Eingegangen
16. Aug. 2021

Nutzungsvertrag

Zwischen

Fortwengel Windkraftplanung GmbH

Nordring 2
49751 Sögel

Im folgenden „**Pächter**“ genannt

Gemeinde Hüffenhardt

Reisengasse 1
74928 Hüffenhardt

Im folgenden „**Verpächter**“ genannt

Vorbemerkung

Der Pächter beabsichtigt im Rahmen eines von ihm geplanten Windparks, nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen, auf den Grundstücken des Verpächters Windenergieanlagen mit Fundament nebst Zubehör und weiterer zugehöriger Komponenten, wie Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen/Kopfstation, Kabel und Leitungen bis zum Anschluss an das öffentliche Netz und den dazugehörigen Zuwegungen zu errichten und zu betreiben. Der Begriff Windenergieanlagen umfasst nachfolgend auch eine einzelne Windenergieanlage.

Die Ausgestaltung der späteren Betreibergesellschaft der Windenergieanlagen soll in der Form erfolgen, dass umfassende Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern vor Ort und regional gesichert sind. Die Betreibergesellschaft wird ihren Sitz in Hüffenhardt haben.

Der Verpächter gestattet dem Pächter die Benutzung seiner Grundstücke für diesen Zweck im Rahmen und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen. Verpächter und Pächter legen Wert auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit umfassendem Informationsfluss ab der Planungsphase. Auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Anlagen wird Transparenz für die Vertragspartner vereinbart.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Verpächter gestattet dem Pächter auf seinen nachfolgend benannten Grundstücken

Gemarkungsschlüssel	Flurstück
08-2915	10393,1
08-2915	10393,2
08-2915	10572
08-2915	10583
08-2915	10594
08-2915	10599
08-2915	10604
08-2915	10604,1
08-2915	10611
08-2915	10612
08-2915	10616
08-2915	10623
08-2915	10624
08-2915	10625
08-2915	10625,1
08-2915	10625,8
08-2915	10644
08-2915	10645
08-2915	10652
08-2915	10654
08-2915	10655
08-2915	10664
08-2916	2738
	10678/1
	10695
	10702
	10718
	10728
	10812

Windenergieanlagen mit Fundament, Kranstellfläche zugehörigen Wegen, Transformatoren und Kopfstation entsprechend dem vorläufigen Lageplan in Anlage 1 zu errichten.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind 6 Anlagen geplant. Sollte sich herausstellen, dass weitere Anlagen wirtschaftlich zu betreiben sind, wird über eine evtl. Erhöhung der Gesamtanzahl der Anlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde Hüffenhardt entschieden.

2. Der Verpächter gestattet dem Pächter ferner, auf den vorbezeichneten Grundstücken eine befestigte Zuwegung nach den spezifizierten und notwendigerweise zu berücksichtigenden Vorgaben des Windenergieanlagenherstellers zu den Standorten der Windenergieanlagen entsprechend vorläufigem Lageplan in Anlage 1 anzulegen, zu unterhalten und in dem zur Errichtung, zur Unterhaltung und zu dem Betrieb der Windenergieanlage erforderlichen Umfang zu betreten und zu befahren. Erforderliche Genehmigungen sind vom Pächter vor Durchführung einzuholen.

3. Der Pächter ist berechtigt, die zum Anschluss der Windenergieanlagen an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen entsprechend dem vorläufigen Lageplan in Anlage 1 zu verlegen und die Grundstücke in dem für die Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Leitungen erforderlichen Umfang zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren.
4. Der Pächter hat das Recht, die vorbenannten Grundstücke als Abstandsfläche sowie als Rotorfläche dadurch in Anspruch zu nehmen, dass der Rotor der Windenergieanlagen entsprechend dem vorläufigen Lageplan in Anlage 1 den Luftraum über den Grundstücken überstreicht
5. Der Standort der Windenergieanlagen mit Transformatoren sowie der genaue Verlauf der Zuwegung und der Leitungen ergeben sich aus dem vorläufigen Lageplan in Anlage 1.
   Die endgültige Lage der Windenergieanlagen mit Transformatoren sowie der genaue Verlauf der Zuwegung und der Leitungen stehen erst mit Abschluss der Planung sowie der Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung fest. Wenn und soweit Lageveränderungen nötig werden sollten, so ist der Verpächter hiermit einverstanden. Der Pächter wird den Verpächter über die Lageveränderungen in Kenntnis setzen.
   Der endgültige Lageplan wird nach Erstellung und Vermessung Bestandteil dieses Vertrages, ersetzt den vorläufigen Lageplan in Anlage 1 und ist nach beidseitiger Unterzeichnung diesem Vertrag als Anlage 2 beizufügen.
6. Das Grundstück des Verpächters darf bereits vor Baubeginn zum Zwecke der Überprüfung hinsichtlich einer Nutzung als Standort sowie für ggf. erforderliche Begutachtungen, Vermessungen, Baugrunduntersuchungen u.a. im erforderlichen Umfang benutzt werden. Hierbei entstehende Schäden hat der Pächter zu ersetzen. Arbeiten auf den Grundstücken sind dem Verpächter vorher mitzuteilen.
7. Der Verpächter verpflichtet sich auf allen in seinem Eigentum oder Besitz befindlichen Flurstücken in 500 m Abstand zu der geplanten Windenergieanlage ohne Zustimmung des Nutzers mit Ausnahme bereits errichteter Windenergieanlagen
   a. keine weitere Nutzung durch von Dritten neu geplante Windenergieanlagen zuzulassen
   b. keine anderen Bauwerke zu errichten oder Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 25 Metern vorzunehmen oder zuzulassen, welche die Stromproduktion der Windenergieanlagen durch Windschattenbildung beeinträchtigen könnten.

