

DEZERNAT III

Datum:
15.01.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

**Flächennutzung für Windenergieanlagen
Abschluss des Grundstücknutzungsvertrages und der Zusatzvereinbarung für den
Windpark Deutsch Evern**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	25.01.2024	Stiftungsrat der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist
Ö	12.02.2024	Ausschuss für Umwelt, Klima, Grünflächen und Forsten
N	27.02.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	29.02.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

A. Ausgangslage Raumordnungsprogramm, Grundstückseigentum, Klimaneutralität

Der Landkreis Lüneburg erarbeitet derzeit die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (**RROP**) und plant in diesem Rahmen die zusätzliche Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergieanlagen (**WEA**). Auf die Vorlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 21.03.2023 (VO/10573/23) wird verwiesen.

Ein vorgesehenes Windvorranggebiet liegt innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau in der Gemeinde Deutsch Evern. Etwa 2/3 der Flächen des vorgesehenen Windvorranggebiets stehen im Eigentum der Hansestadt Lüneburg (**Hansestadt**) sowie der von ihr treuhänderisch verwalteten Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist – selbstständige Stiftung des öffentlichen Rechts. Die diese Flächen umgebenden Teile der vorgesehenen Windvorrangfläche stehen im Eigentum von Privatpersonen.

Die jetzt zeitlich gebotene Gremienbefassung wurde durch die zwei betroffenen Privateigentümer in Gang gesetzt, die kurzfristig die vertragliche Bindung mit dem Bauernverband als Projektierer für die Vorrangflächen eingehen wollen und damit eine Weichenstellung auch für die städtische Beteiligung erfolgt. Ein Abwarten auf das abschließende RROP wird von dem BVNON nicht favorisiert, da die Flächen aktuell als unkritisch hinsichtlich denkbarer Flächenanpassungen erachtet werden. Das RROP wird für 2025 erwartet und würde für Projektierer von WEA zu deutlichen zeitlichen Verzögerungen führen. Der Zeitgewinn und die erfolgten Unterzeichnungen entstanden dadurch, dass sich der BVNON Gutachterkapazitäten für avifaunistische Untersuchungen gesichert hat und man im Vorgriff auf das RROP in die Vorplanung einsteigen möchte.

Aus Sicht der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist als Eigentümerinnen geeigneter Flächen des Windvorranggebiets birgt die Neuaufstellung des RROP eine große Chance, einen wichtigen regionalen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Bereits mit Beschluss vom 20.12.2021 ist der Rat der Hansestadt dem Bürgerbegehren „Klimaentscheid“ beigetreten, mit dem das Ziel die Klimaneutralität der Hansestadt bis zum Jahr 2030 anzustreben. Auch wenn die Windvorrangfläche in der Gemeinde Deutsch Evern außerhalb des Stadtgebiets liegt, so kann die Hansestadt durch die Steigerung der Produktion von Strom mittels WEA einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und damit zur Klimaneutralität leisten.

Entsprechend des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 21.03.2023 hat die Verwaltung der Hansestadt sowohl Gespräche mit der Samtgemeinde Ilmenau und der Gemeinde Deutsch Evern geführt als auch gemeinsam mit diesen Gespräche und Verhandlungen mit dem Bauernverband Nordostniedersachsen bzw. mit deren auf die Entwicklung von WEA-Projekten spezialisierten BVNON Dienstleistungs- und Projektentwicklungs GmbH (im Folgenden: **BVNON**) aufgenommen, die sich bei der Hansestadt und den Stiftungen als Interessentin an den Flächen zur Projektierung eines Windparks gemeldet hat.

Weiterführende Informationen dazu lassen sich der Beschlussvorlage „Sachstand Flächennutzung für Windkraft“ (Vorlage-Nr. VO/10573/23) entnehmen.

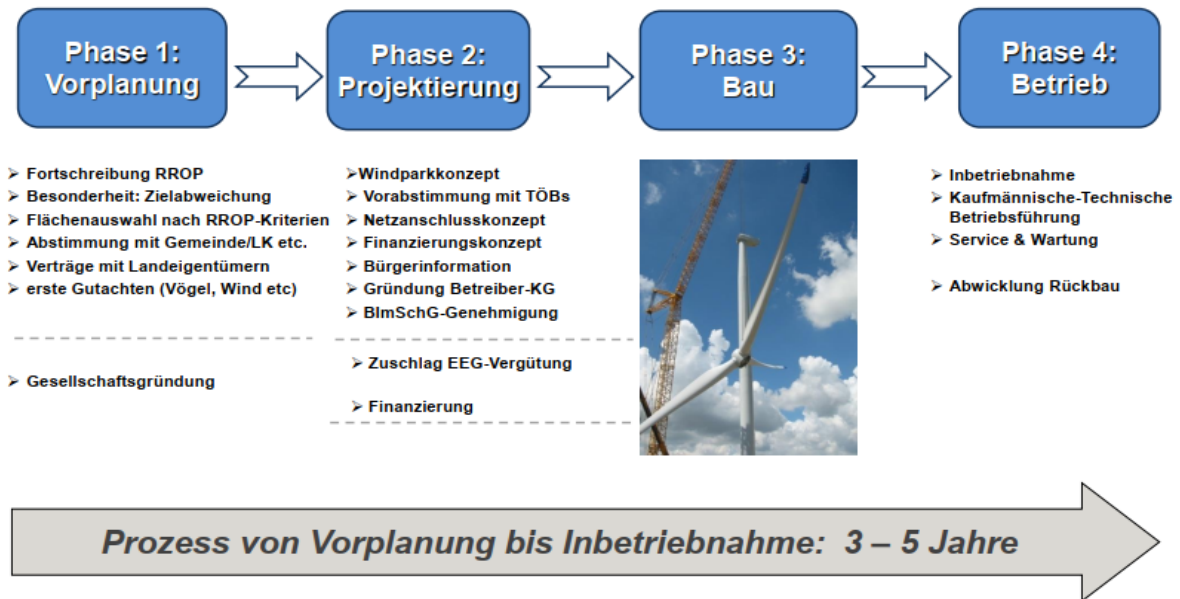
B. Weiterentwicklung des Projekts WEA Deutsch-Evern mit Beteiligungsoption der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum großen Heiligen Geist als Gesellschafter

Gemäß der Projektvorstellung der BVNON gliedert sich die Entwicklung einer WEA in die vier Phasen „Vorplanung“, „Projektierung“, „Bau“ und „Betrieb“ bei einer Entwicklungsphase von insgesamt 3 – 5 Jahren.

Dabei gilt es in einem ersten Schritt der Vorplanung das Recht zur Vorbereitung der Projektierung einer WEA in Bezug auf die einzelnen Eigentumsflächen durch Nutzungsverträge zu bündeln und mittels Zusatzvereinbarung die dafür gegründete Projektentwicklungsgesellschaft mit der Vorplanung des Windparkprojektes, der Zusammenführung aller Grundstückseigentümer der Potentialfläche, der Verhandlungsführung mit den Grundstückseigentümern, den Gemeinden und dem Träger der Raumplanung zu beauftragen.

Das Projektierungsmodell der BVNON sieht dabei ausdrücklich vor, dass im Zuge der Projektphase ein adäquates Modell zur Beteiligung der Grundstückseigentümer und zur Bürger:innenbeteiligung entwickelt wird.

Entwicklungsphasen eines Windparks



Wertsteigerung in der Projektentwicklung



© BVNON Dienstleistungs- und Projektentwicklungs GmbH: Übernommen aus der Projektpräsentation vom 27.02.2023

Bereits in der ersten Phase der Vorplanung werden durch Abschluss des „Grundstücksnutzungsvertrags – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 1**) und der „Zusatzvereinbarung – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 2**) spätere Erlöse an dem auf der Potentialfläche produzierten Strom in Form von Mindestnutzungsentgelten vereinbart, die nach einer festgelegten Quote auf die Eigentümer von durch WEA überbauten Flächen und alle Eigentümer innerhalb der Potentialfläche verteilt werden, die neben der BVNON Gesellschafter der Projektentwicklungs- sowie der späteren Betreibergesellschaft werden können. Dabei wird nach einer ebenfalls zuvor festgelegten Berechnungsmethode die Quote der prozentualen Beteiligungsmöglichkeit an der Windparkgesellschaft festgelegt, ohne dass aber eine Verpflichtung zur Beteiligung besteht. Im Falle der Beteiligung entsteht aber eine Verpflichtung zur Beteiligung an den Projektentwicklungskosten die einen Gesamtumfang von rd. 2,0 Mio. € (netto) haben werden. Die Samtgemeinde Ilmenau bzw. alternativ die Gemeinde Deutsch Evern hat darüber hinaus Interesse an einer Beteiligung an einer späteren Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mit einem geringen Gesellschaftsanteil bekundet.

C. Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrags sowie der Zusatzvereinbarung mit der BVNON in der Projektphase 1 (Vorplanungsphase)

Ziel dieser Beschlussvorlage ist die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des „Grundstücksnutzungsvertrags – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 1**) und der „Zusatzvereinbarung – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 2**) aus der Perspektive der Grundstückseigentümer mit der Option einer späteren gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Windparkgesellschaft.

Soweit der Verwaltung der Verhandlungsstand zwischen der BVNON und den privaten Grundstückseigentümern im Windvorranggebiet Deutsch Evern bekannt ist, hat ein Grundstückseigentümer diese Verträge für das Windkraftprojekt mit der BVNON bereits unterzeichnet bzw. die Vertragsunterzeichnung des weiteren privaten Grundstückseigentümers steht unmittelbar bevor.

Bevor auf die Details dieser beiden Verträge eingegangen wird sei vorausgeschickt, dass

1. mit dem Grundstücksnutzungsvertrag – Windpark Deutsch Evern im Wesentlichen die entgeltliche Grundstücksnutzung zu Gunsten der BVNON eingeräumt wird, sodass hiermit ein Anspruch auf Vergütung der Grundstückseigentümer entsteht und
2. mit der Zusatzvereinbarung – Windpark Deutsch Evern gewisse Festlegungen zu den Leistungen der BVNON in der Vorplanungsphase, die Übertragung der Grundstücksnutzungsrechte auf die Projektgesellschaft, die Beteiligungsoption an dieser sowie die Vergütung und Kostenerstattung zugunsten der BVNON

geregelt sind. Eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der künftigen Projektgesellschaft in der Privatrechtsform der GmbH & Co. KG sowie weitere finanzielle Verpflichtungen – mit Ausnahme etwaiger Kostenerstattung gegenüber der BVNON für Aufwendungen in der Vorplanungsphase (vgl. unter **Gliederungspunkt B.3.)** – sind mit Abschluss dieser beiden Verträge nicht verbunden. Die weiteren Schritte zur Erreichung des derzeit skizzierten Zielmodells (vgl. dazu nachfolgend unter **Gliederungspunkt D.)** werden sukzessive im Wege weiterer Beschlussfassungen durch die zuständigen Gremien und selbstverständlich unter Beachtung der Vorgaben des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (**NKomVG**) und des Haushaltsrechts umgesetzt.

Zu der in der Beschlussvorlage „Sachstand Flächennutzung für Windkraft“ für den Verwaltungsausschuss vom 21.03.2023 (Vorlage-Nr. VO/10573/23) und den Stiftungsrat am 14.03.2023 noch offenen Frage einer etwaigen vergaberechtlichen Ausschreibungspflicht bei Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrags und der Zusatzvereinbarung Deutsch Evern hat die Verwaltung zwischenzeitlich eine vergaberechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held beauftragt. Die rechtliche Stellungnahme vom 19.12.2023 geht davon aus, dass eine vergaberechtliche Ausschreibungspflicht nicht besteht. In der Stellungnahme heißt es auszugsweise:

„Bei der vorgesehenen Vertragsausgestaltung spricht viel dafür, dass keine vergaberechtlichen Vorgaben zu beachten sind (vgl. dazu CI): [...] Die Überlassung der in Rede stehenden Flächen an die BVNON [...] ohne die einklagbare vertragliche Verpflichtung, auf diesen WEA zu errichten und zu betreiben, stellt keinen Beschaffungsvorgang dar, der dem Vergaberecht unterfällt und Ausschreibungspflichten der öffentlichen Auftraggeber begründet.“

Zum Grundstücksnutzungsvertrag Deutsch Evern und zur Zusatzvereinbarung Deutsch Evern im Einzelnen wie folgt:

1. Grundstücksnutzungsvertrag Windpark Deutsch Evern

Durch den Grundstücksnutzungsvertrag Deutsch Evern (nachfolgend auch: **Nutzungsvertrag**) gestattet die Hansestadt und die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist der BVNON die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der WEA für einen Zeitraum von 26 Jahren ab dem Zeitpunkt der letzten Unterzeichnung (Ziff. 1.2.1, 3.1 des Nutzungsvertrages), wobei die BVNON den Vertrag einmalig einseitig um 4 Jahre verlängern kann (Ziff. 3.2 des Nutzungsvertrages). Eine Verpflichtung der BVNON zur Errichtung und zum Betrieb der WEA regelt der Nutzungsvertrag nicht (Ziff. 9 des Nutzungsvertrages). Die Vergütung der Hansestadt durch die BVNON erfolgt im Wege der Entrichtung eines Nutzungsentgeltes bestehend aus einem erlösabhängigen Nutzungsentgelt und einer Mindestpacht (Ziff. 4 des Nutzungsvertrages).

