arbeiten auf dem Grundbesitz begonnen worden ist (Voraussetzung für die erstmalige Fälligkeit des Nutzungsentgelts nach § 5).

(5) Das Kündigungsrecht gemäß § 7 bleibt unberührt.

(6) Der Windkraftanlagenbetreiber ist jederzeit zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nach seiner Beurteilung feststeht, dass ihm die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der Windkraftanlage(n) nicht erteilt werden oder die Windkraftanlage(n) aus anderen Gründen nicht errichtet werden kann (können).

(7) Schadensersatzansprüche aufgrund Rücktritts sind für beide Vertragspartner ausgeschlossen.

## **§ 7 Kündigung**

(1) Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis mit Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen, wenn der Windkraftanlagenbetreiber mit der Entrichtung der gemäß § 5 dieses Vertrages geschuldeten Nutzungsentgelte länger als drei Monate im Verzug ist. Voraussetzung hierfür ist eine schriftliche Mahnung durch den Grundstückseigentümer unter angemessener Fristsetzung und Androhung der beabsichtigten Kündigung.

(2) Der Windkraftanlagenbetreiber kann das Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende kündigen, wenn nach seiner Beurteilung ein wirtschaftlicher Betrieb der Windkraftanlagen, Zuwegungen oder Leitungen nicht mehr möglich ist. Dies gilt auch bei unvorhergesehenen Maßnahmen Dritter (z.B. Behörden) oder aus anderen objektiven Gründen, wie z.B. Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen.

(3) Schadensersatzansprüche aufgrund Kündigung sind für beide Vertragspartner ausgeschlossen.

## **§ 8 Eigentum an den Windkraftanlagen / Infrastruktur**

(1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass der Windkraftanlagenbetreiber die Windkraftanlagen, Kranstellflächen, Zuwegungen, verlegte Leitungen sowie sonstige Einrichtungen zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs.1 BGB auf dem Grundbesitz aufstellt bzw. baut, sodass sie in seinem Eigentum verbleiben.

(2) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die auf dem Grundbesitz zu errichtenden Anlagen einer finanzierenden Bank des Windkraftanlagenbetreibers sicherungsübereignet werden.



## § 9 Abbau der Anlagen nach Vertragsende

(1) Der Windkraftanlagenbetreiber hat bis zum vereinbarten Ende des Vertragsverhältnisses die Zuwegungen und verlegten Leitungen vollständig zu beseitigen und den Grundbesitz in einen wertmäßig vergleichbaren Zustand zurückzuführen. Bei vorzeitiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses gemäß den §§ 6 (Rücktritt) und 7 (Kündigung) gilt dies innerhalb von 6 Monaten nach Wirksamwerden der Beendigung.

## § 10 Dienstbarkeiten / Vormerkungen / Baulasten / Grundbucheintragung

### a) Zivilrechtliche Sicherung der Nutzungsrechte

(1) Die in § 1 eingeräumten Nutzungsrechte und die Pflichten des Grundstückseigentümers gemäß § 3 werden durch Eintragung **beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten** in das Grundbuch dinglich gesichert.

Dem Windkraftanlagenbetreiber ist bekannt, dass dingliche Sicherungen auf den Flurstücken ....., ..... der Flur 4, Gemarkung Schönwalde bestehen. Die Eintragung erfolgt an nächstfolgender Rangstelle. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Garantie dafür, dass die erste Rangstelle erreichbar ist.

Zukünftige Eintragungen ab Unterzeichnung dieses Vertrages wird der Grundstückseigentümer nur mit Zustimmung des Windkraftanlagenbetreibers oder unter Sicherung des Nachrangs dieser zukünftigen Eintragungen bewilligen.

(2) Ferner bevollmächtigt der Grundstückseigentümer die Planungsgesellschaft des Windkraftanlagenbetreibers, die Notus energy Plan GmbH & Co. KG, Potsdam, Auskünfte über den Inhalt des Grundbuches einschließlich der Grundakten sowie zu den Katasterunterlagen einzuholen und sich Auszüge der bei Grundbuchamt und Katasterbehörde geführten Akten und Unterlagen anfertigen und aushändigen zu lassen. Der Grundstückseigentümer wird diese Vollmacht auf Verlangen des Windkraftanlagenbetreibers durch Unterzeichnung in gesonderter Urkunde erklären. Die Vollmacht ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

(3) Zudem hat der Grundstückseigentümer gleichzeitig die Eintragung einer gleichrangigen **Vormerkung** auf Bestellung einer inhaltsgleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Windkraftanlagenbetreibers für den Fall zu bewilligen, dass ein Dritter gemäß der Regelung unter § 11 in diesen Nutzungsvertrag eintritt. Dieser Dritte kann im Sinne von § 328 BGB die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten gemäß Abs. 1 von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist.