§ 2 Sorgfaltspflichten des Pächters

1. Der Pächter hat alle auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Verpächters schonenden Weise vorzunehmen. Er hat sich vor Beginn der Arbeiten hierüber mit dem Verpächter und/oder dessen landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Pächter abzustimmen.
2. Der Pächter hat vor Beginn aller Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu überprüfen, ob und gegebenenfalls wo im Einzelnen Dränungsrohre und sonstige Leitun-

gen bzw. Rohre verlegt sind. Er hat sich hierüber von dem Verpächter die entsprechenden Lagepläne, soweit vorhanden, aushändigen zu lassen. Sollten solche Pläne nicht existieren, hat der Pächter die Überprüfung des Vorhandenseins und der Lage der Dränungsrohre eigenhändig und mit der dazu gebotenen Sorgfalt vorzunehmen. Bei der Errichtung und Herstellung der Windenergieanlagen mit Fundament sowie Zuwegung und bei der Verlegung der Kabel hat der Pächter, gegebenenfalls durch Einschaltung einer Fachfirma für Dränarbeiten, dafür Sorge zu tragen, dass die einzelnen Dränstränge im Bereich der Windenergieanlagen oder der Zuwegung, eventuell durch Umlegung, funktionsfähig erhalten bleiben. Hierbei ist Rücksicht auf die Anforderungen der Leitungsberechtigten zu nehmen.

3. Der Pächter darf eine etwaig zur Errichtung der Windenergieanlagen erforderliche zusätzliche Dränage gegebenenfalls an das vorhandene Drän-/ Entwässerungssystem anschließen.
4. Das auf dem Flurstück vorhandene Feldgehölz wird bei der Planung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt und soweit möglich erhalten. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet.

§ 3 Schäden

1. Der Pächter ist dem Verpächter zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem bei oder aufgrund der Errichtung / Herstellung, der Unterhaltung (einschließlich Ausbesserung und Reparatur) oder des Betriebs und des Rückbaus beziehungsweise der Benutzung der Windenergieanlagen mit Transformator, der Zuwegung und der Leitungen innerhalb des Windparks sowie der elektrischen Zuleitungen bis zum Anschluss an das öffentliche Netz durch den Pächter oder von ihm eingesetzte beziehungsweise beauftragte Dritte entstehen. Sollte über die Höhe der Entschädigung keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommen, so wird die Höhe der Entschädigung durch einen vom Amt für Landwirtschaft/Forstwirtschaft zu bestimmenden Sachverständigen als Schiedsgutachter für beide Seiten verbindlich bestimmt. Die Schadenersatzpflicht tritt unabhängig von einem Verschulden des Pächters oder der von ihm eingesetzten beziehungsweise beauftragten Dritten ein. Die Ersatzpflicht umfasst auch die Schäden die anderen Personen entstehen, welche das Grundstück nutzen, insbesondere der Bewirtschafter der Flächen (landwirtschaftlicher/forstwirtschaftlicher Pächter) oder von Personen, die sich auf diesem Grundstück rechtmäßig aufhalten.
2. Der Anlagenbetreiber schließt eine Betriebshaftpflichtversicherung mit den notwendigen und üblichen Deckungssummen in Höhe von mindestens 1.500.000,00 € / WEA für alle Schäden an der beziehungsweise durch die Windenergieanlagen ab.
3. Der Verpächter kann einen entsprechenden Nachweis nach erfolgter Inbetriebnahme der Windenergieanlagen verlangen.

§ 4 Landwirtschaftliche/forstwirtschaftliche Nutzung durch den Verpächter

1. Der Verpächter darf die vom Pächter nicht genutzte Grundstücksfläche unentgeltlich landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich nutzen beziehungsweise durch seinen landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Pächter nutzen lassen.
2. Der Verpächter und dessen landwirtschaftlicher/forstwirtschaftlicher Pächter sind berechtigt, die vom Pächter hergestellte befestigte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Nutzung mit Fahrzeugen und Maschinen zu befahren. Zur Unterhaltung und Ausbesserung der Zuwegung sind die nutzungsberechtigten Personen nicht verpflichtet. Eine Zustimmung der Nutzung seitens des Pächters ist allerdings erforderlich, wenn Fahrzeuge und Maschinen durch den Verpächter oder dessen landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Pächter eingesetzt werden, die erhebliche Schäden an der Zuwegung verursachen könnten.