Die Ertragsplanung des BVNON für den geplanten Windpark ist angesichts der noch nicht feststehenden Vorgaben des RROP und der daraus resultierenden optimalen Ausnutzung der abschließenden Vorrangflächen mit Windenergieanlagen noch überschlägig und unverbindlich. Bei zurückhaltender Schätzung einer Aufstellung von 8 Windkraftanlagen auf den in Rede stehenden Flächen, wird mit Aufwendungen für Pachtzahlungen an betroffene Akteure und durch den errichteten Windpark betroffene Flächeneigentümer von insgesamt jährlich rd. 1,7 Mio. € kalkuliert.

Der Nutzungsvertrag endet mit Auslaufen der o.g. Vertragslaufzeit. Ein ordentliches Kündigungsrecht steht beiden Vertragsparteien nicht zu (Ziff. 10.1 des Nutzungsvertrages). Eine außerordentliche Kündigung vor Ablauf der Vertragslaufzeit steht den Parteien nur aus wichtigem Grund zu (Ziff. 10.1 des Nutzungsvertrages), wobei in Ziff. 10.2 und 10.3 sowie 10.4 des Nutzungsvertrages wichtige Gründe genannt sind, die allerdings nicht abschließend sind.

Die Verwaltung hat den Grundstücksnutzungsvertrag durch die auf Energie- und Infrastrukturrecht spezialisierten Kanzlei Becker Büttner Held rechtlich prüfen lassen.

Im Ergebnis dieser Prüfung erscheint der Nutzungsvertrag im gegenwärtigen Verhandlungsstadium bereits in weiten Teilen annahmefähig. Im Rahmen der Regelungen zum Nutzungsentgelt wurde allerdings ein **Problemfeld identifiziert, das einem Vertragsschluss ohne Vertragsanpassung derzeit noch entgegensteht.**

Das Nutzungsentgelt einschließlich der Mindestpacht wird nach der gegenwärtigen Fassung des Nutzungsvertrages erst ab Inbetriebnahme der WEA gezahlt. Im letzten Satz der Ziff. 4.2 des Nutzungsvertrages heißt es nämlich, dass das Nutzungsentgelt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme gezahlt wird, eine Beschränkung auf das erlösabhängige Nutzungsentgelt gibt es dort nicht. Zudem dürften die nach Ziff. 4.4 des Nutzungsvertrages für das Mindestnutzungsentgelt maßgeblichen Parameter zu Vertragsbeginn noch gar nicht feststehen.

Nach dem **Urteil des BGH vom 11.11.2021, Az. IX ZR 237/20**, ist eine formularmäßige Bestimmung, mit der die Fälligkeit der vom Verwender geschuldeten Mietzahlungen von der Inbetriebnahme einer Anlage abhängig gemacht wird, **unwirksam, wenn die Inbetriebnahme von einer freien Entscheidung des Verwenders abhängt.**

Eine Frist für die Inbetriebnahme ist im Nutzungsvertrag nicht erkennbar. Zwar sieht Ziff. 10.4 des Nutzungsvertrages ein Sonderkündigungsrecht für den Fall vor, dass die Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht innerhalb einer bestimmten Frist vorliegt, aber ab der Erteilung dieser Genehmigung hat der Nutzer letztlich wohl unbegrenzt viel Zeit für die Inbetriebnahme. Es besteht deshalb ein erhebliches Risiko, dass die Regelung zur Fälligkeit unwirksam ist. Ob dies dazu führt, dass die Regelung zur Fälligkeit durch die Regelung des § 271 BGB ersetzt wird oder ob möglicherweise die gesamten Regelungen zum Nutzungsentgelt – und u.U. auch der gesamte Vertrag – unwirksam sein könnten, ist unsicher. Allerdings sind mit diesen Risiken erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen verbunden.

Diese Risiken ließen sich mit einer Vereinbarung deutlich verringern, wonach zumindest ein „**Reservierungsentgelt**“ ab einem bestimmten Stichtag gezahlt werden muss. Das Reservierungsentgelt kann zwar geringer als das Mindestnutzungsentgelt sein, sollte aber mehr als nur symbolischen Charakter haben. Der Stichtag sollte so gewählt werden, dass dieser – wie bereits erwähnt – nicht einseitig von einer freien Entscheidung des Verwenders abhängt und zudem eine jahrelange unentgeltliche Nutzung ausgeschlossen wird.

Aufgrund dieser BGH-Rechtsprechung erscheint die Einfügung einer Klausel zur Regelung eines Reservierungsentgelts geboten. Diese Klausel sollte aufgrund des Sinnzusammenhangs – bei entsprechender Verschiebung der nachfolgenden Ziffern – als Ziff. 4.5 in den Nutzungsvertrag eingefügt werden und könnte beispielsweise wie folgt lauten:

„Ab der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, ab dem der Anspruch auf die Mindestpacht nach Ziff. 4.4 entsteht, zahlt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt in Höhe von jährlich [...] € je angefangenem Hektar des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Das Reservierungsentgelt ist zum [TT.MM.] eines Jahres für das jeweilige Kalenderjahr zu zahlen.“

Nicht auszuschließen ist das Risiko, dass sich die BVNON nicht auf die Einfügung einer solchen Klausel einlässt und der Vertragsschluss in der Konsequenz scheitert. Aufgrund der geschilderten Risiken muss dieser Punkt aber in jedem Fall mit der BVNON geklärt werden, andernfalls erscheint der Vertrag nicht annahmefähig. Es dürfte ohnehin auch im Interesse der BVNON liegen, den Vertrag wirksam auszugestalten.

2. Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern

In der Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern (nachfolgend auch: Zusatzvereinbarung) sind im Wesentlichen folgende Aspekte mit Blick auf das Windparkprojekt geregelt: Die Leistungen der BVNON in der Vorplanungsphase (§ 2 der Zusatzvereinbarung), die Projektierung eines Bürgerwindparks (§ 3 der Zusatzvereinbarung), die Bürgerbeteiligung nach Projektierung (§ 4 der Zusatzvereinbarung), die Übertragung der Nutzungsrechte (§ 5 der Zusatzvereinbarung) und die Vergütung und Kostenerstattung der BVNON (§ 6 der Zusatzvereinbarung) sowie Schlussbestimmungen (§ 7 der Zusatzvereinbarung).

Hervorzuheben ist § 3 der Zusatzvereinbarung (Projektierung eines Bürgerwindparks), in der vor allem

auch die Beteiligungsoption der Grundstückseigentümer an der künftigen Projektgesellschaft nebst des Berechnungsmechanismus für die Beteiligungsquote geregelt ist. Abweichend von dem „Standard-Muster“ dieser Zusatzvereinbarung zwischen Grundstückseigentümern und der BVNON haben die Hansestadt und die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist in § 3 Abs. 5 der Zusatzvereinbarung eine wichtige Sonderregelung verhandelt. Die Regelung des § 3 Abs. 5 der Zusatzvereinbarung lautet:

„Die Stadt Lüneburg erhält die Berechtigung, sich zusätzlich zu dem ihr zustehenden rechnerischen Anteil, den rechnerischen Anteil, der dem Grundstückseigentümer Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist zusteht, zu übernehmen, soweit dieser den ihm zustehenden rechnerischen Anteil nicht in Anspruch nimmt.“

Diese Regelung ermöglicht es der Hansestadt, die der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist als Grundstückseigentümerin zustehende gesellschaftsrechtliche Beteiligung im Bedarfsfall auch direkt zu übernehmen, sodass die gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen an der Windparkgesellschaft, die der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist gemäß ihren Grundstücksflächen zustehen, gebündelt bei der Hansestadt direkt gehalten werden könnten. Diese Möglichkeit sollte aus Sicht der Verwaltung aber nur dann zum Tragen kommen, wenn die noch zu erfolgende Beteiligung der Stiftungsaufsicht (Nds. Ministerium für Inneres und Sport) ergibt, dass aus rechtlichen Gründen eine Beteiligung an der Projektgesellschaft ausgeschlossen ist.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass § 5 der Zusatzvereinbarung die Übertragung der Nutzungsrechte von der BVNON auf eine Projektgesellschaft von einem Beschluss einer Versammlung der Grundstückseigentümer abhängig macht.

3. Kostenrisiko im Rahmen der Vorplanungsphase aufgrund des Abschlusses des Nutzungsvertrags und der Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern

Der Abschluss des Nutzungsvertrags beinhaltet grundsätzlich keine finanziellen Verpflichtungen der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist. Im Gegenteil erhalten sie durch die Vergütungsregelung einen Anspruch auf Zahlung des Nutzungsentgelts gegenüber der BVNON.

Der Abschluss der Zusatzvereinbarung hingegen begründet – wenngleich keine Verpflichtung zur gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Projektgesellschaft besteht – Vergütungs- und Kostenerstattungsansprüche der BVNON in der Vorplanungsphase aufgrund entstehender Planungsleistungen und Gutachtenkosten (**vgl. § 6 der Zusatzvereinbarung**).

Folglich profitieren die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist als auch die Hansestadt beim vorliegenden Modell von attraktiven Pachteinnahmen aus dem Grundstücksnutzungsvertrag, insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung durch Forstbewirtschaftung. Der weitaus größere Anteil am wirtschaftlichen Erfolg des Windparks Deutsch Evern würde aus der potenziellen Gesellschafterstellung an der GmbH & Co. KG resultieren („Zusatzvereinbarung“). Das Kostenrisiko der Gutachterkosten in der Vorplanungsphase beläuft sich für das Windparkprojekt Deutsch Evern auf insgesamt voraussichtlich ca. 350.000,- €, die gemäß Grundstücksfläche und Höhe der erwarteten Beteiligung auf die Grundstückseigentümer verteilt werden. Bei einem Anteil der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist in Höhe von 37,23%, beträgt das Kostenrisiko für die Gutachterkosten demnach 130.305,- € und bei einem Anteil der Hansestadt in Höhe von 18,91% beträgt das Kostenrisiko für Gutachterkosten demnach 66.185,- €.

Hansestadt und Stiftung tragen das im weiteren Verlauf bezifferte wirtschaftliche Erstellungsrisiko, wenn das Projekt während der Vorplanungs- und Projektierungsphase scheitern sollte. Dieses „Risiko-kapital“ wird allein von den prognostizierten Ausschüttungen und Pachtzahlungen übertroffen. Das in den Projektphasen „Vorplanung“, „Projektierung“ und „Bau“ investierte kumulierte Eigenkapital unterliegt darüber hinaus einer sehr kurzen Kapitalbindungsdauer: Bereits ab dem 2. Betriebsjahr übersteigen die prognostizierten Ausschüttungen das investierte Eigenkapital.

Bei zurückhaltender Flächenausnutzung mit 8 Windenergieanlagen auf der aktuell zugrunde zu legenden Vorrangfläche geht die BVNON mit ihrer überschlägigen Ertragsplanung von einem anfänglichen Jahresüberschuss der Gesellschaft (nach Steuern) von rd. 400 tsd. € aus, der sich über die Betriebslaufzeit steigern und vervielfachen wird. Der Cashflow liegt unter Betrachtung von Rücklagennotwendigkeiten und nach Einsetzen der Tilgung für die Kredite bei anfänglich rd. 800 tsd. € mit ebenfalls steigender Tendenz.

Als treuhänderisch verwaltetes Stiftungsvermögen ist ein besonderer Fokus auf die Risiken sowie Potentiale für die Stiftung zum Großen Heiligen Geist zu richten. Vor dem Hintergrund des Stiftungsvermögens der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist (31.12.2022, Sachvermögen von 83,4 Mio. €) ist das Risiko wirtschaftlich tragbar. Das Vermögen der Stiftung ist sehr stark durch Immobilieninvestitionen geprägt, das Ergebnis durch Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen. Eine direkte Investition in erneuerbare Energien trägt zur Diversifizierung der Vermögensverteilung und der Ergebnispositionen bei.