### b) Öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzungsrechte

(4) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, zur Sicherung der Rechte gemäß § 1 Baulasten bzw. Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. dem Landkreis gemäß den Vorgaben der Bau- oder BImSchG-Genehmigung in der erforderlichen Form zu bewilligen und im Rang nach den Dienstbarkeiten und Vormerkungen zugunsten des Windkraftanlagenbetreibers gemäß § 10 Abs. 1 bis 3 eintragen zu lassen.

### c) Inhalt und Form der dinglichen Sicherung der Nutzungsrechte

(5) Ein Mustertext der zu bestellenden Dienstbarkeiten sowie Vormerkungen gemäß Abs. 1 und 3 wird als **Anlage 3** diesem Vertrag beigelegt. Die Vertragspartner sind sich einig, dass Anlage 3 wesentlicher Bestandteil dieses Nutzungsvertrages ist.

(6) Sollte es aufgrund von Anforderungen des Grundbuchamtes oder zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein, dass von den Bewilligungen gemäß der beigelegten Muster abgewichen bzw. diese Erklärungen zurückgenommen, ergänzt oder geändert werden müssen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, diese Bewilligungen, Anträge oder sonstige Erklärungen in Abstimmung mit dem Windkraftanlagenbetreiber innerhalb der geforderten Frist abzugeben.

(7) Die nach Abs. 1 bis 4 vom Grundstückseigentümer zu bestellenden dinglichen Sicherungen sind auf die in § 6 Abs. 1 und 2 geregelte maximale Laufzeit des Nutzungsvertrages befristet. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erlischt nur dann vorzeitig, wenn der Nutzungsvertrag vom Windkraftanlagenbetreiber nach den vertraglichen Regelungen des Nutzungsvertrages oder vom Grundstückseigentümer aus Gründen, die der Windkraftanlagenbetreiber zu vertreten hat, wirksam beendet wird. Der Windkraftanlagenbetreiber verpflichtet sich, die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung in den vorgenannten Fällen zu beantragen und zu bewilligen.

(8) Insbesondere besteht zwischen den Vertragspartnern Einigkeit, dass die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen auch dann zur Sicherung der in diesem Nutzungsvertrag gewährten Rechte bestellt sind bzw. werden, wenn der Nutzungsvertrag aus den nachfolgenden Gründen beendet oder beeinträchtigt wird. Diese Dienstbarkeiten sowie Vormerkungen dürfen hiernach auch ausgeübt werden (Sicherungsfall), wenn die durch diesen Vertrag gewährten Nutzungsrechte

- a. durch Kündigung oder sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz oder im Zusammenhang mit einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückseigentümers vorzeitig beendet werden,
- b. in der Gebrauchsüberlassung beeinträchtigt werden,
- c. aus anderen, vom Windkraftanlagenbetreiber nicht zu vertretenden Gründen vorzeitig enden,
- d. wegen Verletzung von Formvorschriften (z.B. für Miet- und Pachtverträge), die kraft Gesetzes oder aufgrund von Vereinbarungen zu beachten sind, vorzeitig enden, unwirksam sind bzw. werden, oder
- e. infolge Doppelverpachtung oder vertragswidriger Veräußerung oder Überlassung nicht bestehen.

Sobald ein vorgenannter Sicherungsfall eintritt und andauert, dürfen die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen **uneingeschränkt** ausgeübt werden. Der Windkraftanlagenbetreiber ist allerdings verpflichtet, Art und Umfang der Ausübung an den einschlägigen Bestimmungen des Nutzungsvertrages, die entsprechend anzuwenden sind, auszurichten.

(9) Der Windkraftanlagenbetreiber trägt die sämtlichen Kosten der o.g. Eintragungen, der Löschungen im Grundbuch sowie im Baulastenverzeichnis und der dafür benötigten Erklärungen und Bewilligungen.

## § 11 Nachfolge in den Nutzungsvertrag

(1) Der Windkraftanlagenbetreiber kann diesen Nutzungsvertrag **nur mit Zustimmung** des Grundstückseigentümers auf einen Dritten übertragen. Der Grundstückseigentümer kann die Zustimmung zum Eintritt des Dritten in das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund versagen. Als wichtiger Grund gelten insbesondere nachweisliche Zweifel an der Erfüllung der vertraglichen gegenüber dem Grundstückseigentümer bestehenden finanziellen Verpflichtungen durch den Dritten.

(2) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Windkraftanlagenbetreiber in der Regel beabsichtigt, diesen Vertrag ganz oder teilweise auf eine oder mehrere andere Betreibergesellschaften und/oder Infrastrukturgesellschaft dauerhaft zu übertragen.