§ 5 Nutzungsentgelt

1. Der Pächter zahlt den Verpächtern, beginnend am Monatsersten vor Baubeginn, für die restliche Dauer der Vertragslaufzeit für die ihm in diesem Vertrag eingeräumten Rechte, ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von:

   - 6% der jährlichen Nettoeinspeisevergütung der Windenergieanlagen.

   Ab dem 13. Betriebsjahr ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von:

   - 8% der jährlichen Nettoeinspeisevergütung der Windenergieanlagen.

   mindestens jedoch

   - 23.000 € (in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro) pro errichteter Windenergieanlage

2. Das jährliche Nutzungsentgelt gemäß § 5 Abs. 1 dient zum Ausgleich aller Nutzungen entsprechend § 5 Nr. 5.
   Darüber hinaus erhalten die Grundstückseigentümer auf deren Grundstücken einen Zuwegung gebaut wird eine jährliche Entschädigung von 0,25 Euro pro qm bebauter Fläche.
3. Unter Baubeginn verstehen die Parteien den Beginn des Wegebaus bzw. des Fundamentaushubs (je nach dem was zuerst eintritt) für die jeweilige Windenergieanlage auf dem Vertragsgrundstück. Den Zeitpunkt des Baubeginns wird der Pächter in Form einer Baubeginn-Anzeige dokumentieren. Diese wird als Anlage 3 zu diesem Vertrag genommen.
4. Das Nutzungsentgelt für das Jahr, in welchem mit dem Bau begonnen wird, ist monatsanteilig an den Verpächter zu entrichten und einen Monat nach Baubeginn fällig. In den Folgejahren ist das Nutzungsentgelt im Voraus bis zum 20. Januar zu

zahlen. Die Abrechnung und Zahlung der prozentualen Pachtanteile erfolgt spätestens bis zum 30.09. für das vorangegangene Jahr. Im letzten Jahr der Vertragslaufzeit wird das Nutzungsentgelt monatsanteilig für die restliche Laufzeit des Vertrages gezahlt. Das Nutzungsentgelt dient zum Ausgleich aller Nachteile, die dem Verpächter bzw. den Grundstücken anlässlich der Errichtung und dem Betrieb der Windenergieanlagen widerfahren. Eingeschlossen sind Fundamente, Zuleitungen, Zuwegungen sowie Schaltanlagen mit Transformator, die Gewährung der erforderlichen Dienstbarkeiten (Standort, Wege, Leitungen, Abstandsfläche). Baulasten nach Zustimmung durch die Gemeinde. Umfasst sind ferner alle Beeinträchtigungen einer landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Nutzung, Wertminderungen des Grundstücks sowie alle Rechtsnachteile während der Vertragslaufzeit.

5. Der Pächter trägt weiterhin die Kosten für
   a. Baulasteintragung und -löschung, Eintragung von Dienstbarkeiten und deren Löschung
   b. sonstige, mit der Durchführung dieser Vereinbarung entstehenden Kosten, insbesondere die der erforderlichen notariellen Beglaubigung der Baulastübernahmen beziehungsweise Löschung.

§ 6 Vertragsdauer

1. Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung. Maßgeblich ist das Datum der letzten Vertragsunterzeichnung durch den Verpächter. Die Laufzeit des Vertrages ist befristet. Der Vertrag endet 25 Jahre nach Vertragsunterzeichnung. In dieser Zeit ist die ordentliche Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
2. Die Parteien stellen klar, dass mit Vertragsunterzeichnung das Vertragsgrundstück dem Pächter noch nicht zur Nutzung überlassen wird. Die Überlassung des Vertragsgrundstücks erfolgt vielmehr erst mit Baubeginn gem. Anlage 4. Das Vertragsgrundstück darf jedoch bereits vor Baubeginn im erforderlichen Umfang benutzt und betreten werden, insbesondere soweit dies nötig ist, um seine Eignung als Standort zu prüfen sowie um ggf. erforderliche Vermessungen, Baugrunduntersuchungen usw. durchzuführen.
3. Der Pächter hat die Option, diesen Vertrag zweimal um jeweils fünf Jahre zu den in diesem Vertrag genannten Konditionen zu verlängern. Der Pächter hat die Option bis spätestens sechs Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit des Vertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verpächter auszuüben, wobei maßgeblich das Datum des Eingangs des Schreibens beim Verpächter ist. Notwendig ist hierfür jedoch die Abstimmung mit dem Halter der Abbau-Rechte. Im Falle der Ausübung des Optionsrechts steigt das Mindestnutzungsentgelt auf 25.000 € an.