Sollten insbesondere von Seiten der Stiftungsaufsicht Vorbehalte über das reine Pachtmodell („Grundstücksnutzungsvertrag“) hinaus bestehen und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist eine direkte Unternehmensbeteiligung verwehrt bleiben, so wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2 (§ 3 der Zusatzvereinbarung zu Gunsten der Hansestadt Lüneburg) verwiesen.

Die benötigten Ermächtigungen für die Gutachterkosten können sowohl bei der Hansestadt Lüneburg, als auch bei der Stiftung zum Großen Heiligen Geist außerplanmäßig aus Haushaltsmitteln des Jahres 2023 zur Verfügung gestellt und im Rahmen des Jahresabschlusses 2023 übertragen werden.

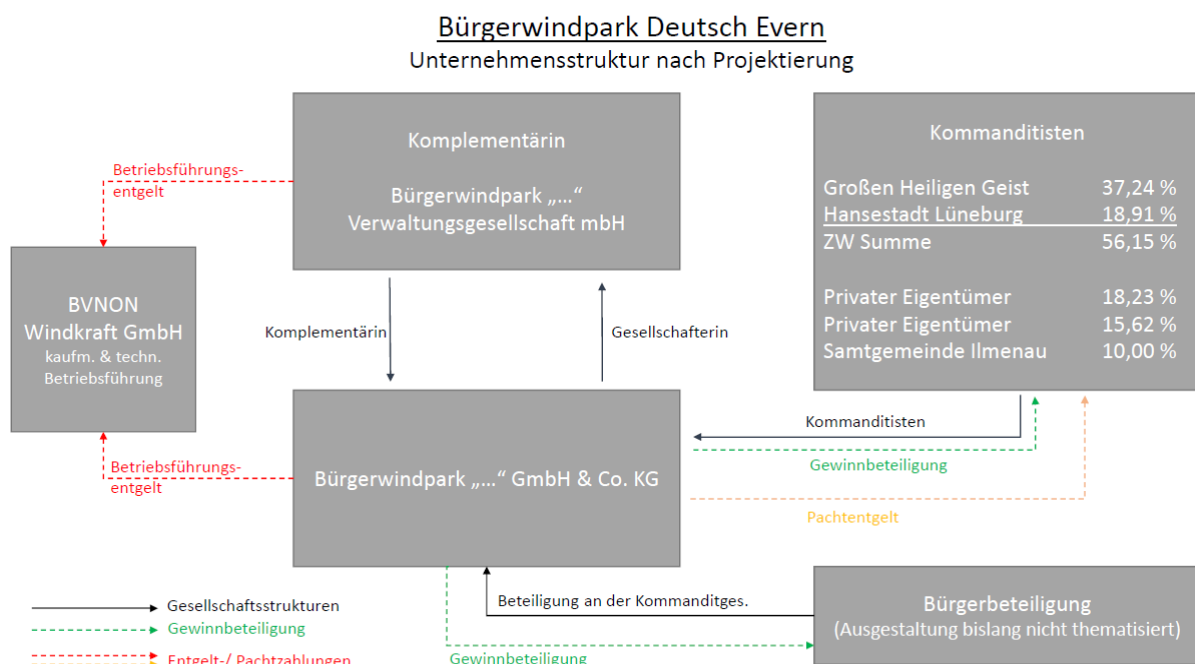
Auf Seiten der Stiftung kann die eingeplante Förderung (Ausgleich Jahresfehlbetrag) des Heiligen Geistes zugunsten des Graalstiftes (170.000,- €; SK 4317000; KS 1001; KT 315011) im Umfang von 130.400,-€ außerplanmäßig bereitgestellt werden. Bereits im frühen Stadium des Jahresabschlusses zeichnet sich auf Seiten des Graalstiftes eine positive Ergebnisentwicklung ab, sodass eine vollumfängliche Förderung durch den Geiststift nicht erforderlich wird.

Bei der Hansestadt Lüneburg kann die nicht in Anspruch genommene Ermächtigung für Zinsaufwendungen (66.200,-€; SK 4517010; KS 20040; KT 61200117) zur außerplanmäßigen Deckung herangezogen werden.

Für den Fall, dass der Stiftung eine Beteiligung an der Projektgesellschaft aus rechtlichen Gründen verwehrt werden muss (s.o.) schlägt die Verwaltung vor, dass die Hansestadt im Gegenzug für die Möglichkeit der Übernahme der Beteiligungsoption der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist in § 3 Abs. 5 der Zusatzvereinbarung auch das Kostenrisiko der Gutachterkosten übernimmt, die auf den Anteil der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist entfallen. Insoweit übernehme die Hansestadt anteilig Gutachterkosten in Höhe von insgesamt 56,14% von voraussichtlich 350.000,- €, d.h. in Höhe von insgesamt 195.185,-€ für die Hansestadt und die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist zusammen.

D. Derzeit angestrebtes Zielmodell für den Windpark Deutsch Evern (Ausblick)

Im Folgenden wird graphisch skizziert, wie sich das derzeit angestrebte Zielmodell darstellt.



Abschließend wird noch einmal darauf hingewiesen, dass mit dieser Beschlussvorlage lediglich ein Votum zum Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrags und der Zusatzvereinbarung Deutsch Evern eingeholt werden soll, nicht jedoch die etwaigen weiteren Schritte, wie z.B. eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Windparkgesellschaft, beschlossen werden. Dabei soll dem Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrages nur unter der Bedingung der Einfügung einer Regelung über ein Reservierungsentgelt zugestimmt werden.

Neben der Vorstellung des Projektes durch den BVNON für die Gremien, wird darüber hinaus die Befassung mit den Auswirkungen eines Windparks durch eine für den Februar 2024 angestrebte gemeinsame Sitzung von städtischen Fachausschüssen sichergestellt. In der Sitzung sollen die Vor- und Nachteile mit den Perspektiven des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung, des Ausschusses für Umwelt, Klima, Grünflächen und Forsten, des Ausschusses für Finanzen und des Ausschusses für Betriebswirtschaft und städtische Beteiligungen beleuchtet werden.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-	- Durch Herstellung und Transport, sowie Rodung sind die Auswirkungen auf die CO2-Bilanz negativ. Es lässt sich nur näherungsweise beziffern, wann sich eine Anlage amortisiert hat (s. https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/-wie-sieht-die-co2-bilanz-eines-windrads-aus-135539.html) - Hoher Flächenverbrauch, da auch Waldfläche für das Herstellen von Transporttrassen (große Schleppkurven für Schwerlastverkehr), Kranaufstellfläche, Lagerung der Bauteile, Anlage von Zisternen oder Bau von Wasserleitungen (Löschwasser) gerodet werden muss. - Die Fläche muss im Falle von Repowering, Auf- oder Rückbau erneut gerodet werden (meist nach ca. 25 Jahren). - Kompensationsmaßnahmen: Die Rodung von Wald muss als Realausgleich erfolgen, es ist keine Ersatzzahlung möglich (§8 NWaldG), Ausgleich Faktor 1:1 bis 1:5
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+	- Unterstützung einer Energiewende durch Ausbau der Energieerzeugung aus regenerativen Energien
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		

8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- ☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

X Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: ca. 600,00 Euro
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Gesamtinvestitionen bis zu 95 Mio.€
- c) an Folgekosten: Berücksichtigung weiterer Projektierungskosten im Rahmen der Haushaltsplanung
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Hansestadt Lüneburg
 - Betrag 66.200 €
 - Außerplanmäßige Bereitstellung von Mitteln
 - Teilhaushalt / Kostenstelle: 20000 Kämmerei, Stadtkassen und Stiftungen /
 - 20040 Dienstleistungen Schulden
 - Produkt / Kostenträger: 612001 Allgemeine Finanzwirtschaft /
 - 61200117 Schuldendienste

Haushaltsjahr: 2023

Stiftung Großer Heiliger Geist

Betrag 130.400 €

Außerplanmäßige Bereitstellung von Mitteln

Teilhaushalt / Kostenstelle: 1001 Allgemeine Verwaltung

Produkt / Kostenträger: 315011 Einrichtungen und Dienste für sozial Bedürftige
u. Benachteiligte

Haushaltsjahr: 2023

e) mögliche Einnahmen: Pachtentgelte & Dividenden (erfolgsabhängig)

Anlagen:

Keine Anlagen

Beschlussvorschlag:

I. Für die Hansestadt Lüneburg

- 1) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, den Grundstücksnutzungsvertrags Windpark Deutsch Evern zwischen der Hansestadt Lüneburg und der BVNON Windkraft GmbH (**Anlage 1**) unter der Bedingung abzuschließen, dass folgende Ziffer 4.5 in den Vertrag mit einem angemessenen Reservierungsentgelt eingefügt wird: *„Ab der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, ab dem der Anspruch auf die Mindestpacht nach Ziff. 4.4 entsteht, zahlt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt in Höhe von jährlich [...] € je angefangenem Hektar des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Das Reservierungsentgelt ist zum [TT.MM.] eines Jahres für das jeweilige Kalenderjahr zu zahlen.“*
- 2) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern (**Anlage 2**) zwischen der Hansestadt Lüneburg und BVNON Windkraft GmbH abzuschließen.
- 3) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, etwaige erforderliche Änderungen für die Vertragsabschlüsse (insbesondere redaktionelle Korrekturen) vorzunehmen.
- 4) Für Gutachterkosten stellt die Hansestadt Lüneburg aus Haushaltsmitteln des Jahres 2023 66.200,-€ außerplanmäßig zur Verfügung. Die Deckung erfolgt aus nicht in Anspruch genommenen Zinsaufwendungen (SK 4517010; KS 20040; KT 61200117). Im Falle der Übernahme der Gesellschaftsanteile der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist übernimmt die Hansestadt zusätzlich die unter II. 3) dieses Beschlussvorschlags genannten anteiligen Gutachterkosten von voraussichtlich 130.400,- €.

II. Für die von der Hansestadt Lüneburg treuhänderisch verwaltete Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist:

- 1) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, den Grundstücksnutzungsvertrags Windpark Deutsch Evern zwischen der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist und der BVNON Windkraft GmbH (**Anlage 3**) unter der Bedingung abzuschließen, dass folgende Ziffer 4.5 in den Vertrag mit einem angemessenen Reservierungsentgelt eingefügt wird: *„Ab der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, ab dem der Anspruch auf die Mindestpacht nach Ziff. 4.4 entsteht, zahlt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt in Höhe von jährlich [...] € je angefangenem Hektar des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Das Reservierungsentgelt ist zum [TT.MM.] eines Jahres für das jeweilige Kalenderjahr zu zahlen.“*
- 2) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern (**Anlage 2**) zwischen der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist und BVNON

Windkraft GmbH abzuschließen.

- 3) Für Gutachterkosten stellt die Stiftung zum Großen Heiligen Geist aus Haushaltsmitteln des Jahres 2023 130.400,-€ außerplanmäßig zur Verfügung. Die Deckung erfolgt aus Mitteln einer nicht notwendigen Förderung an den Graalstift. (SK 4317000; KS 1001; KT 315011).
- 4) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, etwaige erforderliche Änderungen für die Vertragsabschlüsse (insbesondere redaktionelle Korrekturen) vorzunehmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

02 - Finanz- und inneres Verwaltungsmanagement

01 - Büro der Oberbürgermeisterin

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

Fachbereich 2 - Finanzen

03 - Steuerung und Service

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Bereich 74 - Grünplanung und Forsten

Fachbereich 7 - Tiefbau und Grün

DEZERNAT VI

Grundstücksnutzungsvertrag

– Windpark Deutsch Evern –

zwischen

- 1) Stadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

- nachstehend **Grundstückseigentümer** genannt -

und

- 2) BVNON Windkraft GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Wolf Winkelmann
Altenbrücker Damm 6
21337 Lüneburg

- nachstehend **Nutzer** genannt -,

- Nutzer und Grundstückseigentümer nachstehend auch die **Parteien** -

wird der folgende Nutzungsvertrag geschlossen:

Präambel

Der Nutzer plant in der Gemeinde Deutsch Evern den Betrieb von Windenergieanlagen zum Zwecke der Stromerzeugung und Stromeinspeisung in das Netz der allgemeinen Versorgung. Für den Windpark Deutsch Evern werden Flächen für Windenergieanlagen inklusive Fundament und Kranstellfläche, für Zubehör - bestehend aus sämtlichen dazugehörigen technischen Einrichtungen, wie Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, Übergabestation und Kabel für den Netzanschluss (Zubehör) - sowie für Zuwegungs-, Abstands- und Rotorüberflugrechte benötigt.

