SATELL
RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER

Freitag, 10. März 2023

Nutzungsvertrag Gemeinde Aitrach und EnBW Windkraftprojekte GmbH

Vorstellung der wesentlichen Inhalte des Vertragsentwurfs vom 23.02.2023

SATELL

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

- **Flurstücke und Nutzungsrechte**
- **Forstwirtschaft**
- **Vertragslaufzeit und vorzeitige Beendigungsmöglichkeiten**
- **Dingliche Sicherung**
- **Entgelte**
- **Anlagenrückbau / Rückbaubürgschaft**

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Flurstücke und Nutzungsrechte

- Durch den Nutzungsvertrag wird dem Nutzer gestattet, die vertragsgegenständlichen Flurstücke („**Grundstück**“) zu nutzen, um Windenergie zu gewinnen.

- Der Nutzer ist u.a. berechtigt, ein Windrad („**Variante 1a**“) bzw. – im Falle eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses – zwei Windräder („**Variante 1b**“) sowie alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Anlagen (z.B. Übergabestationen) und sonstige Einrichtungen (z.B. Kranstell- oder Logistikflächen) auf dem Grundstück zu errichten und zu betreiben. Der Nutzer darf auch Wege neu errichten, bestehende Wege ausbauen und Kabel verlegen sowie das Grundstück zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes sowie als Rotorfläche nutzen.

  - Variante 1a umfasst das gesamte Flst. 134 sowie Teilflächen der Flst. 165, 166, 167 und 168, alle Flur 2, Gemarkung Aitrach (s. Anlage 1a zum Nutzungsvertrag).

  - Variante 1b umfasst zusätzlich zu Variante 1a die gesamten Flst. 165, 166, 167, 168, 173/1 und 173/2 alle Flur 2, Gemarkung Aitrach (s. Anlage 1b zum Nutzungsvertrag).

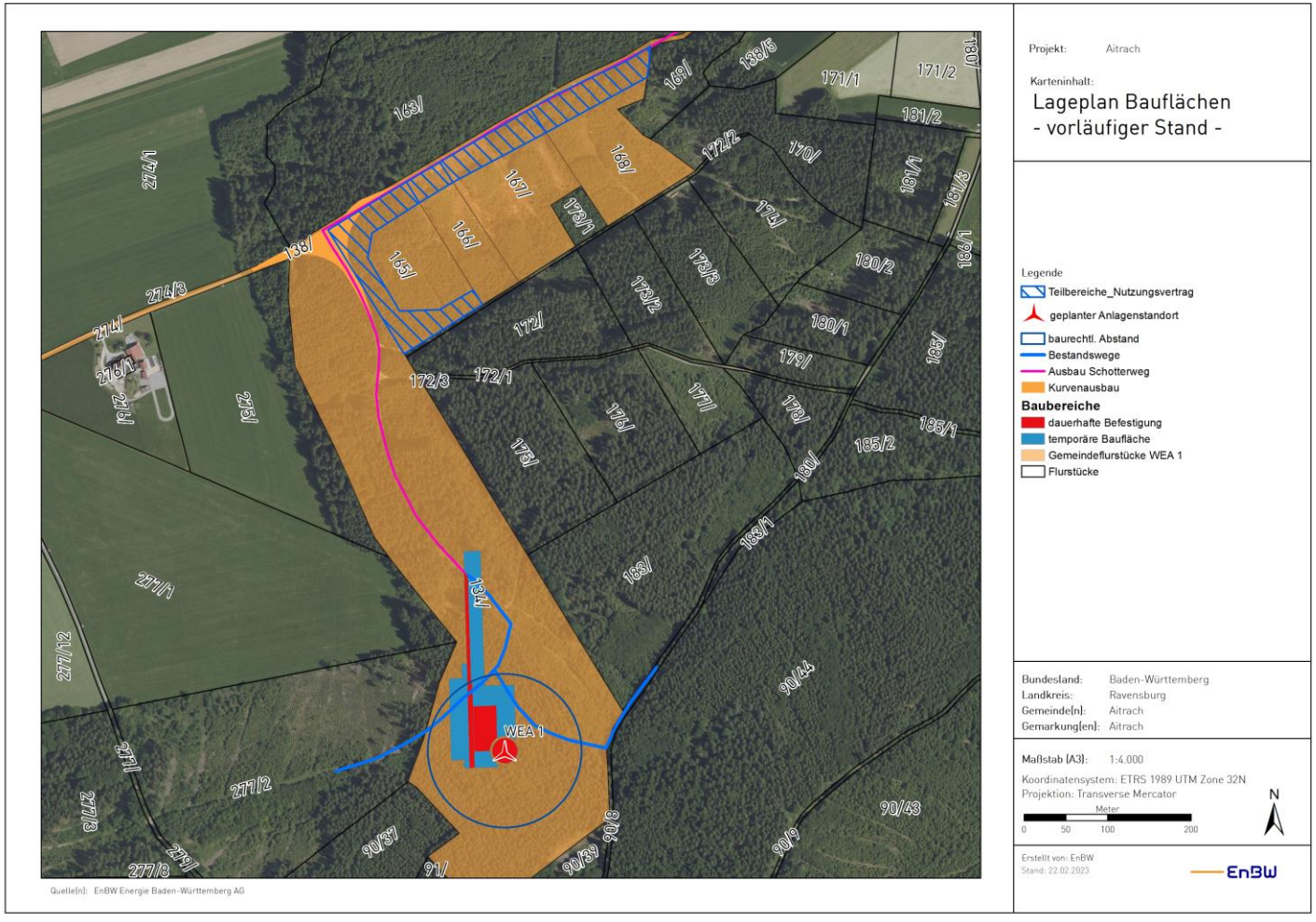
    - Variante 1b steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach per Gemeinderatsbeschluss zustimmt. **Angestrebt ist, einen Gemeinderatsbeschluss bis zum 31.07.2023 herbeizuführen.**