§ 7 Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis kann von jeder Partei fristlos gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag schuldhaft in einem Maß verletzt, dass der anderen Partei die Fortsetzung dieses Vertragsverhältnisses unzumutbar werden lässt.
2. Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis kündigen, sofern

a. der Pächter mit dem nach diesem Vertrag geschuldeten Nutzungsentgelt länger als drei Monate in Verzug ist. Der Eintritt des Verzuges setzt eine schriftliche Mahnung des Verpächters voraus.
b. die Verpflichtung zur Zahlung des nach diesem Vertrag geschuldeten Nutzungsentgeltes nicht bis zum 30.06.2016 einsetzt.
Der Pächter kann die Kündigung aus diesem Grund jedoch durch Zahlung eines jährlichen Nutzungsentgeltes in Höhe von 20 % des nach diesem Vertrag geschuldeten Nutzungsentgeltes innerhalb von 8 Wochen nach Zugang der Kündigung in den Folgejahren jeweils zum 20.01., längstens jedoch bis zum 30.06.2019 abwenden. Eine Anrechnung auf das gem. § 5 zu zahlende Nutzungsentgelt erfolgt nicht.
c. er hinsichtlich der politischen Umsetzbarkeit zu einer negativen Einschätzung kommt, mit einer Frist von 14 Tagen zum Monatsende. Bei einer Kündigung in diesem Fall sind vom Verpächter alle bisher entstandenen Kosten und Aufwendungen zu erstatten, die dem Pächter im Zuge der Entwicklung dieser Windenergieanlagen entstanden. Hinzu kommt ein einmaliger Betrag, der Gewinnausfälle ausgleicht in Höhe von 500.000 €. Eine Kündigung aus diesem Grund ist nach der Erteilung der Genehmigung nach BImSch-Gesetz nicht möglich.

3. Der Pächter kann das Vertragsverhältnis insbesondere fristlos kündigen, sofern aus nicht vom Pächter zu vertretenen Gründen der diesem Vertrag zugrunde gelegte Betrieb der Windenergieanlage und/oder des Windparks rechtlich oder wirtschaftlich unzumutbar geworden ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn
   a. durch unvorhergesehene Maßnahmen des Verpächters;
   b. durch Maßnahmen Dritter, insbesondere durch behördliche oder gerichtliche Maßnahmen oder Auflagen, die ihre Ursache nicht in einem Fehlverhalten des Pächter haben;
   c. durch die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen oder
   d. aus sonstigen nicht von dem Pächter zu vertretenen Gründen

   ein wirtschaftlicher Betrieb des Windparks nicht mehr möglich ist oder wenn

   e. aus nicht vom Pächter zu vertretenden Gründen die Windenergieanlage(n) mehr als 6 Monate stillgelegt werden.
4. Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.
5. Für den Fall, dass der Verpächter und/oder der Pächter den Nutzungsvertrag vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der Windenergieanlagen, aus welchen Gründen auch immer, kündigen beziehungsweise beenden wollen, ist das finanzierende Kreditinstitut als Sicherungseigentümer der Windenergieanlagen unverzüglich davon zu unterrichten und diesem sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Pächters zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen (siehe § 9 Absatz 5). Sollte dieser Pachtvertrag vor Ablauf der in § 6 Absatz 1 vereinbarten Befristung enden, ist der Verpächter bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlagen gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen neuen Pachtvertrag mit dem von der Bank im Sinne von § 9 Absatz 5 benannten Dritten oder mit dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen, wobei die Bedingungen/Konditionen denen des vorliegenden Vertrags entsprechen. Die bereits abgelaufene Vertragslaufzeit dieser Vereinbarung wird entsprechend auf den neu zu schließenden Vertrag angerechnet.

§ 8 Rückbau

1. Der Pächter hat bis zum vereinbarten Ende des Vertragsverhältnisses, beziehungsweise bei vorzeitiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses, wofür die vorstehende Regelung des § 7 gilt, die Windenergieanlagen und sämtliche zugehörige Nebeneinrichtungen unverzüglich und vollständig abzubauen. Über den Abbau bzw. die Übernahme der befestigten Zuwegung entscheidet der Verpächter unter Berücksichtigung möglicher Regelungen, die mit der Genehmigung der Anlagen einhergehen. Wünscht der Eigentümer den Abbau der Zuwegung, so übernimmt der Pächter hierfür die Kosten.
2. Die Ansprüche des Verpächters auf Abbau der Windenergieanlagen sind abzusichern. Hierzu übergibt der Pächter dem Verpächter bei Inbetriebnahme ein Gutachten bezüglich der Rückbaukosten, welches fünfjährlich zu aktualisieren und dem Verpächter zur Kenntnisnahme zu übersenden ist.
3. Zur Sicherung der in Absatz 1 beschriebenen Abbaukosten übergibt der Pächter dem Verpächter bei Inbetriebnahme der Windenergieanlagen eine entsprechende Bankbürgschaft in Höhe der Abbausumme gemäß Absatz 2 (Bürgschaftstext laut Anlage 4).
4. Die Pflicht zur Absicherung des Rückbaus gegenüber dem Verpächter gemäß den Regelungen in Absatz 2 und 3 entfällt, *sofern der Pächter aufgrund gesetzlicher* Vorschriften gegenüber einer Behörde zum Rückbau verpflichtet ist und den Rückbau zugunsten der Behörde abzusichern hat. Der Pächter hat dem Verpächter die Absicherung des Rückbaus zugunsten der Behörde anzuzeigen.