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die Nutzung seiner Grundstücke für diesen Zweck im Rahmen und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

Inhaltsverzeichnis

1	Vertragsgegenstand	2
2	Forstwirtschaftliche Flächen.....	4
3	Vertragslaufzeit	4
4	Nutzungsentgelt	4
5	Scheinbestandteile	8
6	Sicherung der Nutzungsrechte.....	8
7	Forstwirtschaftliche und Landwirtschaftliche Nutzung	9
8	Flurschaden, Ernteausfall	10
9	Pflichten des Nutzers	10
10	Vertragsbeendigung, Kündigung.....	11
11	Rückbau nach Vertragsbeendigung, Rückbaubürgschaft.....	12
12	Haftung.....	13
13	Finanzierendes Kreditinstitut.....	13
14	Rechtsnachfolger, Vertragsübertragung, Nutzungsüberlassung an Dritte	14
15	Schlussbestimmungen	15

1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer folgender im Grundbuch eingetragener Grundstücke (vertragsgegenständliches Grundstück):

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	89/1
2	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	119/89
3	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	120/89
4	Lüneburg	Deutsch Evern	1516	Deutsch Evern	2	100/2

Der vorgesehene Bereich des potenziellen Windparkgebietes ist im vorläufigen Lageplan gemäß **Anlage 1a** eingezeichnet.

- 1.2 Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück

- 1.2.1 die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Windenergieanlagen, einschließlich der Fundamente und Kranstellflächen mit einer maximalen Flächeninanspruchnahme von 2500 m² je Windenergieanlage,
- 1.2.2 die Errichtung und den Betrieb der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen (üblicherweise Transformator und Übergabestation),
- 1.2.3 die Inanspruchnahme des Grundstücks für eine Baulast nach Maßgabe der öffentlich – rechtlichen Vorschriften für eine bzw. mehrere Windenergieanlagen bzw. dem Grundstück benachbarte Windenergieanlagen,
- 1.2.4 die Inanspruchnahme des Grundstücks durch die überstreichenden Rotorblätter der Windenergieanlagen, ggf. auch durch solche auf Nachbargrundstücken,
- 1.2.5 die Nutzung vorhandener und den Bau und die Nutzung notwendiger neuer dauerhafter befestigter und temporärer Zuwegungen grundsätzlich mit einer maximalen Breite von 5 m, jedenfalls gemäß den minimalen Anforderungen des Windenergieanlagenherstellers,
- 1.2.6 die unterirdische Verlegung der erforderlichen elektrischen ein- und mehrsträngigen Kabelanlagen sowie Telefon und Steuerkabelanlagen mindestens 1,2 m unterhalb der Erdoberfläche,
- 1.2.7 alle sonstigen Arbeiten, die für die Errichtung, den Anschluss, den Betrieb, die Wartung und Reparatur der Windenergieanlagen erforderlich sind, insbesondere das Grundstück

mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art zu befahren oder durch beauftragte Dritte befahren zu lassen.

- 1.3 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Bestellung und Eintragung der für den Betrieb der Windenergieanlagen erforderlichen Grenzbebauungszustimmungen, Baulasten und Dienstbarkeiten nach Maßgabe dieses Vertrages.
- 1.4 Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zu errichtende(n) Windenergieanlage(n) nebst Zubehör, Eigentum des Betreibers bleiben und nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen.
- 1.5 Der Anlagentyp der Windenergieanlage, sowie die genaue Lage und Anzahl der Windenergieanlagen stehen derzeit wegen des frühen Planungsstadiums noch nicht fest. Insbesondere steht nicht fest, ob und wo auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück eine Windenergieanlage errichtet wird. Von dem Nutzer wird weder garantiert noch gewährleistet, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück eine Windenergieanlage errichtet wird. Der Grundstückseigentümer stimmt ungeachtet dessen den sich im Vergleich zum vorläufigen Planungsstand ergebenden Änderungen bereits jetzt zu. Der Nutzer teilt dem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn den endgültigen Planungsstand mit.
- 1.6 Die Parteien dokumentieren den endgültigen Umfang der Nutzungen gemäß Ziff. 1.2. in einem endgültigen Lageplan. Dieser wird nach Inbetriebnahme des Windparks als **Anlage 1b** zum Vertrag genommen.
- 1.7 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück keine Gebäude, bauliche Anlagen oder sonstigen Hindernisse zu errichten sowie alle übrigen Maßnahmen und Einwirkungen zu unterlassen, die geeignet sein können, den Betrieb oder die Nutzung des Windparks insbesondere der Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen, Zuwegungen und Kabel (nachfolgend Infrastruktur genannt) zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.8 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiterhin, in einem Umkreis von 500 m um die Außengrenzen des vertragsgegenständlichen Grundstücks keine Windenergieanlagen Dritter in der Weise zu dulden, dass er Dritten hierfür z.B. Nutzungsrechte an ihm gehörenden Grundstücken einräumt. Dazu gehört insbesondere auch, dass der Grundstückseigentümer der Übernahme oder Reduzierung von Abstandsflächen und Rotorüberflugrechten im Zusammenhang mit der Errichtung von Windenergieanlagen auf Nachbargrundstücken ohne schriftliche Erlaubnis des Nutzers nicht zustimmt.
- 1.9 Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer und den von ihm beauftragten Personen und Unternehmen, jederzeit während der Vertragslaufzeit alle erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Windenergieanlagen, dem Zubehör und Zuwegungen vorzunehmen und dafür das vertragsgegenständliche Grundstück im erforderlichen Umfang zu betreten und mit

Fahrzeugen und Maschinen, insbesondere Schwerlast-, Kran- und Transportfahrzeugen aller Art zu befahren.

2 Forstwirtschaftliche Flächen

- 2.1 Der Nutzer ist unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück auf eigene Kosten notwendige Holzeinschläge durchzuführen. In diesem Fall hat der Nutzer die Wurzelstöcke zu roden und die Fläche zu räumen. Der Nutzer ist verpflichtet das anfallende Holz dem Grundstückseigentümer zur eigenen Verwertung zur Verfügung zu stellen und auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück an einem mit dem Grundstückseigentümer abgestimmten Ort zu lagern.
- 2.2 Der Grundstückseigentümer stimmt für den Bau und Betrieb der Windenergieanlagen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück einer Waldumwandlung gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu.
- 2.3 Der Nutzer ist nicht gegenüber dem Grundstückseigentümer verpflichtet, die geräumten Flächen nach Vertragsbeendigung wieder aufzuforsten. Mit dem Nutzungsentgelt sind die geräumten Flächen abgegolten.

3 Vertragslaufzeit

- 3.1 Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt mit seiner rechtsverbindlichen Unterzeichnung und beträgt ab dem Zeitpunkt der letzten Unterzeichnung an gerechnet 26 Jahre.
- 3.2 Der Nutzer kann den Vertrag durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer zu den Bedingungen dieses Vertrages einmalig um 4 Jahre verlängern (Verlängerungsoption). Die Erklärung muss spätestens 6 Monate vor Ablauf des regelmäßigen Vertragsendes schriftlich gegenüber dem Grundstückseigentümer erfolgen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang beim Grundstückseigentümer. Die Erklärung soll mittels eingeschriebenen Briefs erfolgen.

4 Nutzungsentgelt

- 4.1 Die Höhe des Nutzungsentgeltes und damit der Vergütung des Grundstückseigentümers innerhalb des Potenzialgebietes hängt u.a. von den von ihm zur Verfügung gestellten Flächen, von der Anzahl der im Windparkgebiet errichteten Windenergieanlagen (nachfolgend WEA abgekürzt), der Nennleistung, der Nabenhöhe und dem Rotorradius der Windenergieanlagen ab. Das Nutzungsentgelt des Gesamtwindparks wird auf die Grundstücke innerhalb des Potenzialgebietes nach den nachstehenden Regelungen verteilt:

4.2 Das Potenzialgebiet im vorgenannten Sinne bezieht sich auf alle Flächen innerhalb des im anliegenden Lageplan Anlage 1a blau umrandeten Potenzialgebietes. Windparkgebiet sind alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines im regionalen Raumordnungsprogramm, Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan festgelegten Vorrang- oder Sondergebietes für die Windkraftnutzung ergänzt um die Flächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen, aber innerhalb des gemäß §§ 5 bis 7 NBauO für die errichteten Windenergieanlagen ergebenden Abstandsflächenradius. Für die Bestimmung des Windparkgebietes ist die maßstäblich detailliertere Planung eines öffentlichen Planungsträgers vorrangig vor der weniger detaillierten Planung - Bebauungsplan vor Flächennutzungsplan vor Gebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm - anzuwenden. Sofern keine Planung eines öffentlichen Planungsträgers vorliegt, definiert das in Anlage 1a angenommene Potenzialgebiet gleichfalls das Windparkgebiet. Die genaue Abgrenzung der Flächen und die Berechnung des jeweiligen Flächenanteils ergeben sich aus der endgültigen Windenergieanlagenkonfiguration. Ein unabhängiger Sachverständiger wird auf Kosten des Nutzers das insgesamt zu vergütende Potenzial- und Windparkgebiet quadratmetergenau festlegen und den jeweiligen Flächenanteil für die Flächenpacht und die Überbauungspacht aller Grundstückseigentümer, die ebenfalls einen solchen Grundstücksnutzungsvertrag mit dem Nutzer geschlossen haben, bestimmen. Bei der Flächenpacht werden alle Flächen im Potenzial- und Windparkgebiet vergütet. Bei der Überbauungspacht werden nur die physisch überbauten Flächen im Windparkgebiet, wie Windenergieanlagenstandorte und Fundamente inkl. Böschungen, Kranstellflächen, Zuwegungen und Stellflächen für Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen sowie die dauerhaft freizuhaltenen Flächen für den Großkranaufbau vergütet. Für die Flächenpacht errechnet sich der Flächenanteil im Verhältnis zu dem gesamten Potenzial- und Windparkgebiet und für die Überbauungspacht errechnet sich der Flächenanteil im Verhältnis zu der gesamten überbauten Fläche im Windparkgebiet. Die Flächenanteile sind Grundlage für alle weiteren jährlich zu leistenden Zahlungen. Der Grundstückseigentümer erhält das Nutzungsentgelt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage im Windpark.

4.3 Auf das Potenzial- und Windparkgebiet gemäß Ziff. 4.2 wird das gesamte Nutzungsentgelt des Windparks aufgeteilt: Unter der Annahme eines anzulegenden Wertes in Höhe von 5,5 Cent/kWh aus der Direktvermarktung oder sonstiger Direktvermarktung beträgt das gesamte Nutzungsentgelt für den Windpark vom 1. - 10. Kalenderjahr 9 %, vom 11. – 20. Kalenderjahr 10 % und ab dem 21. Kalenderjahr 11 % der Nettoeinspeiseerlöse für den an den Netzbetreiber veräußerten Strom. Als Einspeiseerlöse gelten sämtliche Zahlungen, die der Nutzer für die Einspeisung oder den Verkauf des von ihm erzeugten Stroms erhält. Als Nachweis für die erzielten Einspeiseerlöse erstellt der Nutzer dem Grundstückseigentümer eine Abrechnung und überreicht zugleich Kopien der relevanten Abrechnungen des Netzbetreibers über die Einspeiseerlöse. Dazu gehören die von Dritten, wie vom Netzbetreiber, Serviceanbieter (WEA-Hersteller), Direktvermarktungsunternehmen und Versicherungsunternehmen geleisteten Ersatzzahlungen für Ertragsausfälle. Im Rahmen der Direktvermarktung anfallende Kosten sind vom Gesamterlös abzuziehen. Eventuelle Erlöse aus CO₂-Zertifikaten oder Grünstromzertifikaten sind in den Gesamterlösen zu berücksichtigen. Die Berechnung des erlösabhängigen Nutzungsentgeltes erfolgt auf Grundlage

des anzulegenden Wertes gemäß anwendbarem EEG. Sofern der monatliche Monatsmarktwert für Windenergieanlagen an Land (siehe Netztransparenz.de/EEG/Marktpraemie/Marktwerte) über dem anzulegenden Wert liegt und kein niedrigerer Festpreis mit einem Direktvermarktungsunternehmen abgeschlossen worden ist, wird die Berechnung des erlösabhängigen Nutzungsentgeltes monatsgenau auf Grundlage dieses Monatsmarktwertes erfolgen. Sofern der Nutzer einen Direktvermarktungsvertrag mit einem Festpreis für den Stromverkauf abgeschlossen hat, wird dieser Festpreis als Grundlage für die Berechnung des erlösabhängigen Nutzungsentgeltes herangezogen.