- Der Nutzer ist nicht berechtigt, das Grundstück als Ausgleichsfläche (Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen – zusammen „Ausgleichsmaßnahmen“) zu nutzen. Dies ist gesondert zu vereinbaren.

- Bestandswege auf dem Grundstück werden nur zur Mitnutzung überlassen.

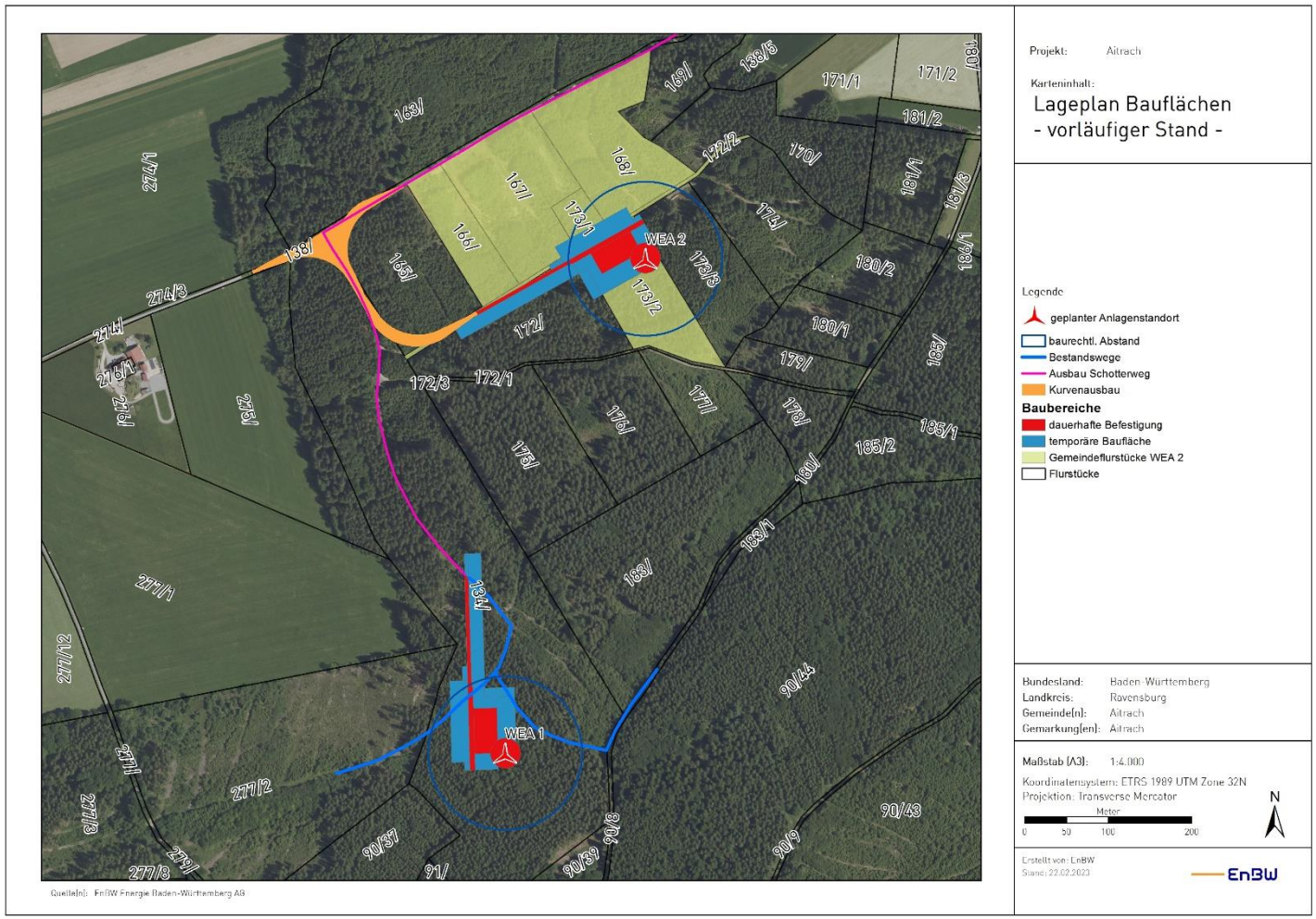
A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Flurstücke und Nutzungsrechte – Variante 1a