§ 9 Eintragung / Sicherheiten

1. Der Verpächter verpflichtet sich, alle erforderlichen Willenserklärungen abzugeben, welche zur Sicherung der in diesem Vertrag gewährten Rechte des Pächters durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der zweiten Abteilung des Grundbuchs nebst Vormerkung erforderlich sind. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der zweiten Abteilung des Grundbuchs nebst Vormerkung ist mit grundbuchlichem Rang vor allen etwaigen Eintragungen in der dritten Abteilung und vor allen in der zweiten Abteilung eingetragenen Belastungen, die den Bestand der Dienstbarkeit gefährden könnten (etwa: eingetragenen Altenteilsrecht) in das Grundbuch einzutragen. Dass gilt unter dem Vorbehalt, dass die jeweiligen Nutzungsberechtigten der bereits eingetragenen Rechte ihre Zustimmung hierzu erteilen. Ein vorläufiges Muster für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist diesem Vertrag als Anlage 5 beigefügt.
   Der Verpächter ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Pächters in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass das finanzierende Kreditinstitut beziehungsweise ein Dritter gemäß § 9 Absatz 5 in diesen Pachtvertrag eintritt, zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes oder des Dritten zu bestellen. Das Kreditinstitut beziehungsweise der Dritte kann im Sinne von § 328 Absatz 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Verpächter unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses Anspruches wird von dem Verpächter die Ein-

tragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.
Der Verpächter verpflichtet sich weiterhin, alle erforderlichen Willenserklärungen abzugeben, die zur Sicherung der Rechte eines die Errichtung der Windenergieanlagen finanzierenden Kreditinstituts durch Sicherungsabreden erforderlich sind.

2. Die Kosten der Eintragungen in das Grundbuch und der dafür erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen trägt der Pächter.
3. Zwischen den vertragschließenden Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem Grundstück des Verpächters zu errichtende Windenergieanlage einschließlich Zubehör, insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen/Kopfstation, nicht in das Eigentum des Verpächters übergeht. Der Pächter bringt die Windenergieanlagen einschließlich des Zubehörs lediglich zeitlich befristet und nur zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechts an dem hier vertragsgegenständlichen Grundstück in der Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Pächter im Sinne des § 95 Absatz 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück des Verpächters ein.
4. Dem Verpächter ist bekannt, dass die auf seinem Grundstück zu errichtende Windenergieanlagen dem finanzierenden Kreditinstitut vom Pächter sicherungsübereignet werden. Der Verpächter verzichtet im Verhältnis zum finanzierenden Kreditinstitut auf die Geltendmachung seines Verpächter-Pfandrechtes an den Windenergieanlagen nebst Zubehör.
5. Für den Fall der Verwertung der Windenergieanlagen einschließlich des Zubehörs als Sicherungsgut, oder falls aus anderen Gründen der Pächter die Windenergieanlage nicht weiter betreibt, so dass dies durch eine dritte Person zu erfolgen hat, wird folgendes vereinbart: Mit der Maßgabe, dass der Dritte als künftiger Betreiber der Windenergieanlage sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig übernimmt und insoweit keine Verringerung der Rechte und Sicherheiten für den Verpächter damit einhergeht, willigt der Verpächter in den Eintritt dieses Dritten als Pächter anstelle des bisherigen Pächters mit allen Rechten und Pflichten in diesen Pachtvertrag ein. Der Pächter bevollmächtigt die finanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber des Sicherungsgutes zu schließen. Der Eintritt des Dritten anstelle des bisherigen Pächters wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Verpächter ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von dem Pächter beziehungsweise Verpächter mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Pachtvertrag bedarf bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlagen zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die finanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Pächters zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie eine entsprechende schriftliche Erklärung dem Verpächter zugehen lässt.
6. Der Verpächter verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück überträgt, insbesondere veräußert, in dem Übertragungs-/Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

   „Der .....(Erwerber/Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Pachtvertrag vom _____ gegenüber den jeweiligen Berechtigten, insbesondere dem Pächter und dem finanzierenden Kreditinstitut, ergeben."

Kommt der Verpächter dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwa entstehende Schäden sowohl den jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere sowohl gegenüber dem Pächter, als auch gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut.