Das erlösabhängige Nutzungsentgelt ist entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 anzupassen. Bei einer Vergütungshöhe unter 5,5 Cent/kWh oder über 10 Cent/kWh erfolgt keine weitere Anpassung in der prozentualen Höhe des erlösabhängigen Nutzungsentgeltes.

Tabelle 1: Anpassung Erlösabhängiges Nutzungsentgelt

Vergütungshöhe (z.B. anzulegender Wert gemäß EEG, Monatsmarktwert, PPA, sonstige)	Erlösabhängiges Nutzungsentgelt in %		
	1. bis 10. KJ	11. bis 20. KJ	ab 21. KJ
≤ 5,5 ct/kWh	9%	10%	11%
> 5,5-6,0ct/kWh	10%	11%	12%
> 6,0-6,5 ct/kWh	11%	12%	13%
> 6,5-7,0 ct/kWh	12%	13%	14%
> 7,0-7,5 ct/kWh	13%	14%	15%
> 7,5-8,0 ct/kWh	14%	15%	16%
> 8,0-8,5 ct/kWh	15%	16%	17%
> 8,5-9,0 ct/kWh	16%	17%	18%
> 9,0-9,5 ct/kWh	17%	18%	19%
> 9,5-10,0 ct/kWh	18%	19%	20%
> 10,0 ct/kWh	19%	20%	21%

4.4 Unter der Annahme einer Nabenhöhe der Windenergieanlagen von 165 m, einem Rotorradius von 80 m und 6 MW Nennleistung und einem anzulegenden Wert von 5,5 Cent/kWh zahlt der Nutzer je Windenergieanlage im Windparkgebiet vom 1. – 10. Kalenderjahr eine jährliche Mindestpacht in Höhe von 62.000,00 €, vom 11. – 20. Kalenderjahr 68.000,00 € und ab dem 21. Kalenderjahr 75.000,00 €. Die Mindestpacht erhöht sich um 1 %, für jeden Meter zusätzliche Nabenhöhe und/oder jeden Meter größeren Rotorradius und/oder jede volle 100 kW zusätzliche Nennleistung. Die Mindestpacht verringert sich jeweils um 1%, für jeden Meter geringere Nabenhöhe und/oder jeden Meter geringeren Rotorradius und/oder jede volle 100 kW geringere Nennleistung. Die prozentuale Anpassung der jeweiligen Mindestvergütung ist auf die nachfolgende Tabelle 2 anzupassen und ist auf maximal minus 25% begrenzt.

Die Berechnung des Mindestnutzungsentgeltes erfolgt auf Grundlage des anzulegenden Wertes gemäß anwendbarem EEG. Sofern der Nutzer einen Direktvermarktungsvertrag mit einem

Festpreis für den Stromverkauf abgeschlossen hat, wird dieser Festpreis als Grundlage für die Berechnung des Mindestnutzungsentgeltes herangezogen. Ohne anzulegenden Wert und ohne einen Festpreis mit einem Direktvermarktungsunternehmen wird für das Mindestnutzungsentgelt der in der nachfolgenden Tabelle für das jeweilige Kalenderjahr niedrigste genannte Wert als Grundlage herangezogen. Bei einer Vergütungshöhe unter 5,5 Cent/kWh oder über 10 Cent/kWh erfolgt keine weitere Anpassung in der Höhe des Mindestnutzungsentgeltes.

Tabelle 2: Anpassung Mindestnutzungsentgelt

Vergütungshöhe (z.B. anzulegender Wert gemäß EEG, PPA, sonstige Festpreise)	Jährliches Mindestnutzungsentgelt pro WEA in EUR		
	1. bis 10. KJ	11. bis 20. KJ	ab 21. KJ
≤ 5,5 ct/kWh	62.000	68.000	75.000
> 5,5-6,0ct/kWh	75.000	82.000	89.000
> 6,0-6,5 ct/kWh	89.000	97.000	106.000
> 6,5-7,0 ct/kWh	106.000	114.000	123.000
> 7,0-7,5 ct/kWh	123.000	133.000	142.000
> 7,5-8,0 ct/kWh	142.000	153.000	163.000
> 8,0-8,5 ct/kWh	163.000	174.000	184.000
> 8,5-9,0 ct/kWh	184.000	196.000	208.000
> 9,0-9,5 ct/kWh	208.000	220.000	232.000
> 9,5-10,0 ct/kWh	232.000	245.000	258.000
> 10,0 ct/kWh	258.000	272.000	285.000

- 4.5 Von dem gesamten Nutzungsentgelt aller Windenergieanlagen im Windparkgebiet, werden 10 % auf die vertraglich vereinbarten Flächen im Potenzialgebiet (Flächenpacht Potenzialgebiet), 70% auf die vertraglich vereinbarten Flächen innerhalb des Windparkgebietes (Flächenpacht Windparkgebiet) und 20% auf die vertraglich vereinbarten überbauten Flächen im Windparkgebiet (Überbauungspacht) verteilt.

4.5.1 Mit der Flächenpacht für das Potenzial- und Windparkgebiet wird die Inanspruchnahme durch die Rotorblattüberstreichung, die Nutzung der Flurstücke als Abstandsfläche bzw. -baulast für die Windenergieanlagenstandorte und die Inanspruchnahme mit einer Kabelnutzung im Windparkgebiet abgegolten.

4.5.2 Mit der Überbauungspacht werden alle physisch überbauten Flächen, wie Windenergieanlagenstandorte, Fundamente inklusive Böschungen, Kranstellflächen, Zuwegungen, Stellflächen für Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen und Flächen zum Großkranaufbau im Windparkgebiet abgegolten.

- 4.6 Das erlösabhängige Nutzungsentgelt gemäß Ziff. 4.3 ist bis zum 31. März eines jeden Jahres für das abgelaufene Kalenderjahr und das Mindestnutzungsentgelt gemäß Ziff. 4.4 ist bis zum 1. Oktober eines Jahres jeweils für das laufende Kalenderjahr zu zahlen. Das Mindestnut-

zungsentgelt wird von dem zum 31. März des Folgejahres zahlbaren erlösabhängigen Nutzungsentgelt gemäß Ziff. 3.3 in Abzug gebracht. Das Nutzungsentgelt für das Jahr der Inbetriebnahme wird zeitanteilig ab dem Datum der Inbetriebnahme entrichtet. Das Nutzungsentgelt für das Jahr der Außerbetriebnahme wird zeitanteilig bis zum Datum der Außerbetriebnahme entrichtet. Der Nutzer kommt in Zahlungsverzug, sofern er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit die Nutzungsentgelte gezahlt hat. Im Fall des Zahlungsverzugs zahlt der Nutzer Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem aktuellen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank.

- 4.7 Sollte der Nutzer über den Verkauf von elektrischer Energie hinaus weitere Einnahmen aus den vertragsgegenständlichen Windenergieanlagen und der Infrastrukturanlagen erhalten, insbesondere durch die Nutzungsgestattung und Errichtung von Mobilfunkanlagen, so werden diese Erträge (abzüglich aller hieraus entstanden Kosten) im Verhältnis 50 % Nutzer zu 50 % Grundstückseigentümer aufgeteilt.

5 Scheinbestandteile

- 5.1 Die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zu errichtenden Windenergieanlagen nebst Zubehör gehen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Windenergieanlagen und das Zubehör keine wesentlichen Bestandteile des vertragsgegenständlichen Grundstücks werden, da der Nutzer sie nur für einen zeitlich befristeten Zweck mit dem Grund und Boden verbindet. Sie sind Scheinbestandteil im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB. Außerdem erfolgt die Verbindung wegen der zu bestellenden Dienstbarkeiten in Ausübung eines Rechts an dem vertragsgegenständlichen Grundstück, so dass sich die Scheinbestandteileigenschaft auch aus § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt.
- 5.2 Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Vorschriften und insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Änderung der Rechtsprechung die Windenergieanlage und das Zubehör als wesentliche Bestandteile des Grundbesitzes angesehen werden sollten, verzichtet der Grundstückseigentümer auf sämtliche Rechte und Ansprüche aus einer etwaigen Verbindung der Windenergieanlagen und dem Zubehör mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück im Sinne von § 946 BGB. Der Grundstückseigentümer wird an sämtlichen Handlungen mitwirken, die für diesen Fall die Scheinbestandteileigenschaft wiederherstellen und die Windenergieanlagen und das Zubehör erforderlichenfalls unentgeltlich an den Nutzer bzw. einem etwaig eingetretenen Dritten zurücküberreichen.

6 Sicherung der Nutzungsrechte

- 6.1 Die Rechte des Nutzers werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung gemäß der diesem Vertrag beigelegten **Anlage 2** gesichert, wobei die Grundbuchein-

tragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 2 zu diesem Vertrag abzugeben.

6.2 Darüber hinaus ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Nutzers in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass ein Dritter in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zugunsten des Dritten zu bestellen. Dieser Dritte kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruches wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt. Die Dienstbarkeit ist so zu bewilligen, dass ihre Ausübung einem Dritten überlassen werden kann.

6.3 Der Grundstückseigentümer stimmt ausdrücklich der Errichtung von Windenergieanlagen des Windparks auf benachbarten Grundstücken durch den Nutzer oder einen von ihm benannten Dritten zu.

6.3.1 Der Grundstückseigentümer wird auf Verlangen des Nutzers vor der zuständigen Behörde die abstandsflächenrechtlich ggf. erforderliche Baulasterklärung oder Nachbarzustimmung abgeben oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung entsprechend den Regelungen gemäß Ziff. 6.1 zu diesem Zweck unverzüglich bewilligen. Erfolgt die Erfüllung der abstandsflächenrechtlichen Vorschriften durch Bewilligung von Baulasten, so kann der Nutzer verlangen, dass zusätzlich eine Sicherung der Abstandsflächen zu seinen Gunsten durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen entsprechend den Regelungen gemäß Ziff. 6.1 erfolgt.

6.3.2 Der Grundstückseigentümer versichert, dass für das vertragsgegenständliche Grundstück keine Baulasten und Dienstbarkeiten zur Übernahme von Abstandsflächen für andere als den Nutzer bzw. von ihm benannte Dritte bestehen oder bestehen werden und er für die Dauer der Vertragslaufzeit keine Erklärung zur Übernahme einer solchen Baulast abgeben wird.

6.4 Die Kosten der Bewilligung, Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit und Vormerkung, sowie etwaige Rangrücktritte und die Eintragung im Baulastenverzeichnis übernimmt der Nutzer.

7 Forstwirtschaftliche und Landwirtschaftliche Nutzung

7.1 Das Recht zur Bewirtschaftung des vertragsgegenständlichen Grundstücks verbleibt uneingeschränkt beim Grundstückseigentümer, soweit die dem Nutzer eingeräumte Nutzung gemäß Ziff. 1 dieses Vertrages nicht beeinträchtigt wird.

- 7.2 Sobald der Grundstückseigentümer das vertragsgegenständliche Grundstück jagd-, forst- oder landwirtschaftlich verpachtet, ist er verpflichtet die Pächterzustimmung gemäß **Anlage 3a** vom Pächter unterzeichnet beizubringen. Der Grundstückseigentümer stellt den Nutzer von Schäden frei, die aus einer fehlenden Pächterzustimmung resultieren. Die Pächterzustimmung muss spätestens zum Zeitpunkt des Vorliegens der ersten Genehmigung einer Windenergieanlage des Windparks beigebracht sein.
- 7.3 Sofern das vertragsgegenständliche Grundstück nicht verpachtet ist, wird der Grundstückseigentümer dieses in der Eigentümererklärung gemäß **Anlage 3b** bestätigen.
- 7.4 Der Grundstückseigentümer bzw. seine Pächter/Unterpächter sind berechtigt, die vom Nutzer hergestellte und befestigte Zuwegung im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, bzw. Pflege des Grundstücks zu betreten und mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu befahren. Für etwaige hierdurch entstehende Schäden haben die Verursacher Ersatz zu leisten.