Die Übertragung des Nutzungsvertrages - ganz oder teilweise - bedarf daher keiner gesonderten Zustimmung des Grundstückseigentümers, wenn diese Betreibergesellschaften und/oder Infrastrukturgesellschaften zum Zeitpunkt der Übertragung zu der Unternehmensgruppe des Windkraftanlagenbetreibers gehören.

Diese Zugehörigkeit ist immer dann gegeben, wenn

- a) der Windkraftanlagenbetreiber Gesellschafter dieser Betreibergesellschaften und/oder Infrastrukturgesellschaften ist oder
- b) der Windkraftanlagenbetreiber und Betreibergesellschaften und/oder Infrastrukturgesellschaften mehrheitlich dieselben Gesellschafter aufweisen oder
- c) mindestens ein Geschäftsführer ihrer jeweiligen Komplementärgesellschaften identisch ist.

Der Windkraftanlagenbetreiber hat dies durch aktuelle Auszüge aus dem Handelsregister nachzuweisen.

Die Übertragung wird jedoch erst wirksam, wenn die Übertragung dem Grundstückseigentümer durch den Windkraftanlagenbetreiber schriftlich angezeigt worden ist. Die der Übertragung zugrunde liegende Vereinbarung wird in Anlehnung des als **Anlage 4** beigefügten Muster-Beispiels erfolgen und entsprechend dem als **Anlage 5** beigefügten Muster-Beispiel dem Grundstückseigentümer angezeigt.

(3) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, **im Falle des Verkaufes oder der Übertragung** des Grundbesitzes an Dritte, dem Rechtsnachfolger die Verpflichtung aufzuerlegen, in diesen Vertrag einzutreten. Er wird dazu in den entsprechenden Vertrag folgende Klausel aufnehmen:

**"Der Erwerber tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund des Nutzungsvertrages vom .....[Datum dieses Nutzungsvertrages] sowie der eingetragenen bzw. einzutragenden Dienstbarkeiten und der Vormerkungen dem Windkraftanlagenbetreiber und der finanzierenden Bank gegenüber ergeben."**

Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet er ausdrücklich für dadurch etwa entstehende Schäden sowohl dem Windkraftanlagenbetreiber als auch der finanzierenden Bank gegenüber.

(4) Der Grundstückseigentümer hat den Windkraftanlagenbetreiber unverzüglich über einen eventuellen Verkauf des Grundbesitzes zu unterrichten und im Anschluss eine Ablichtung der notariellen Urkunde zu übersenden, wobei eine auszugsweise Ablichtung, in der Kaufpreisregelungen

(5) und persönliche Verpflichtungen nicht sichtbar sind, ausreicht. Auf Anforderung des Windkraftanlagenbetreibers wird der Grundstückseigentümer die auszugsweise Ablichtung in beglaubigter Form nachreichen.

## **§ 12 Datenschutz**

(1) Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit diesem Vertrag erfolgt nach den anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insb. der Datenschutzgrundverordnung sowie dem Bundesdatenschutzgesetz.

(2) Der Windkraftanlagenbetreiber hat den Grundstückseigentümer über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten informiert. Der Grundstückseigentümer bestätigt den Erhalt der als **Anlage 6** beigefügten Datenschutzerklärung.

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

(1) Mit Abschluss dieses Vertrages treten alle etwaigen früheren vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern einschließlich aller Vorverträge über die Nutzung des Grundbesitzes, seien sie mündlich oder schriftlich getroffen worden, außer Kraft. Das Vertragsverhältnis wird ausschließlich durch diesen Nutzungsvertrag 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.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 127 BGB. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragspartner sind jedoch verpflichtet, die rechtsunwirksamen Bestimmungen rückwirkend zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit durch eine dem Sinn und Zweck des Vertrags entsprechende Bestimmung zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

## **§ 14 Loyalitätsklausel**

Bei Abschluss dieses Vertrages können aufgrund der Vertragsdauer nicht alle Möglichkeiten, die sich aus der künftigen wirtschaftlichen und technischen Entwicklung oder aus Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen oder sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umständen ergeben, vorausgesehen und erschöpfend geregelt werden. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze kaufmännischer Loyalität zu gelten haben. Sie sichern sich gegenseitig zu, die Vertragsvereinbarungen in diesem Sinn zu erfüllen und ggf. künftigen Veränderungen der Verhältnisse nach Treu und Glauben Rechnung zu tragen.

