

FINGEGANGE

13 Jan. 2023

Erl.....



## Nutzungsvertrag

*zur Errichtung von Windenergieanlagen  
„großes Flächenmodell“*

*im „Trogen“*

Grundstückseigentümer **Dietrich Freiherr von Feilitzsch**

Vertragsnummer

Vermerk

## Nutzungsvertrag zur Errichtung von Windenergieanlagen

Zwischen der Firma **Primus Dritte Projekt GmbH & Co KG**  
Ziegetsdorfer Str. 109  
93051 Regensburg

- nachfolgend „**Anlagenbetreiber**“ genannt -

und **Dietrich Freiherr von Feilitzsch**  
Ullitzstraße 7  
95183 Trogen

- nachfolgend „**Grundstückseigentümer**“ genannt -

wird nachfolgender **Nutzungsvertrag** geschlossen:

### **Präambel**

Der Anlagenbetreiber beabsichtigt nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen Genehmigungen im vorgesehenen Gebiet (s. Lageplan) selbst oder durch hierfür noch zu gründende Betreibergesellschaft/-en eine oder mehrere Windenergieanlagen (WEA) mit Fundament, zugehörigen Trafostationen, Übergabestation (zusammen: die Stationen) sowie für die Errichtung und den Betrieb notwendigen Kabel, Montage- und Kranstellflächen sowie Wege zu errichten und zu betreiben. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber die Benutzung seines Grundbesitzes für diesen Zweck im Rahmen der folgenden Bestimmungen.

# Nutzungsvertrag zur Errichtung von Windenergieanlagen

## § 1 Vertragsgegenstand

1.1 Vertragsgegenstand ist die Überlassung des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes durch den Grundstückseigentümer an den Anlagenbetreiber zum Zweck der Errichtung und des Betriebes einer oder mehrere Windenergieanlagen samt Fundament, zugehörigen Trafostationen, Übergabestation (zusammen: die Stationen) sowie für die Errichtung und den Betrieb notwendiger Kabel, Montage- und Kranstellflächen zur Erzeugung sowie etwaigen Umwandlung oder Speicherung von Strom.

1.2 Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes:

<b>Gemeinde</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>657/2</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>659</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>661/7</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>661/6</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>642</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>644</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>623</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>641</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>637</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>654</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>1311</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>692</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>399</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>663</b>
<b>Trogen</b>	<b>Trogen</b>	<b>665</b>

1.3 Der Grundstückseigentümer erklärt, dass der unter Ziffer 1.2 genannte Grundbesitz in seinem Eigentum steht und – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten – keine sonstigen Nutzungsrechte bestehen oder vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise entgegenstehen oder die Ausübung sonst behindern. Soweit anderweitige Pacht- und Nutzungsverhältnisse an dem unter Ziffer 1.2 genannten Grundbesitz bestehen, werden diese im Folgenden aufgeführt:

- 1.
- 2.

## § 2 Einzelheiten der Nutzung

2.1 Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber auf seinem Grundbesitz eine WEA inkl. Fundament, Stationen, Zuwegung, Montage- und Kranstellflächen und Kabel mit den erforderlichen Nebenanlagen, Speicher und Umwandlungseinrichtungen zu errichten, zu betreiben zu unterhalten und nach der Betriebseinstellung zurückzubauen. Ferner erklärt der Grundstückseigentümer die Übernahme etwaiger Abstandsflächen nach der jeweiligen Landesbauordnung.

## Nutzungsvertrag zur Errichtung von Windenergieanlagen

Der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geplante Standort der WEA sowie die voraussichtliche Lage der Zuwegung, Stationen, Montage- und Kranstellflächen sind in einem **vorläufigen Lageplan** eingezeichnet. Der vorläufige Lageplan ist zunächst Bestandteil dieses Vertrages (**Anlage 4**). Es wird ausdrücklich klargestellt, dass sich die Windparkkonfiguration bis zur Erlangung der endgültigen Bau- und/oder BImSch-Genehmigung jederzeit noch ändern kann. Die tatsächliche Nutzung der zur Verfügung gestellten Fläche steht erst nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens und Vermessung der Fläche fest. Nach Abschluss der Vermessungsarbeiten ersetzt der endgültige Lageplan den vorläufigen Lageplan und wird stattdessen Bestandteil dieses Vertrages.

**Sollte sich die genutzte Fläche gemäß vorläufigem Lageplan (Anlage 4) um mehr als 50 m verändern, ist vor Genehmigungsbeantragung die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen und eine Zusatzvereinbarung zum gegenständlichen Vertrag anzufertigen.**

In dem endgültigen Lageplan sind der Standort der WEA, der Verlauf der Kabel, die Positionen der Stationen, die Lage der Zuwegung, Montage- und Kranstellflächen, etwaige Speicher- und Umwandlungseinrichtungen sowie Abstandsflächen eingezeichnet.