8 Flurschaden, Ernteausfall

- 8.1 Flurschäden und Ernteaufälle, die durch den Bau und Betrieb der Windenergieanlage inklusive des Fundamentes und Kranstellfläche, dem Zubehör und der Zuwegungen oder dem Abbau derselben auf der Fläche des vertragsgegenständlichen Grundstücks entstehen werden vom Nutzer nach Rechnungsstellung seitens des Grundstückseigentümers nach Maßgabe der Entschädigungswerttabelle der zuständigen Landwirtschaftskammer, mindestens jedoch mit einmalig 0,50 € pro m² entschädigt, soweit diese nicht durch das Nutzungsentgelt abgegolten sind. Die Pflicht zur Zahlung der Entschädigung für Flurschäden und Ernteaufälle entfällt, sofern der Nutzer dem landwirtschaftlichen Pächter bereits die entsprechende Entschädigung geleistet hat.
- 8.2 Schäden am Baumbestand und etwaig erforderliche Rodungen auf forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch den Bau und Betrieb der Windenergieanlage inklusive des Fundamentes und Kranstellfläche, dem Zubehör und der Zuwegungen oder dem Abbau derselben auf der Fläche des vertragsgegenständlichen Grundstücks entstehen und, die nicht durch das Nutzungsentgelt gemäß Ziff. 4 abgegolten sind, werden vom Nutzer nach Rechnungsstellung seitens des Grundstückseigentümers nach Maßgabe der aktuell in Niedersachsen geltenden Waldbewertungsrichtlinie aufgrund eines von einem unabhängigen Forstsachverständigen angefertigten Gutachtens entschädigt.

9 Pflichten des Nutzers

- 9.1 Der Nutzer ist verpflichtet, bei der Installation, dem Betrieb und der Unterhaltung der Windenergieanlagen und dem Zubehör die jeweils geltenden technischen Vorschriften zu beachten. Soweit möglich sind die Windenergieanlagenstandorte und das Zubehör so zu platzieren, dass die land-

und forstwirtschaftlichen Nutzflächen so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden und eine Bewirtschaftung dieser Flächen so wenig wie möglich erschwert werden.

- 9.2 Der Nutzer hat den Grundstückseigentümer rechtzeitig, spätestens jedoch zwei Wochen vor der erstmaligen Nutzung des Grundstückes – insbesondere durch Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück – von dem geplanten Beginn der Nutzung zu benachrichtigen und den endgültigen Ausführungsplan zu übergeben.
- 9.3 Der Nutzer darf bereits im Grundstück liegende Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich Drainage auf seine Kosten und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer der Ver- und Entsorgungseinrichtungen verlegen. Ist der Grundstückseigentümer selbst der Eigentümer, erteilt er dieses Einvernehmen bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrags.
- 9.4 Der Nutzer ist verpflichtet, während der Vertragslaufzeit die genutzten Flächenanteile des vertragsgegenständlichen Grundstücks auf eigene Kosten zu pflegen. Als genutzte Flächenanteile gelten Fundament, Kranstellflächen und Zuwegungen sowie Rand- und Übergangsflächen zum Acker.
- 9.5 Der Nutzer verpflichtet sich spätestens zum Baubeginn auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück eine Haftpflichtversicherung für den Bau und den Betrieb der Windenergieanlagen abzuschließen. Der Haftungshöchstbetrag soll für Personen- und Sachschäden pauschal EUR 10 Mio. betragen. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist dem Grundstückseigentümer auf dessen Anforderung nachzuweisen.

10 Vertragsbeendigung, Kündigung

- 10.1 Der Vertrag endet mit Auslaufen der Vertragslaufzeit gemäß Ziff. 3 dieses Vertrages. Das ordentliche Kündigungsrecht wird hiermit ausgeschlossen. Vor Ablauf der Vertragslaufzeit können die Parteien diesen Nutzungsvertrag nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen.
- 10.2 Für den Grundstückseigentümer ist insbesondere ein wichtiger Grund gegeben, wenn der Nutzer mit der Zahlung des fälligen Nutzungsentgeltes für mehr als 3 Monate in Verzug ist und eine ihm schriftlich gesetzte Nachfrist von nicht weniger als 2 Wochen seit Zugang der Nachfristsetzung fruchtlos verstrichen ist;
- 10.3 Für den Nutzer liegt insbesondere ein wichtiger Grund vor,
- 10.3.1 wenn aus nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen der diesem Vertrag zugrunde gelegte Betrieb der Windenergieanlage und/ oder des Windparks rechtlich oder wirtschaftlich unzumutbar geworden ist. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Windparks ist insbesondere nicht möglich
- aufgrund einer unvorhergesehene Maßnahme eines Grundstückseigentümers,

- aufgrund der Maßnahmen Dritter, insbesondere durch behördliche oder gerichtliche Maßnahmen oder Auflagen, die ihre Ursache nicht in einem Fehlverhalten des Nutzers haben,
- aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des EEG oder
- aus sonstigen nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen

10.3.2 wenn die Genehmigungsbehörde die Errichtung des Windparks endgültig aus nicht von dem Nutzer zu vertretenden Gründen abgelehnt hat.

10.4 Jede Partei ist berechtigt, diesen Vertrag fristlos zu kündigen, wenn nicht binnen 48 Monaten ab Vertragsschluss zumindest eine Teilgenehmigung nach BImSchG für das Windparkgebiet vorliegt. Der Nutzer hat das Recht vor Ablauf der 48-Monatsfrist, diese Frist durch einseitige schriftliche Erklärung um insgesamt bis zu weitere 24 Monate zu verlängern, sofern der Nutzer das Bemühen um die Erlangung der Genehmigung nach BImSchG darlegt.

10.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie hat mit einem eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

11 Rückbau nach Vertragsbeendigung, Rückbaubürgschaft

11.1 Der Nutzer hat unverzüglich nach Ende des Vertragsverhältnisses die Windenergieanlage, das Flachfundament, die Kranstellfläche, die Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, die Kabelanlagen und Zuwegungen vollständig zu beseitigen und das Grundstück in einen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeigneten Zustand zu versetzen. Dabei werden die entstehenden Vertiefungen mit einem zumindest gleichwertigen Boden wieder aufgefüllt. Eventuelle bestehende Tiefgründungen unterhalb der Flachfundamente verbleiben ab einer Tiefe von 1,50 m unterhalb der Geländeoberkante im Erdreich.

11.2 Der Grundstückseigentümer, dessen Fläche gemäß Ziff. 4.5.2 überbaut ist, erhält eine Entschädigung von 0,30 € je Quadratmeter überbauter Fläche je angefangenen Monat (30 Tage) ab dem Datum der Außerbetriebnahme bis zum Zeitpunkt des vollständigen Rückbaus.

11.3 Die befestigten Zuwegungen können auf dem Grundstück verbleiben, sofern der Grundstückseigentümer dies verlangt. In diesem Fall entfällt ein Anspruch auf Entschädigung gemäß Ziff. 11.2.

11.4 Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Nutzer auch öffentlich-rechtlich verpflichtet ist, die Windenergieanlage nach Einstellung des Betriebs zurückzubauen. Der Nutzer gibt gegenüber der zuständigen Behörde während des Genehmigungsverfahrens diesbezüglich eine förmliche Verpflichtungserklärung ab und hat in der Regel hierfür auch Sicherheit zu leisten. Der Nutzer wird dem Grundstückseigentümer über die Art des von der Behörde verlangten Sicherungsmittels Auskunft erteilen.

- 11.5 Sofern durch die Genehmigungsbehörde keine Bankbürgschaft zur Sicherung der Rückbauverpflichtung gefordert ist, übergibt der Nutzer zur Absicherung des Abbaus der Windenergieanlagen dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn als Sicherheitsleistung eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder verpfändet Barguthaben in der nachfolgend berechneten Höhe. Die Höhe der Bürgschaft ergibt sich aus der dem Windenergieerlass von Niedersachsen entspringende Formel $\text{Nabenhöhe der WEA [m]} \times 1000 \text{ [Euro/m]} = \text{Betrag der Bürgschaft [Euro]}$. Die Bankbürgschaft ist nach erfolgtem Rückbau wieder zurückzugeben. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Höhe der zur Sicherung des Rückbaus der Windenergieanlagen festgelegten Beträge alle 5 Jahre den tatsächlich für den Rückbau zu erwartenden Kosten anzupassen, sofern dieser von einem entsprechenden Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestätigt wird. Die Kosten des Sachverständigengutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte. Der Nutzer ist berechtigt, auf eigene Kosten ein zweites Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einzuholen. Bei einem abweichenden Ergebnis der Höhe der Rückbaukosten des Zweitgutachtens vom Erstgutachten gilt ein Mittelwert der beiden Gutachten. Die jeweilige festgestellte Höhe der Sicherheitsleistung für die Rückbaubürgschaft gilt für alle Windenergieanlagen im Windpark.

12 Haftung

- 12.1 Der Nutzer haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unmittelbar für alle schuldhaft von ihm, dem beauftragten Dritten oder seinen Verrichtungsgehilfen verursachten Schäden, die dem Grundstückseigentümer oder Dritten aufgrund der Errichtung oder des Betriebs der Windenergieanlagen entstehen oder für die der Grundstückseigentümer Dritten gegenüber einzustehen hat.
- 12.2 Der Nutzer haftet nicht für Nachteile, die bei normalem Betrieb der Windenergieanlagen entstehen, insbesondere nicht für Beeinträchtigungen der jagd-, forst- und landwirtschaftlichen Nutzung, Be- oder Verhinderung anderer Nutzungen (z.B. Bebauungen) und geringere Erlöse beim Grundstücksverkauf. Diese Nachteile sind mit dem Nutzungsentgelt abgegolten.

13 Finanzierendes Kreditinstitut

- 13.1 Der Nutzer setzt Fremdmittel zur Finanzierung des Windparks ein und muss zu deren Absicherung Sicherheiten und Vertragseintrittsrechte bereitstellen (Besicherung). Der Grundstückseigentümer erklärt schon jetzt seine Zustimmung zu einer derartigen Besicherung.
- 13.2 Bis zur vollständigen Rückführung der Finanzierung kann das finanzierende Kreditinstitut, sofern eine vollständige oder teilweise Verwertung des Sicherungseigentums erforderlich ist oder die Fremdfinanzierung des Nutzers nicht weiterbetrieben wird, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag auf einen Dritten übertragen oder selbst an die Stelle des Nutzers treten.

Der Grundstückseigentümer stimmt dem Eintritt eines von dem finanzierenden Kreditinstitut benannte Dritten oder dem Kreditinstitut selbst bereits jetzt unwiderruflich zu.

- 13.3 Für den Fall, dass der Nutzer und/oder der Grundstückseigentümer vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der Windenergieanlagen und des Zubehörs bei dem finanzierenden Kreditinstitut diesen Nutzungsvertrag kündigen oder beenden will, sind beide jeweils verpflichtet, das finanzierende Kreditinstitut unverzüglich darüber zu informieren und dem finanzierenden Kreditinstitut Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Nutzers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Rücktritts- und Kündigungsrechte sowie –fristen werden für diese Dauer gehemmt.
- 13.4 Sollte dieser Nutzungsvertrag aus welchen Gründen auch immer, vor Ablauf der in Ziff. 3 geregelten fest vereinbarten Vertragslaufzeit enden, ist der Grundstückseigentümer bei noch laufender Finanzierung der Windenergieanlagen und dem Zubehör gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Konditionen, wie denen des vorliegenden Vertrages mit einem von dem finanzierenden Kreditinstitut benannten Dritten oder dem finanzierenden Kreditinstitut selbst abzuschließen.
- 13.5 Im Hinblick darauf, dass der Nutzer den finanzierenden Kreditinstituten Sicherungsrechte an den Windenergieanlagen und dem Zubehör einräumen muss und diese sicherungsübereignet, verzichtet der Grundstückseigentümer auf mögliche Vermieter-/Verpächterpfandrechte an den Windenergieanlagen und dem Zubehör.
- 13.6 Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der Windenergieanlagen und dem Zubehör bei dem finanzierenden Kreditinstitut vollständig zurückgeführt sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Des Weiteren verpflichten sich die Vertragsparteien die im Grundbuch zugunsten des Windparks eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen nicht ohne die Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts während dieser Zeit zu ändern, zu ergänzen oder löschen zu lassen.

14 Rechtsnachfolger, Vertragsübertragung, Nutzungsüberlassung an Dritte

- 14.1 Der Nutzer ist berechtigt, diesen Nutzungsvertrag mit allen seinen Rechten und Pflichten einschließlich dieses Übertragungsrechtes an Dritte, insbesondere an Rechtsnachfolger des jeweiligen Nutzers oder an das finanzierende Kreditinstitut oder an einen sonst von diesem benannten Dritten zu übertragen. Der Grundstückseigentümer stimmt einer Vertragsübertragung mit Vertragsunterzeichnung zu, es sei denn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Dritten entspricht nicht der des Nutzers.

14.2 Der Nutzer oder das finanzierende Kreditinstitut hat dem Grundstückseigentümer die Übertragung der Nutzung an Dritte oder sich selbst schriftlich anzuzeigen.