- |                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| Anlage 1, 1a, 1b, 1c | – | Lageplan des Grundbesitzes mit Berechnung der benötigten Flächen in m <sup>2</sup> bzw. in lfd. Metern |
| Anlage 2             | – | Grundbuchvollmacht   |
| Anlage 3             | – | Mustertext Dienstbarkeit   |
| Anlage 4             | – | Muster-Beispiel einer Vertragsübernahmevereinbarung  |
| Anlage 5             | – | Muster-Beispiel einer Anzeige an Grundstückseigentümer zur Vertragsübernahme                           |
| Anlage 6             | – | Datenschutzerklärung   |

Potsdam, den \_\_\_\_\_

Golßen, den \_\_\_\_\_

---

**Windkraftanlagenbetreiber**

Heiner Röger

---

**Gemeinde Schönwald**

---

Eigentümer (Amtdirektor)

---

Eigentümer (Stellvertreter)

An das Grundbuchamt  
 Amtsgericht Lübben (Spreewald)  
 Gerichtsstraße 2  
 15907 Lübben (Spreewald)

Gemarkung	Amtsgericht Lübben	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schönwalde	Lübben	539	Schönwalde	4	35
Schönwalde	Lübben	540	Schönwalde	4	65
Schönwalde	Lübben	537	Schönwalde	4	96
Schönwalde	Lübben	537	Schönwalde	4	97
Schönwalde	Lübben	537	Schönwalde	4	100

Als Eigentümer der vorstehend genannten Grundstücke gestatten wir, Gemeinde Schönwald, hiermit der

**NOTUS energy Plan GmbH & Co. KG, Potsdam,**  
 insbesondere deren Mitarbeitern  
 Susanne Möhlmann,  
 Anke Wagener,  
 Dirk Slawisch,  
 Hans-Friedrich Gsell

jeweils einzeln,  
 mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen,  
 vollumfänglich Einsicht in das Grundbuch/die Grundbücher und Grundakten zu nehmen, und zwar  
 auch im Wege des automatisierten Grundbuchabrufverfahrens.

Diese Vollmacht gilt bis auf Widerruf fort.

---

Ort, Datum

---

Gemeinde Schönwald

**MUSTERTEXT DIENSTBARKEIT****Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung mit Notar- und Grundbuchvollmacht**

1. Der unterzeichnende Eigentümer  
(Name, Vorname) \_\_\_\_\_

- nachfolgend **Eigentümer** genannt –

des Grundbesitzes, verzeichnet im:

Grundbuch	Amtsgericht	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
«Grundbuch_von»	«Amtsgericht»	«Gbb_Nr»	«Gemarkung»	«Flur»	«Flurstück»

- nachfolgend **Grundbesitz** genannt –,

bestellt zugunsten der

\_\_\_\_\_,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts \_\_\_\_\_  
unter HRA / HRB \_\_\_\_\_,

Geschäftsadresse: \_\_\_\_\_,

- nachfolgend **Dienstbarkeitsberechtigter** genannt –

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

[...]

**a. Abstands- und Rotorflächendienstbarkeit / Bebauungsbeschränkung**

*Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Dienstbarkeitsberechtigten, die Errichtung und den Betrieb der Windkraftanlage auf dem benachbarten Flurstück und die von dieser Windkraftanlage auf seinen Grundbesitz fallende Abstandsfläche zu dulden (Duldungspflicht) und diese Abstandsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten (Bauverbot), wobei die genaue Lage und Flächengröße der Abstandsfläche sich nach den landesrechtlichen Anforderungen der Bauordnung sowie Lage/Standort der Windkraftanlage bestimmt.*

*Der Eigentümer gestattet dem Dienstbarkeitsberechtigten den Grundbesitz in der Weise zu nutzen, dass der Rotor der Windkraftanlage, welche sich auf dem Nachbargrundstück befindet, den über dem Grundbesitz befindlichen Raum durchläuft.*

*Auf dem Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens der Windkraftanlage auf dem benachbarten Flurstück keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den*

*Bestand oder die Nutzung der Windkraftanlage auf dem benachbarten Flurstück beeinträchtigen oder gefährden. Der belastete Grundbesitz ist innerhalb des im Lageplan dargestellten Ausübungsgebietes von jeglicher Bebauung freizuhalten.*  
...]

**und/oder**

[...]

#### **b. Leitungsrecht / Bauungsbeschränkung**

*Der Eigentümer gestattet dem Dienstbarkeitsberechtigten, auf dem Grundbesitz die zum Anschluss von Windkraftanlagen an das öffentliche Netz, zu ihrer Verknüpfung untereinander und zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden, unter- und oberirdischen **Leitungen** zur Energie- und Datenübertragung, einschließlich Telekommunikationsleitungen von und zu Windkraftanlagen sowie sämtliche der Errichtung oder dem Betrieb von Windkraftanlagen und/oder der Verbesserung der Netzingegration von Windkraftanlagen und damit der Stabilisierung von Stromnetzen dienende Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Schalt-, Mess-, Transformator-, Netzübergabe- und Blindleistungsstationen zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern. Zur Unterhaltung notwendige Maßnahmen müssen jederzeit möglich sein.*

*Ein Schutzstreifen von insgesamt je 1,5 m links und rechts der Anschlussleitungen ist von aller Bebauung und von Gehölzen freizuhalten. Der Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, den Schutzstreifen freizuhalten, insbesondere störenden Busch- und Baumbewuchs zu entfernen. Der Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, den belasteten Grundbesitz zu diesem Zweck jederzeit zu benutzen, zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art einschließlich Schwerlastfahrzeugen zu befahren und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Auf dem Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen, Anlagen und Einrichtungen keine Gebäude oder sonstige Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anschlussleitungen, Anlagen und Einrichtungen beeinträchtigen oder gefährden.*  
...]