- 2.2 Zur Klarstellung vereinbaren die Parteien, dass der Anlagenbetreiber die WEA, die Kabel, Stationen, Wege und sonstige Einrichtungen nur zu einem vorübergehenden Zweck und für einen vorübergehenden Zeitraum auf das Grundstück einbringt. Die WEA, die Kabel, Stationen, Wege und sonstigen Einrichtungen gehen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Sie sind nach Beendigung des Vertrages gemäß § 8 dieses Vertrages zu entfernen. Sie verbleiben auch nach der Aufbringung bzw. Einlegung im Eigentum des Anlagenbetreibers und stellen einen sog. Scheinbestandteil (§ 95 Absatz 1 Satz 1 BGB) des Grundstücks dar.
- 2.3 Für den Fall, dass die oben genannten Anlagen durch ein rechtskräftiges Urteil als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gewertet wird und damit das Eigentum der Anlage auf den Grundstückseigentümer übergegangen sein sollte, wird der Entschädigungsanspruch des Anlagenbetreibers gegen den Grundstückseigentümer nach § 951 BGB wie folgt angepasst: Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber die Wegnahme der gesamten Anlage und der Grundstückseigentümer schuldet dem Anlagenbetreiber die Rückübertragung des Eigentums an der Anlage. Diese Ansprüche können nicht durch einen Wertersatzanspruch abgewendet werden.

## **§ 6 Vertragslaufzeit**

- 6.1 Das Recht zur Nutzung beginnt mit beiderseitiger Unterzeichnung des Vertrags durch die Parteien, wobei die Vertragslaufzeit jedoch erst mit Inbetriebnahme der letzten WEA des Windparks zu laufen beginnt. Der Anlagenbetreiber wird dem Grundstückseigentümer diesen Termin in Textform mitteilen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich die Festlegung zu bestätigen.
- 6.2 Der Vertrag endet 20 Jahre zzgl. des Inbetriebnahmejahres nach dem Zeitpunkt der zuletzt in Betrieb genommenen WEA des Windparks („Grundlaufzeit“).

Der Vertrag verlängert sich sodann nach Ablauf der Grundlaufzeit automatisch um weitere fünf Jahre (nachfolgend auch „Optionslaufzeit“ genannt), sofern der Anlagenbetreiber nicht ein Jahr vor Ablauf des jeweiligen Zeitraums diesen Vertrag kündigt. Die Optionslaufzeit kann sich nach den vorstehenden Regelungen maximal einmal um weitere 5 Jahre verlängern.

Ziel der Parteien ist es, die Vertragslaufzeit mit der Betriebsdauer der WEA in Übereinstimmung zu bringen.

## Nutzungsvertrag zur Errichtung von Windenergieanlagen

anderweitigen gesetzlichen Aufbewahrungspflichten oder gesetzlichen Rechtfertigungsgrundlagen für die Speicherung der personenbezogenen Daten bestehen.

### § 18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Mit Abschluss dieses Vertrages treten alle früheren vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien - einschließlich aller Vorverträge - über die Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes für den Betrieb der WEA, seien sie mündlich oder schriftlich getroffen worden, außer Kraft. Das Vertragsverhältnis wird ausschließlich durch diesen Nutzungsvertrag und die in Ergänzung zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Mündliche Nebenabreden sind bei Abschluss dieses Vertrages nicht getroffen worden.
- 18.2 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen einschließlich der Aufhebung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die nachträgliche Abänderung dieses Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der Schriftform.
- 18.3 Die Vertragspartner verpflichten sich, Verschwiegenheit über den Inhalt dieses Vertrages zu wahren.
- 18.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung soll durch eine wirksame Vereinbarung ersetzt werden, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Vereinbarung möglichst entspricht. Das gleiche gilt bei Vertragslücken.
- 18.5 Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich zur Übernahme von etwaigen entstehenden Kosten gegen Nachweis, die dem Grundstückseigentümer in Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrags entstehen. Der Anlagenbetreiber übernimmt keine Kosten, die vom Grundstückseigentümer auf eigenes Handeln und ohne Rücksprache mit dem Anlagenbetreiber verursacht wurden.
- 18.6 Die **Anlagen 0 bis 4** sind wesentliche Bestandteile dieses Nutzungsvertrages.

Trogen, den 12.1.2023  


Grundstückseigentümer

Regensburg, den 12.1.2023  


Anlagenbetreiber