14.3 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Grundstück mit den Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag zu veräußern und zu übertragen. Im Fall der Veräußerung oder der Übertragung des vertragsgegenständlichen Grundstücks verpflichtet sich der Grundstückseigentümer in den Veräußerungs-/ Übertragungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Der Erwerber tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom ... (Datum des Abschlusses dieses Vertrages) zwischen ... (Nutzer) und ... (Grundstückseigentümer) nebst etwaigen Nachträgen sowie den im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen gegenüber dem jeweiligen Berechtigten, insbesondere dem Nutzer und dem finanzierenden Kreditinstitut ergeben.“

Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für jegliche daraus entstehenden Schäden dem jeweilig Berechtigten gegenüber, insbesondere gegenüber dem Nutzer und dem finanzierenden Kreditinstitut.

15 **Schlussbestimmungen**

15.1 Der Grundstückseigentümer versichert im Übrigen, dass dem Abschluss dieses Vertrages keine Rechte Dritter entgegenstehen, er insbesondere als Eigentümer über die Grundstücke verfügen darf. Wenn und soweit entgegen dieser Versicherung Rechte Dritter bestehen sollten, die die Rechtsposition der Nutzer aufgrund dieses Vertrages beeinträchtigen können, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, alles ihm Mögliche zu tun, um derartige Rechte zurück zu erwerben und die Nutzer von allen eventuellen Ansprüchen Dritter freizustellen.

15.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken werden die Parteien eine angemessene wirksame Regelung treffen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

15.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt insbesondere für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

15.4 Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse des § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hierdurch gegenseitig, auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen die gesetzliche Schriftform der §§ 126, 550 BGB herzustellen und verzichten auf das Recht zur Kündigung wegen fehlender Schriftform. Dies gilt nicht nur für

den Erstvertrag, sondern für alle gegenwärtigen und zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.

15.5 Die folgenden Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Vertrages:

Anlage 1a:	Vorläufiger Lageplan
Anlage 1b:	Endgültiger Lageplan (wird dem Vertrag nachträglich beigelegt)
Anlage 2:	Muster der Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
Anlage 3 a und b:	Zustimmungserklärung des landwirtschaftlichen Pächters bzw. Eigentümererklärung
Anlage 4	Vollmacht zur Grundbucheinsichtnahme

15.6 Der Grundstückseigentümer hält sich an sein Angebot zum Abschluss dieses Vertrages vier Wochen gebunden. Die Frist beginnt mit der Unterzeichnung durch den Grundstückseigentümer.

15.7 Die Parteien erhalten jeweils eine rechtswirksam unterzeichnete Vertragsausfertigung.

Ort, Datum

Ort, Datum

Stadt Lüneburg

Nutzer

Anlage 1a

Vorläufiger Lageplan

Anlage 1b
Endgültiger Lageplan
(wird dem Vertrag nachträglich beigelegt)

Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung

Amtsgericht Lüneburg

- Grundbuchamt -

21335 Lüneburg

Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie auf Eintragung einer Vormerkung

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die Grundstückseigentümerin

Stadt Lüneburg, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

- nachstehend "der Grundstückseigentümer" genannt -

bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Grundstück:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	89/1
2	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	119/89
3	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	120/89
4	Lüneburg	Deutsch Evern	1516	Deutsch Evern	2	100/2

zu Gunsten der Firma:

.....

- nachstehend "Nutzer" genannt -

mit folgendem Inhalt:

Der Nutzer hat das Recht, auf dem/den Flurstück/en eine oder mehrere Windenergieanlagen zu errichten, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten, zu warten, zu reparieren und zu erneuern. Zu

jeder Windenergieanlage gehören sämtliche zu ihrem Betrieb erforderlichen Einrichtungen, einschließlich Fundamente, Kranstellfläche, Schalt-, Mess-, Transformator- und Übergabestationen und/oder Umspannwerk sowie Anschluss- und Versorgungsleitungen.

Der Nutzer hat weiterhin das Recht, auf dem Grundstück eine Zufahrt und eine befestigte Zuwegung in einer Breite von bis zu 5 Meter anzulegen sowie Kranstellflächen mit einer Fläche von jeweils maximal 2.500 m² zu errichten, zu unterhalten, zu erneuern und hierfür alle erforderlichen Erd-, Bau- und Unterhaltungsarbeiten vorzunehmen und durchzuführen.

Der Nutzer hat darüber hinaus das Recht, auf dem Grundstück sämtliche zum Betrieb der Windenergieanlagen und ihrer Einrichtungen erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen nebst Steuerleitung und Zubehör in einer Tiefe von mindestens 1,2 m unterhalb der Erdoberfläche zu verlegen.

Der Nutzer hat das Recht für die vorstehend aufgeführten Nutzungsrechte alle erforderlichen Erd-, Bau-, Betriebs-, Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vorzunehmen und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Nutzer ist berechtigt, das Grundstück zu den vorgenannten Zwecken zu nutzen, es jederzeit zu betreten, zu befahren, insbesondere auch mit Kran- und Transportfahrzeugen aller Art, auch Schwerlastfahrzeuge, es aufzugraben und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Der Nutzer ist berechtigt, die Rotorblätter der von ihm auf diesem Grundstück betriebenen Windenergieanlage/n über dem Grundstück rotieren zu lassen.

Der Nutzer ist berechtigt, die Rotorblätter der von ihm auf dem Nachbarflurstück [.....], Flur [.....], Gemarkung [.....] betriebenen Windenergieanlage/n auf das vorstehend benannte Grundstück ragen und über dem Grundstück rotieren zu lassen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Nutzer, die von der Windenergieanlage auf dem Nachbarflurstück [.....], Flur [.....], Gemarkung [.....] auf sein Grundstück fallende Abstandsfläche nicht zu überbauen oder überbauen zu lassen und sich nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken zu lassen, soweit nicht eine Grenzbebauung nach den gesetzlichen Normen zulässig ist.

Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer der Errichtung und des Bestehens der Windenergieanlage, ihrer technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie deren Zubehör und der Zuwegung keine Gebäude, bauliche Anlagen oder sonstige Hindernisse errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den wirtschaftlichen Betrieb oder die Nutzung der Windenergieanlagen und Ihrer Infrastruktureinrichtungen beeinträchtigen oder gefährden.

Der gesamte Ausübungsbereich ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Die Ausübung der vorstehenden Rechte kann Dritten überlassen werden.

2. Vormerkung

Der Grundstückseigentümer hat sich gegenüber dem Nutzer mit unmittelbarer Drittwirkung zu Gunsten des dem Windpark finanzierenden Kreditinstituts - nachstehend "Kreditinstitut" genannt - verpflichtet, auf erstes Anfordern des Nutzers eine in dem gleichen Umfang der unter Ziff. 1 bewilligten und beantragten Dienstbarkeit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entweder zu Gunsten des Kreditinstituts oder zu Gunsten eines von dem Kreditinstitut benannten Dritten zu bestellen.

Zur Sicherung dieses künftigen Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer unwiderruflich die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Kreditinstituts auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für das Kreditinstitut bzw. einen von diesem benannten Dritten in Abteilung II des Grundbuchs im Range nach der vorstehend unter Ziff. 1 bestellten Dienstbarkeit.

3. Grundbucherklärung

Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt,

- (a) die in obiger Ziff. 1 beschriebene beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Range vor sämtlichen Rechten in Abteilung II und III,
- (b) die in obiger Ziff. 2 beschriebene Vormerkung nach der zu a) einzutragenden Dienstbarkeit

im Grundbuch einzutragen.

Die Vormerkung und die Dienstbarkeit sollen hilfsweise an rangbereiter Stelle eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird. Der Notar wird beauftragt, die Rangstelle in seinem Eintragungsantrag entsprechend klarzustellen.

Den Rangänderungsurkunden etwaig vorrangig eingetragener Gläubiger bzw. Berechtigter stimmt der Grundstückseigentümer bereits jetzt zu und bewilligt und beantragt die Eintragung der Rangänderung im Grundbuch.

Der Teilvollzug ist zulässig.

Zugleich wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung dem Nutzer eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

Der Wert für die in Ziff. 1 und Ziff. 2 genannten Rechte wird mit je EUR 10.000,- angegeben.

Die Kosten dieser Erklärung und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt der Nutzer.

4. Schlussbestimmung

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt die Angestellten des die Unterschrift beglaubigenden Notars

- [Frau / Herrn]
- [Frau / Herrn]

sämtlich dienstansässig in [.....],

und zwar jede[n] für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben, die zur Ergänzung, Aus- und Durchführung dieser Urkunde im weitesten Sinne dienlich sind. Sie sind auch berechtigt, im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen bzw. Löschanträge zu stellen, insbesondere etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben. Die Vollmachten gelten über den Tod des Unterzeichnenden hinaus. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

Von dieser Urkunde erhalten eine beglaubigte Abschrift der Grundstückseigentümer und zwei beglaubigte Abschriften der Nutzer.

Ort, Datum

Stadt Lüneburg

Einverständniserklärung des Pächters

Herr/Frau/Gesellschaft

Strasse

PLZ, Ort

- nachfolgend „Pächter“ genannt -

Der Pächter bewirtschaftet auf Grund eines Vertrags vom das nachfolgend aufgeführte Grundstück / die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

Der Pächter bestätigt hiermit, dass ihm das Vorhandensein eines Nutzungs-/Pacht-/Mietverhältnisses zwischen dem Eigentümer des/der oben aufgeführten Grundstücks/Grundstücke und dem bekannt ist bzw. dass ein solches Nutzungsverhältnis zwischen ihnen vereinbart wird. Dieser Nutzungsvertrag bezieht sich insbesondere auf folgende Nutzungsrechte: Errichtung, Betrieb und Nutzung einer Windenergieanlage inklusive Fundament, Kranstellflächen, Übergabestation, Schalt- Mess- und Transformatorenstation, Verlegung von Kabelleitungen und Errichtung und Nutzung von Zuwegungen.

Der Pächter erklärt hiermit, dass er zu keiner Zeit gegen die Inanspruchnahme des oben aufgeführten Grundstücks in der beschriebenen Weise Einwendungen gegen den Grundstückseigentümer oder den jeweiligen Betreiber der Windenergieanlagen erheben wird. Er ist mit der Begrenzung seiner Nutzung des oben aufgeführten gepachteten Grundstücks auf das Gebiet ohne den Windenergieanlagen-Nutzungsbereich gemäß dem vorgenannten Nutzungsvertrag einverstanden. Dem Pächter ist darüber hinaus bewusst, dass es zu Einschränkungen der landwirtschaftlich und/oder forstwirtschaftlich nutzbaren Fläche kommen kann, falls Arbeiten an dem verlegten Kabel oder an den Windenergieanlagen durchgeführt werden.

Sofern Flur- und Ernteschäden während des Baus, des Betriebes und des Rückbaus auftreten, ist der Nutzer/Betreiber verpflichtet, den entstandenen Schaden nach Maßgabe der Entschädigungswerttabelle der zuständigen Landwirtschaftskammer, mindestens jedoch mit 0,50 € pro m² zu entschädigen. Nach Rechnungsstellung seitens des Pächters gegenüber dem Nutzer/Betreiber, ist der Nutzer/Betreiber zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet.

 Ort, Datum

 Pächter

Erklärung des Grundstückseigentümers

Herr/Frau/Gesellschaft

Strasse

PLZ, Ort

- nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt -

Der Grundstückseigentümer erklärt hiermit, dass er das nachfolgend aufgeführte Grundstück / die nachfolgend aufgeführten Grundstücke nicht verpachtet hat, sondern selbst bewirtschaftet:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1						
2						

Ort, Datum_____
Grundstückseigentümer

Vollmacht

Stadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

– nachstehend Grundstückseigentümer genannt –

ist Grundstückseigentümer der nachfolgend angeführten Flurstücke:

#	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	89/1
2	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	119/89
3	Lüneburg	Deutsch Evern	549	Deutsch Evern	3	120/89
4	Lüneburg	Deutsch Evern	1516	Deutsch Evern	2	100/2

Der Grundstückseigentümer ermächtigt hiermit die

BVNON Windkraft GmbH
Altenbrücker Damm 6
21337 Lüneburg,

Ihre Rechtsnachfolger sowie einzelne Mitarbeiter und Bevollmächtigte, die Grundbücher und Grundbuchakten zu den o.g. Flurstücken einzusehen oder einsehen zu lassen und sich Grundbuchauszüge und Grundbuchakten (unbeglaubigte sowie beglaubigte) hierüber aushändigen zu lassen.