**und/oder**

[...]

#### **c. Wegerecht / Bauungsbeschränkung**

*Der Eigentümer gestattet dem Dienstbarkeitsberechtigten auf seinem Grundstück Kranstellflächen für Windkraftanlagen und, in der Ausübung beschränkt auf einen Bereich von ca. 5,00 m Breite, einen befestigten und befahrbaren Weg anzulegen und instand zu setzen sowie den Grundbesitz zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art einschließlich Schwerlastfahrzeuge zu befahren. Auf dem Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens des Weges und der Kranstellfläche/n keine Gebäude oder sonstige Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung des Weges und der Kranstellfläche/n beeinträchtigen oder gefährden.*

*Der Weg und die Kranstellfläche kann vom Eigentümer mitgenutzt werden.*



...]

Das Recht, den Grundbesitz zu begehen und zu befahren, haben auch die vom Dienstbarkeitsberechtigten ermächtigten Personen und beauftragten Unternehmen, insbesondere Lieferanten und Bauunternehmen, und deren Mitarbeiter.

Der voraussichtliche Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist auf dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan gekennzeichnet; der genaue Ausübungsbereich wird mit der tatsächlichen Ausübung des Dienstbarkeitsberechtigten allein durch die Errichtung/Verlegung der (benachbarten) Windkraftanlage/der Anschlussleitungen, Anlagen und Einrichtungen/ Wege und Kranstellflächen endgültig bestimmt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

2. Der Eigentümer verpflichtet sich außerdem gegenüber dem Dienstbarkeitsberechtigten und mit Drittwirkung für den Fall, dass Dritte den Nutzungsvertrag – gleich aus welchem Rechtsgrund – übernehmen, der am \_\_\_\_\_ geschlossen wurde, und in die Rechte und Pflichten des Vertrages eintreten, dem jeweiligen Übernehmer unverzüglich die gleichen Rechte einzuräumen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts (Nr. 1.) zu bestellen (echter Vertrag zu Gunsten Dritter). Dieser Anspruch ist übertragbar.

Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Bestellung der Dienstbarkeit ist eine Vormerkung im Grundbuch zugunsten des Dienstbarkeitsberechtigten einzutragen.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die künftige Dienstbarkeit die gleiche Rangstelle wie die Dienstbarkeit nach Nr. 1. erhalten soll und dass die Vormerkung zur Sicherung dieser künftigen Dienstbarkeit mit dem gesicherten Anspruch übertragbar ist.

3. Der Eigentümer verpflichtet sich ferner schuldrechtlich mit unmittelbarer Drittwirkung, jedem Übernehmer neben der Dienstbarkeit nach Nr. 1. auch eine Vormerkung auf Eintragung einer inhaltlich gleichen Dienstbarkeit an gleicher Rangstelle für spätere Übernehmer entsprechend Nr. 2. zu bestellen (echter Vertrag zu Gunsten Dritter).
4. Es wird unwiderruflich **bewilligt und beantragt**, zugunsten des Dienstbarkeitsberechtigten
  - a) die in obiger Nr. 1. bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und
  - b) die Vormerkung gemäß obiger Nr. 2.

gleichrangig und im Rang vor allen in den Abt. II und III im Grundbuch eingetragenen Belastungen einzutragen. Solange vorrangige Rechte eingetragen sein sollten, soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen.

5. Der Eigentümer stimmt bereits jetzt allen erforderlichen Erklärungen für die Beschaffung der vereinbarten Rangstelle, insbesondere Rangänderungen und Lastenfreistellungen, zu und **beantragt** den Vollzug aller diesbezüglichen Erklärungen.
6. Weiterhin **bevollmächtigt** der Eigentümer den beglaubigenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger, den Grundstückseigentümer im Grundbuchverfahren uneingeschränkt

zu vertreten, insbesondere sämtliche Erklärungen, Berichtigungen und Ergänzungen der vorstehenden Bewilligung vorzunehmen, die aufgrund eventueller Zwischenverfügung des Grundbuchamtes oder für den Vollzug dieser Dienstbarkeitsbewilligung notwendig werden sollten. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht unbeschränkt.