§ 10 Übertragung

1. Der Pächter kann nur dann seine Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen und durch diesen die Windenergieanlagen betreiben lassen, wenn der Dritte gegenüber dem Verpächter die vom Pächter eingegangenen Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag entsprechend übernimmt beziehungsweise erbringt. Die Zustimmung des Verpächters ist erforderlich und darf nur verweigert werden, sofern berechtigte Zweifel bestehen, dass der Dritte seinen vertraglichen Pflichten nicht ausreichend nachkommen wird.
2. Sofern der Pächter die in der Vorbemerkung bezeichnete Windenergieanlagen nicht selbst betreibt, ist er zur Unterverpachtung der in § 1 Absatz 1 bezeichneten Grundstücke zum Zwecke des Betriebs der Windenergieanlagen an eine Betreibergesellschaft berechtigt.
3. Für die Wirksamkeit einer Übertragung gemäß vorstehenden Absatzes 1 bedarf es der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstitutes, wenn zu diesem Zeitpunkt die von dem Kreditinstitut ausgereichten Kredite zur Finanzierung der Windenergieanlagen noch nicht vollständig zurückgeführt worden sind.

§ 11 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
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.

Anlagen

Anlage 1: vorläufiger Lageplan

Anlage 2: endgültiger Lageplan (wird nachgereicht)

Anlage 3: Baubeginn Anzeige (wird nachgereicht)

Anlage 4: Muster Rückbaubürgschaft (§8 Abs. 3)

Anlage 5: Muster Dienstbarkeit (§9 Abs. 1)

Hüffenhardt, den 10/09/2019

Fortwengel Windkraftplanung GmbH

Pächter

Gemeinde Hüffenhardt

Verpächter

Redaktionelle Anmerkung:

Auf der Internetseite "http://bi-plgw/joomla/" von PLGW im Beitrag vom 14.10.2017 (Bürgerinformation Nr: 13) ist im Detail zu entnehmen:

- *"Durch die einmalige Zahlung von 160.000,00 € und der Rückerstattung der von Fortwengel zur Abwendung der Kündigung gezahlten Nutzungsentgelte in Höhe von 55.200,00 €, wurde für die Gemeinde mit dem Aufhebungsvertrag ein Rechts-frieden erkauft."*

Zusammenfassend hat das Gemeinderatsgremium letztlich satte 160.000,00 € der Bürger:Innen Geld ohne jeglichen Gegenwert ausgegeben!

Diese Feststellung begründet sich inhaltlich auch darin, dass, durch das seitens der PLGW erfolgreich initiierte Bürgerbegehren, ein Baugbeginn über den 30.06.2019 zu Ungunsten von Fortwengel geschoben werden konnte und sich in dieser Zeit die Vorgaben der BImSch-Genehmigung, zum Vorteil der mehrheitlichen Meinung der Bürgerschaft (Bürgerentscheid), änderte.

Wären die Bürger:Innen im Vorfeld "aktiv" mit eingebunden gewesen und wäre von Beginn an mit "offenen Karten" (Hinterzimmerverträge?) gegenüber den Bürger:Innen gehandelt worden, wäre der Gemeindekasse kein so hoher Schaden entstanden!
Das Thema Windkraft lief mit der stets propagandierten Bürgernähe nicht konform.

Widerrutsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen 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:

Fortwengel Windkraftplanung GmbH, Nordring 2, 49751 Sögel

Fax: **05952/200 46 10**

E-Mail: **info@fortwengel-holding.de**

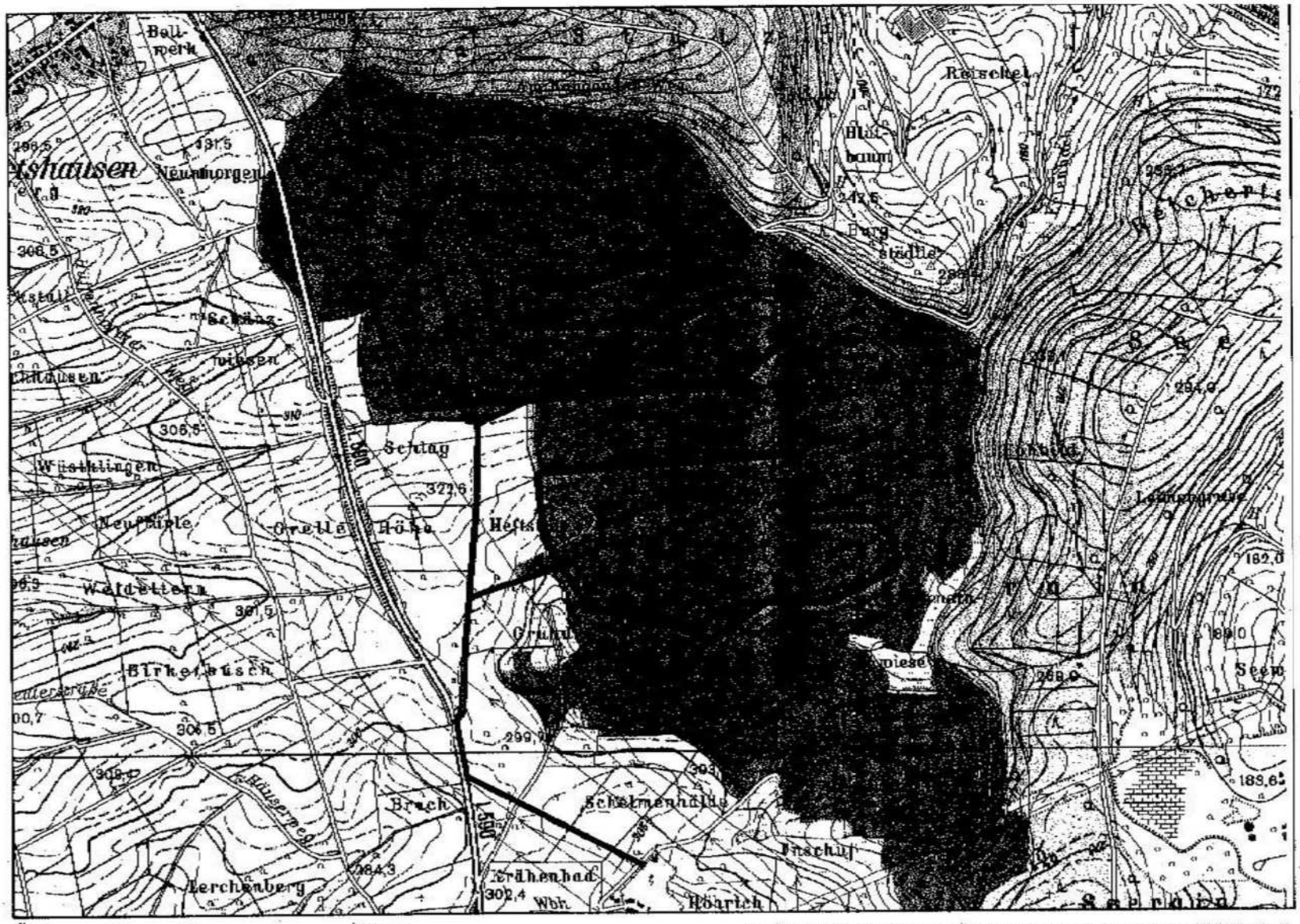
Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und die gezogenen Nutzungen herauszugeben. Das bedeutet, dass Sie das empfangene Nutzungsentgelt zu erstatten und gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben haben. Wir haben Ihnen in diesem Fall den Besitz an den vertragsgegenständlichen Flächen wiedereinzuräumen und gezogene Gebrauchsvorteile zu ersetzen. 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.

Hü., 10.9.2014

Ort, Datum, Unterschrift des Verpächters

Anlage 1 zum Vertrag - Vorläufiger Lageplan



Fortwengel Windkraftplanung GmbH
Nordring 2
49751 Sögel

Anlage 4 – Muster Rückbaubürgschaft

Der Verpächter

(nachstehend „Vertragspartner" genannt)

und der

(nachstehend „Anlagenbetreiber" genannt)

haben unter dem Datum .....bzw. .....einen Nutzungsvertrag über den Betrieb von Windenergieanlagen (Gemarkung ....., Flur ....., Flurstücke .....und Gemarkung ....., Flur ....., Flurstücke .....) geschlossen. Der Anlagenbetreiber wird ..... Windenergieanlagen erstellen. Gemäß §8 dieses Vertrages hat der Anlagenbetreiber für die nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses bestehende Abbauverpflichtung der Windenergieanlagen gegenüber dem Vertragspartner eine Bankbürgschaft zu stellen.

Dies vorausgeschickt übernehmen wir,

Name der Bank

hiermit zur Sicherung der Ansprüche gegen den Anlagenbetreiber aus obigem Nutzungsvertrag gegenüber dem Vertragspartner auf Abbau der Anlagen nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses die selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von

EUR
Einschließlich Zinsen und Kosten
(in Worten ; Euro)

mit der Maßgabe, dass wir nur auf Zahlung von Geld in Anspruch genommen werden können.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770 und 771 BGB wird verzichtet.