Ort, Datum

Stadt Lüneburg

Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern

zwischen

BVNON Windkraft GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Wolf Winkelmann
Altenbrücker Damm 6, 21337 Lüneburg

- nachstehend BVNON Windkraft genannt –

und

Samtgemeinde Ilmenau
Am Diemel 6
21406 Melbeck

und



Hospital zum Heiligen Geist
Reitende-Diener-Straße 12
21335 Lüneburg

Stadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

- nachstehend Grundstückseigentümer genannt -

Präambel

Der Bauernverband Nordostniedersachsen e.V. hat die BVNON Windkraft GmbH (BVNON Windkraft) als 100%ige Tochter des Verbandes gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist der Abschluss von Nutzungsverträgen mit Grundstückseigentümern über mögliche Windparkflächen zur Vorbereitung der Projektierung von Windparks und zur Abtretung der Rechte aus den abzuschließenden Nutzungsverträgen (Nutzungsrechte) an eine Projektierungsgesellschaft (Projektgesellschaft) für den Fall, dass das jeweilig in Aussicht genommene Windparkprojekt sich als realisierbar erweist und in die Projektierungsphase eingetreten werden kann. Derzeit steht noch nicht fest, ob die im anliegenden Lageplan 1 mit einer dunkelblau durchgezogenen Linie umrandete Fläche tatsächlich als Vorrangfläche für Windenergienutzung durch den Landkreis als Träger der Raumplanung ausgewiesen wird. Unabhängig von der tatsächlich bestimmten Vorrangfläche für Windenergienutzung wird diese Fläche als Potenzialgebiet definiert. Mit dem Abschluss dieser Vereinbarung schließen die unterzeichnenden Grundstückseigentümer innerhalb dieses Potenzialgebietes einen

Nutzungsvertrag mit der BVNON Windkraft. Die Nutzungsverträge dienen der Planung, Errichtung und dem Betrieb eines Bürgerwindparks.

§ 1 Vertragsgegenstand

Mit dieser Vereinbarung regeln die Vertragspartner das Entscheidungsverfahren für eine Übertragung der Nutzungsrechte an eine Projektgesellschaft, die eine Projektierung des Windparkprojektes bis zum Vorliegen der Baugenehmigung führen soll. Diese Vereinbarung erstreckt sich auf das im Lageplan als **Anlage 1** beigefügte Potenzialgebiet. Bei Bedarf kann das Potenzialgebiet erweitert werden und es können weitere Grundstückseigentümer der Vereinbarung beitreten. Weiterer Bestandteil des Vertrages ist eine Vergütungsregelung der BVNON Windkraft GmbH.

§ 2 Leistung der BVNON Windkraft

Die Leistung der BVNON Windkraft besteht in der Vorplanung des potentiellen Windparkprojektes, der dazugehörigen Lageplanerstellung, der Zusammenführung aller Grundstückseigentümer des Potentialgebietes, der Verhandlungsführung mit den Grundstückseigentümern, den Gemeinden und dem Träger der Raumplanung und der Zurverfügungstellung von rechtssicheren und bankkonformen Nutzungsverträgen.

§ 3 Projektierung eines Bürgerwindparks

Im Falle eines Beschlusses gemäß § 5 dieser Vereinbarung zu Gunsten eines Bürgerwindparks erfolgt eine Übertragung der Nutzungsrechte auf eine von den Grundstückseigentümern des Potenzialgebietes gegründete Projektgesellschaft, deren alleiniger Zweck die Projektierung eines Bürgerwindparks ist. Alle Grundstückseigentümer des Potenzialgebietes haben die Berechtigung, sich an der Projektgesellschaft finanziell zu beteiligen. Die potenzielle Beteiligung an der Projektgesellschaft erfolgt nach den folgenden Regelungen:

- 1.) Die Beteiligung an der zu gründenden Gesellschaft wird zu 50 % aus einem Kopfanteil und zu 50 % aus einem Flächenanteil berechnet. Der Kopfanteil wird aus dem Verhältnis sämtlicher Kopfanteile dividiert durch zwei und der Flächenanteil wird aus dem Verhältnis der Flächenanteile des jeweiligen Gesellschafters im Verhältnis zu der Fläche der insgesamt beteiligten Fläche des Potenzialgebietes dividiert durch zwei berechnet. Für den Kopfanteil gilt ferner, dass je Grundstückseigentümer maximal ein Kopfanteil für das Potenzialgebiet berechnet wird. Sofern mehrere Personen Miteigentümer eines Flurstücks sind, zählt die Gemeinschaft der Eigentümer als ein Kopf (nachfolgend Eigentümergemeinschaft genannt).
- 2.) Hinsichtlich Eigentümergemeinschaften gilt, dass diese ihr Recht auf Gesellschaftsbeteiligung nur zusammen mit den Miteigentümern gemeinsam ausüben. Ein Verzicht eines Miteigentümers auf die Inanspruchnahme seines Anteils ist zu Gunsten seiner Miteigentümer möglich.
- 3.) Eine Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zu einer Beteiligung an der zu gründenden Gesellschaft besteht nicht. Eigentümer und Eigentümergemeinschaften, die sich nicht beteiligen, werden mit dem Kopf- und dem jeweiligen Flächenanteil nicht

berücksichtigt. Soweit ein Grundstückseigentümer seine Anteilsberechtigung nicht ausübt, kann von den verbleibenden Grundstückseigentümern diese Anteilsberechtigung im Verhältnis Ihrer bisherigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 übernommen werden.

4.) Die Grundstückseigentümer haben die Berechtigung, Ihr Recht auf Beteiligung an der Projektierungsgesellschaft anteilmäßig auf Ehepartner, Eltern, Geschwister und Kinder zu übertragen. Ein Anteil darf auf maximal drei Anteile aufgeteilt werden. Im Fall von Miteigentümergeinschaften kann die Miteigentümergeinschaft Ihren Anteil auch auf die einzelnen Miteigentümer aufteilen.

5.) Die Stadt Lüneburg erhält die Berechtigung, sich zusätzlich zu dem Ihr zustehenden rechnerischen Anteil, den rechnerischen Anteil, der dem Grundstückseigentümer Hospital zum heiligen Dienst zusteht, zu übernehmen, soweit dieser den ihm zustehenden rechnerischen Anteil nicht in Anspruch nimmt.

6.) Die Samtgemeinde Ilmenau erhält die Berechtigung, sich direkt oder über eine privatrechtlich zu gründende Gesellschaft, mit bis zu maximal 10 % an der Projektierungsgesellschaft zu beteiligen. Der genaue prozentuale Gesellschaftsanteil wird im Gründungsprozess abgestimmt und im noch zu erstellenden Gesellschaftsvertrag festgelegt.

§ 4 Bürgerbeteiligung nach Projektierung

Die Grundstückseigentümer und die BVNON Windkraft sind sich darüber einig, dass gemeinsam mit der Samtgemeinde Ilmenau und der Gemeinde Deutsch Evern in der der geplante Bürgerwindpark gelegen ist, ein Modell zur Bürgerbeteiligung entwickelt wird und den Bürgern dieser Gemeinde die Möglichkeit der Beteiligung nach dem gemeinsam entwickelten Modell ermöglicht werden soll.

§ 5 Übertragung der Nutzungsrechte

Die BVNON Windkraft verpflichtet sich die Rechte und Pflichten aus den Nutzungsverträgen nach Maßgabe der folgenden Bedingungen an eine dritte Projektgesellschaft zu übertragen:

1.) Die Entscheidung zur Übertragung der Nutzungsrechte kann nur auf einer Versammlung der Grundstückseigentümer getroffen werden, zu der die BVNON Windkraft mit einer Ladungsfrist von mindestens 1 Woche schriftlich eingeladen hat.

2.) Die Einladung zur Versammlung kann auf Initiative der BVNON Windkraft erfolgen oder nach Aufforderung von mindestens vier Grundstückseigentümern, der die BVNON Windkraft binnen einer Woche nachzukommen verpflichtet ist.

3.) Die BVNON Windkraft führt auf dieser Versammlung eine Abstimmung der Grundstückseigentümer des Potenzialgebietes durch, an welche Projektgesellschaft die Nutzungsrechte übertragen werden sollen.

4.) Ein Beschluss der Versammlung kommt zustande, wenn

- a.) die Mehrzahl der in der Versammlung persönlich anwesenden oder vertretenen Grundstückseigentümer dem Beschluss zustimmt und
- b.) die zum Potenzialgebiet gehörenden Grundstücksflächen der Grundstückseigentümer, die dem Beschluss zugestimmt haben, gegenüber den zum Potenzialgebiet gehörenden Grundstücksflächen der sonst anwesenden

oder vertretenen Grundstückseigentümer eine Mehrheit der Fläche ergeben. Für die Berechnung der Flächenmehrheit werden die Flächen auf Quadratmeter genau berechnet und kaufmännisch auf- oder abgerundet. Für die Flächenmehrheit werden nur die Flächen innerhalb des mit der durchgezogenen blauen Linie umrandeten Potenzialgebietes einbezogen.

5.) Der Abstimmungsprozess wird bis zu einem erfolgreichen mehrheitlichen Beschluss wiederholt. Sofern nach drei Wahlgängen kein Beschluss zustande gekommen ist, hat die BVNON Windkraft das Recht zu entscheiden, an welche Art der Projektgesellschaft die Nutzungsrechte übertragen werden sollen. Über das Abstimmungsergebnis ist von der BVNON Windkraft ein Ergebnisprotokoll zu führen, das von den anwesenden Grundstückseigentümern gegenzuzeichnen ist.

6.) Im nächsten Schritt überträgt die BVNON Windkraft die Nutzungsrechte an dem Windparkprojekt auf die gewählte Projektgesellschaft.

§ 6 Vergütung und Kostenerstattung der BVNON Windkraft

1.) Im Falle der Nichtausweisung des Potenzialgebietes als Vorrangfläche für Windenergienutzung übernimmt die BVNON Windkraft die Kosten ihrer Arbeit vollständig selbst.

2.) Für den Fall der Ausweisung der Fläche ganz oder in Teilen gilt:

Im Falle der Übertragung der Nutzungsverträge zu Gunsten eines Bürgerwindparks, erhält die BVNON Windkraft eine einmalige Zahlung in Höhe von insgesamt 10.000,00 € als Gegenleistung für die Übertragung der gebündelten Nutzungsrechte und der vorgenommenen Planungsleistungen. Dieser Betrag erhöht sich auf 50.000,00 €, für den Fall, dass der BVNON e.V. oder eine seiner Tochtergesellschaften keinen Dienstleistungsvertrag für die Projektierung des Bürgerwindparks erhält. Der jeweilige Betrag ist zu gleichen Teilen von den Grundstückseigentümern geschuldet, wird jedoch der gegründeten Projektgesellschaft nach erfolgter Übertragung der Nutzungsrechte in Rechnung gestellt. Soweit eine Zahlung seitens der Bürgerwindparkprojektgesellschaft erfolgt ist, sind die Grundstückseigentümer von der Zahlungsverpflichtung befreit.

3.) Für den Fall, dass eine Zusammenarbeit gemäß Ziff. 1 nicht zustande kommt, sind die Grundstückseigentümer und die Samtgemeinde Ilmenau gesamtschuldnerisch verpflichtet, dem BVNON die entstandenen Kosten für nachweislich erbrachten Aufwendungen, insbesondere für die beauftragten artenschutzrechtlichen Gutachten, zu erstatten. Im Innenverhältnis übernehmen die Samtgemeinde Ilmenau 10 % und die Grundstückseigentümer 90 % der zu erstattenden Aufwendungen. Die unterzeichnenden Grundstückseigentümer sind hinsichtlich Ihres Erstattungsanteils zur Hälfte entsprechend Ihrer Flächenanteile des im anliegenden Lageplan definierten Potenzialgebietes und zur Hälfte entsprechend der beteiligten Anzahl der Grundstückseigentümer dieser Vereinbarung zur Kostentragung verpflichtet. Für den Fall, dass eine Zusammenarbeit gemäß Ziff. 1 nicht zustande kommt, wird der Auftrag der artenschutzrechtlichen Gutachten nach Ersatz der erbrachten Aufwendungen auf die Grundstückseigentümer und die Samtgemeinde Ilmenau übertragen.

§ 7 Schlussbestimmungen

1.) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken werden die Parteien eine angemessene wirksame Regelung treffen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

2.) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt insbesondere für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Deutsch Evern, den _____

BVNON Windkraft GmbH

Samtgemeinde Ilmenau





Hospital zum Heiligen Geist

Stadt Lüneburg