7. Zugleich wird **beantragt**, nach erfolgter Grundbucheintragung dem Dienstbarkeitsberechtigten eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.
8. Der Eigentümer **bevollmächtigt** den jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten hierdurch, Auskünfte über den Inhalt des Grundbuches einschließlich der Grundakten sowie zu den Katasterunterlagen einzuholen und sich Auszüge der bei Grundbuchamt und Katasterbehörde geführten Akten und Unterlagen anfertigen und aushändigen zu lassen. Der Eigentümer wird diese Vollmacht auf Verlangen in gesonderter Urkunde erklären.
9. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Dienstbarkeitsberechtigte.
10. Der Wert der Dienstbarkeit und der Vormerkung beträgt \_\_\_\_\_ €.
11. Von dieser Erklärung sollen der Grundstückseigentümer eine beglaubigte Abschrift und der Dienstbarkeitsberechtigte zwei beglaubigte Abschriften erhalten.

Ort/Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Eigentümer  
(notariell zu beglaubigen)

**Anlage: Lageplan**

**BEISPIEL**

**Vertragsübernahmevereinbarung**  
**zum Nutzungsvertrag zur Realisierung von Windenergieprojekten**  
**vom \_\_\_\_\_ i.V.m. Nachtrag vom \_\_\_\_\_**

zwischen der

\_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, AG \_\_\_\_\_, HRA \_\_\_\_\_,  
 vertreten durch die \_\_\_\_\_,  
 diese wiederum vertreten durch die \_\_\_\_\_,  
 diese schließlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Heiner Röger,

(nachstehend „**Bisheriger Windkraftanlagenbetreiber**“)

und der

\_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, AG \_\_\_\_\_, HRA \_\_\_\_\_,  
 vertreten durch die \_\_\_\_\_,  
 diese wiederum vertreten durch die \_\_\_\_\_,  
 diese schließlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Heiner Röger,

(nachstehend „**Neuer Windkraftanlagenbetreiber**“)

Dem Bisherigen Windkraftanlagenbetreiber sind von dem Grundstückseigentümer \_\_\_\_\_ mit Nutzungsvertrag zur Realisierung von Windenergieprojekten vom \_\_\_\_\_ [mit Nachtrag vom \_\_\_\_\_] („**Nutzungsvertrag**“) auf folgenden Grundstücken Nutzungsrechte gewährt worden:

Grundbuch	Amtsgericht	GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/e

Der Bisherige Windkraftanlagenbetreiber überträgt den Nutzungsvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten hiermit vollumfänglich auf den dies annehmenden Neuen Windkraftanlagenbetreiber.

Die Übertragung erfolgt mit Wirkung zum \_\_\_\_\_.

Der Neue Windkraftanlagenbetreiber tritt damit vollumfänglich in sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzungsvertrages ein. Mit Eintritt des Neuen Windkraftanlagenbetreibers wird der Bisherige Windkraftanlagenbetreiber von sämtlichen Verpflichtungen, die sich aus dem genannten Nutzungsvertrag ergeben, unwiderruflich befreit und der Neue Windkraftanlagenbetreiber wird Inhaber sämtlicher Ansprüche aus dem Nutzungsvertrag.

Die schriftliche Anzeige an den Grundstückseigentümer über die Übertragung der Nutzungsrechte erfolgt durch den Bisherigen Windkraftanlagenbetreiber.

Potsdam, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ GmbH & Co. .... durch:  
Heiner Röger

Potsdam, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ GmbH & Co. .... durch:  
Heiner Röger

**BEISPIEL**

**(Briefkopf Bisheriger Windkraftanlagenbetreiber)**

An

[Grundstückseigentümer]

Potsdam, den \_\_\_\_\_

Nutzungsvertrag vom \_\_\_\_\_ i.V.m. Nachtrag vom \_\_\_\_\_

Flurstücke \_\_\_\_\_ der Flur \_\_, Gemarkung \_\_\_\_\_

hier: Windpark \_\_\_\_\_

**Anzeige Vertragsübertragung**

---

Sehr geehrte/r Frau/Herr \_\_\_\_\_,

wir nehmen Bezug auf den im Betreff näher bezeichneten Nutzungsvertrag vom \_\_\_\_\_, dort § 11 Abs. 1 und 2, und **zeigen an**, dass die der \_\_\_\_\_ GmbH & Co. KG auf den Grundstücken eingeräumten Rechte und eingegangenen Verpflichtungen mit Vertragsübernahme vom \_\_\_\_\_ vollumfänglich auf die Firma

\_\_\_\_\_ GmbH & Co. OHG/KG,

(AG \_\_\_\_\_, HRA \_\_\_\_\_)

übertragen wurden.