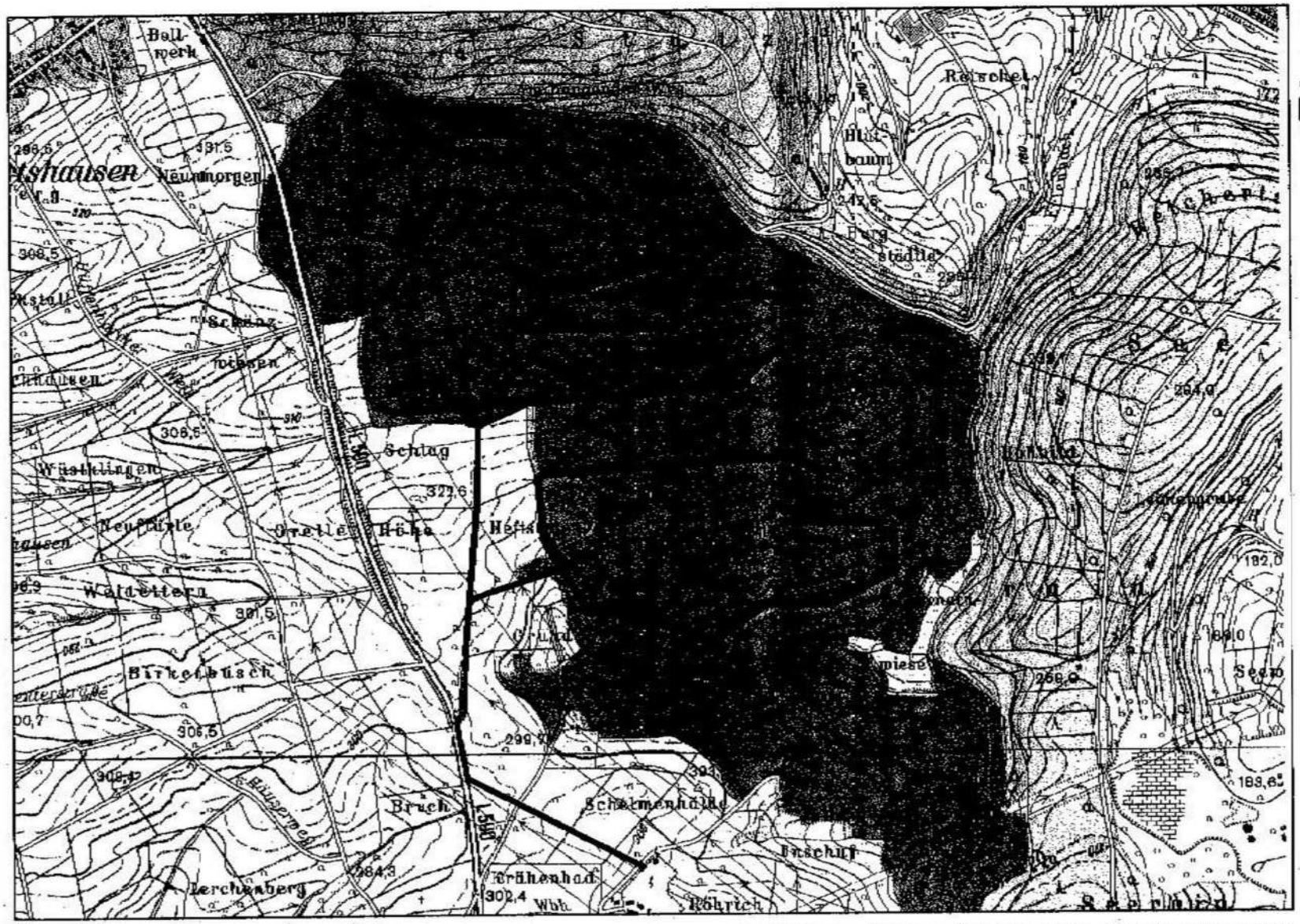
Wir werden auf erste Anforderung des Vertragspartners hin Zahlungen leisten.

Unsere Verpflichtung erlischt mit Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

....

Ort, Datum Name der Bank

Anlage 1 zum Vertrag - Vorläufiger Lageplan



Fortwengel Windkraftplanung GmbH
Nordring 2
49751 Sögel

Anlage 5 – Muster Dienstbarkeit

Bewilligung und Beantragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung

1. Der/Die unterzeichnende(n) Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts von _____ Blatt Nr. _____verzeichneten Grundbesitzes Flur _____, Flurstück _____ bestellt/bestellen zugunsten _____ (Betreiber der WKA) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, welche _____ (Betreiber s.o.) berechtigt, auf den vorbezeichneten Flurstücken _____ Windkraftanlage(n) zu errichten, zu betreiben und zu nutzen sowie sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, befestigte Zuwegungen sowie unter- und oberirdische Anschlussleitungen, herzustellen und zu nutzen. Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlage(n) keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage(n) beeinträchtigen oder gefährden.

2. Der/Die Unterzeichnende(n) verpflichtet/verpflichten sich ferner gegenüber _____ (Betreiber s.o.) als Versprechens-Empfänger,

- für den Fall, dass ein Dritter den zwischen dem/den Unterzeichnenden und _____ (Betreiber s.o.) am _____ *(Datum einsetzen)* geschlossenen Nutzungsvertrag an Stelle des _____(Betreiber s.o.) übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt

oder

- für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger Vertragspartei des o.g. Nutzungsvertrages wird,

zu Gunsten des Übernehmers/der neuen Vertragspartei (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) die gleichen Rechte wie unter obiger Ziffer 1. einzuräumen und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

3. Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt
a) die in obiger Ziffer 1. bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit und
b) die Vormerkung gemäß obiger Ziffer 2.
im Rang vor sämtlichen Rechten in Abt. II. und III. des o.g. Grundbuches einzutragen.

4. Zugleich wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung dem finanzierenden Kreditinstitut, eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen. Des Weiteren wird das finanzierende Kreditinstitut hiermit ermächtigt, sich jederzeit vom Grundbuchamt einen vollständigen Grundbuchauszug erteilen zu lassen.

Ort

Datum

_____

Unterschrift Eigentümer