Die Übertragung erfolgte mit Wirkung zum \_\_\_\_\_. Damit ist ab diesem Tag die \_\_\_\_\_ Ihr neuer Vertragspartner. Bei der \_\_\_\_\_ handelt es sich um eine Betriebsgesellschaft / Infrastrukturgesellschaft, die zu der Unternehmensgruppe des bisherigen Windkraftanlagenbetreibers gemäß § 11 Abs. 2 des Nutzungsvertrages gehört. Als Nachweis fügen wir aktuelle Auszüge aus dem Handelsregister des bisherigen Windkraftanlagenbetreibers und Ihres neuen Vertragspartners bei.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführung

[bisheriger Windkraftanlagenbetreiber]

## Information nach der DS-GVO

### zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die NOTUS energy - Gruppe für Grundstückseigentümer, Pächter und sonstige Berechtigte an Grundstücken

Wir nehmen den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Ihre personenbezogenen Daten, die wir im Zusammenhang mit dem/r Nutzungsvertrag, Pächtervereinbarung oder ähnlicher Vereinbarung mit Ihnen als Grundstückseigentümer, Pächter, Nutzer oder sonstigem Berechtigten am Grundstück abschließen, behandeln wir entsprechend dieser Datenschutzerklärung und den geltenden gesetzlichen Datenschutzvorschriften.

#### 1. Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten, Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragter

Im Folgenden informieren wir über die Verarbeitung personenbezogener Daten. Personenbezogene Daten sind alle Daten, die auf Sie persönlich beziehbar sind, z. B. Name, Adresse, E-Mail-Adressen, Eigentumsverhältnisse.

Diese Datenschutzerklärung gilt für sämtliche Gesellschaften der NOTUS energy - Gruppe.

Verantwortlicher für sämtliche Unternehmen der NOTUS energy - Gruppe gem. Art. 4 Abs. 7 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) ist NOTUS energy GmbH, Parkstraße 1, 14469 Potsdam, E-Mail: [windkraft@notus.de](mailto:windkraft@notus.de). Den Datenschutzbeauftragten der Gesellschaften NOTUS energy Plan GmbH & Co. KG, NOTUS energy GmbH, NOTUS energy Construction GmbH & Co. KG, NOTUS energy Development GmbH & Co. KG und der NOTUS energy Service GmbH & Co. KG erreichen Sie unter [datenschutzbeauftragter@notus.de](mailto:datenschutzbeauftragter@notus.de) oder unter Hans Peter Becher, Alte Potsdamer Landstraße 53, 14532 Stahnsdorf. Die jeweiligen Kontaktdaten finden Sie auch auf unserer Internetseite unter <https://www.notus.de/datenschutz>.

#### 2. Kategorien personenbezogener Daten, die wir bei Ihnen erheben

Im Rahmen des Zustandekommens und der Durchführung unserer Geschäftsbeziehung erheben wir personenbezogenen Daten bei Ihnen und verarbeiten diese.

Es handelt sich dabei regelmäßig um folgende Kategorien von Daten:

- ✓ Namen und Adressdaten
- ✓ Kontaktdaten (Telefon-/Fax-Nummern, Email-Adressen)
- ✓ bei Eigentümern und dinglich Berechtigten: Grundbuchdaten (Grundbuchblatt, Gemarkung, Flur, Flurstücknummer, Eigentümerdaten einschl. Geburtsdatum, sonstige Eintragungen im Grundbuch) und Baulasten
- ✓ Nutzungsdaten (Eigenbewirtschaftung oder land- und forstwirtschaftliche Pächter)
- ✓ bei noch nicht im Grundbuch eingetragenen Berechtigten: Geburtsdatum, -ort und/oder -name, Erwerbs-, Veräußerungs- und Erbfälle
- ✓ bei Vertragspartnern: Bankverbindung
- ✓ Korrespondenz und Gesprächsnotizen

#### 3. Kategorien und Quellen personenbezogener Daten, die wir nicht bei Ihnen selbst erheben

Im Rahmen unserer geschäftlichen Tätigkeit verarbeiten wir auch personenbezogene Daten, die wir nicht von Ihnen selbst, sondern von Dritten erhalten.

Wir erheben diese Daten

- ✓ vom Kataster- und/oder Grundbuchamt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen
- ✓ bei Behörden (z.B. Melderegistern, Standesämtern, kirchlichen Registern, Baulastenregistern) im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften
- ✓ aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Telefonbuch, örtlichen Schildern, Interneteintragungen) und/oder durch Auskünfte vor Ort (z.B. Nachbarn)

Es handelt sich dabei regelmäßig um folgende Kategorien von Daten:

- ✓ Namen und Adressdaten
- ✓ Kontaktdaten (Telefon-/Fax-Nummern, Email-Adressen)
- ✓ bei Eigentümern und dinglich Berechtigten: Grundbuchdaten (Grundbuchblatt, Gemarkung, Flur, Flurstücknummer, Eigentümerdaten einschl. Geburtsdatum, sonstige Eintragungen im Grundbuch) und Baulasten
- ✓ Nutzungsdaten (Eigenbewirtschaftung oder land- und forstwirtschaftliche Pächter)
- ✓ bei noch nicht im Grundbuch eingetragenen Berechtigten: Geburtsdatum, -ort und/oder -name, Erwerbs-, Veräußerungs- und Erbfälle

#### 4. Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlage

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten, um geeignete Standorte für Windparkprojekte zu finden, diese Projekte zu initiieren, zu planen und zu realisieren und um mit den jeweiligen Grundstücksberechtigten in Kontakt zu treten. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO. In diesen genannten Zwecken liegt auch unser berechtigtes Interesse an der Verarbeitung der personenbezogenen Daten nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO.

Sofern mit Ihnen bereits ein Vertrag geschlossen worden ist oder Sie zu Zwecken eines Vertragsschlusses bzw. vorvertraglicher Maßnahmen an uns herangetreten sind, ist Rechtsgrundlage der Verarbeitung Art. 6 Abs. 1 lit. b DS-GVO.

#### 5. Weitergabe Ihrer Daten

Teilweise bedienen wir uns zur Verarbeitung Ihrer Daten externer Dienstleister. Diese wurden von uns sorgfältig ausgewählt und beauftragt, sie sind an unsere Weisungen gebunden und werden regelmäßig kontrolliert. Kategorien dieser Dienstleister sind:

IT Dienstleister (wie Betreuung der EDV-Systeme, Archivierung, Betrieb von Datenaustauschplattformen)

Ferner werden Ihre Daten zur Durchführung der Vertragszwecke, insbesondere zur Verwirklichung der beabsichtigten Projekte, sowie zur Ausübung der Geschäftstätigkeit an folgende Dritte weiter gegeben:

- ✓ Finanzierer (Banken, Versicherungen, Investoren)
- ✓ Behörden, insb. Genehmigungsbehörden, Grundbuchamt, Steuerbehörden, ggf. Gerichte
- ✓ externe Projektentwickler
- ✓ Steuerberater, Rechtsanwälte, Buchhaltung
- ✓ ggf. externe Betriebsführung
- ✓ ggf. Projektgesellschaften, Interessenten und Käufer von Projekten
- ✓ ggf. Kooperationspartner oder Auftraggeber (bei Projektentwicklung für Dritte)
- ✓ Gesellschaften der NOTUS energy - Gruppe

#### 6. Speicherdauer

Die anfallenden Daten löschen wir, nachdem die Speicherung nicht mehr erforderlich ist, oder schränken die Verarbeitung ein, falls gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen. Die Speicherung ist nicht mehr erforderlich, wenn der Zweck, zu dem die Daten verarbeitet wurden, erfüllt ist. Dies ist insb. der Fall nach dem endgültigen Ablauf bzw. der Beendigung eines mit Ihnen geschlossenen Vertrages und/oder bei der endgültigen Aufgabe eines Erneuerbare-Energien Projektes.

#### 7. Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten

Soweit wir die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auf die Interessenabwägung stützen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO), können Sie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen. Bei Ausübung eines solchen Widerspruchs bitten wir um Darlegung der Gründe, weshalb wir Ihre personenbezogenen Daten nicht wie von uns durchgeführt verarbeiten sollten. Im Falle Ihres begründeten Widerspruchs prüfen wir die Sachlage und werden entweder die Datenverarbeitung einstellen bzw. anpassen oder Ihnen unsere zwingenden schutzwürdigen Gründe aufzeigen, aufgrund derer wir die Verarbeitung fortführen.

#### 8. Ihre Rechte

Sie haben gegenüber uns folgende Rechte hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten:

- ✓ Recht auf Auskunft
- ✓ Recht auf Berichtigung
- ✓ Recht Löschung, wenn keine Rechtsgrundlage für eine weitere Verarbeitung vorliegt
- ✓ Recht auf Einschränkung der Verarbeitung
- ✓ Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung
- ✓ Recht auf Datenübertragbarkeit

Sie haben zudem das Recht, sich bei einer Datenschutz-Aufsichtsbehörde über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns zu beschweren.

#### 9. Sonstiges

Die Verarbeitung Ihrer Daten gem. 2. ist für den Vertragsabschluss und dessen Durchführung erforderlich. Sofern Sie uns Ihre Daten nicht bereitstellen, können wir mit Ihnen keinen Vertrag abschließen oder die darin vorgesehenen Projekte nicht durchführen bzw. die Vertragsabwicklung (beispielsweise per Email) wäre erschwert.

Wir wenden keine automatisierten Entscheidungsfindungsprozesse in Bezug auf Ihre Daten an.