A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Flurstücke und Nutzungsrechte – Variante 1b



A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Flurstücke und Nutzungsrechte

- Der Nutzer legt die tatsächlich von ihm benötigten Flächen auf den ihm überlassenen Grundstücksflächen fest und informiert den Grundstückseigentümer vor Baubeginn über die Lage der WEA nebst Nebenanlagen auf dem Grundstück.
- Bei den Anlagen 1a und 1b (Lagepläne) zum Nutzungsvertrag handelt es sich um eine vorläufige Planung, die vom Nutzer im Rahmen der vertraglich festgelegten Flächen sowie unter Berücksichtigung eines 630m-Radius zu Wohnhäusern noch angepasst werden kann.
- Nach Festlegung der endgültigen Flächen sind die Nutzungsrechte des Nutzers nur auf die tatsächlich für den Betrieb des Windparks erforderlichen Teilflächen des Grundstücks beschränkt. Diese Teilflächen werden in einem Nachtrag festgehalten.
- Der Grundstückseigentümer oder berechtigte Dritte können das Grundstück mit Ausnahme der dauerhaft exklusiv benötigten Flächen (WEA, Übergabestation oder dauerhafte Kranstellflächen) weiterhin ohne Einschränkungen (abgesehen von der Bauphase, bei Wartungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen oder aufgrund eines Havariefalls) nutzen.
- Voruntersuchungen und Messungen auf dem Grundstück sind dem Nutzer gestattet. Solche sind vorab anzuzeigen.

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Forstwirtschaft

- Der Nutzer ist grundsätzlich zur Rodung berechtigt, wobei die Beanspruchung von Wald- oder forstwirtschaftlichen Flächen auf dem Grundstück auf den notwendigen Umfang zu beschränken ist.
- Zur Festlegung der Rodungsflächen führen die Vertragspartner einen gemeinsamen Ortstermin durch, bei dem die benötigten Flächenbereiche abgesteckt werden.
- Bei der Rodung entstehendes Nutzholz wird durch den Nutzer entsprechend aufgearbeitet (marktfähiges Rundholzsortiment) und dem Grundstückseigentümer bereitgestellt. Abtransport und Verkauf obliegen dem Grundstückseigentümer.
- Verbleibendes Restholz (Äste, Kronenholz, Blätter etc.) ist auf Kosten des Nutzers zu entsorgen, es sei denn, der Grundstückseigentümer möchte von diesen Materialien etwas selbst verwerten.
- Der Nutzer hat Entschädigung für ggf. bestehende Hiebsunreife zu erstatten.
- Temporäre Rodungsflächen sind auf Kosten des Nutzers umgehend und fachgerecht wieder aufzuforsten und entsprechende Anwachspflege zu betreiben, bis eine gesicherte Kultur besteht.

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Vertragslaufzeit und vorzeitige Beendigungsmöglichkeiten

- Der Vertrag hat eine Laufzeit von 30 Jahren ab Vertragsschluss und ist nicht ordentlich kündbar. Das Recht auf eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

- Erfolgt ein Baubeginn einer WEA nicht innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzungsvertrag mit sofortiger Wirkung zurücktreten. Der Nutzer hat eine Abwendungsbefugnis für weitere drei Jahre durch Zahlung einer pauschalen jährlichen Vergütung in Höhe des kalenderjährlichen Mindestnutzungsentgelts. Mithin kann der Grundstückseigentümer in jedem Fall 8 Jahre nach Vertragsschluss zurücktreten, sofern es nicht zum Baubeginn gekommen ist.

- Erfolgt eine Inbetriebnahme einer WEA nicht innerhalb von acht Jahren nach Vertragsabschluss, kann der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag außerordentlich fristlos kündigen. Der Nutzer hat eine Abwendungsbefugnis für weitere drei Jahre durch Zahlung einer pauschalen jährlichen Vergütung in Höhe des kalenderjährlichen Mindestnutzungsentgelts. Mithin kann der Grundstückseigentümer in jedem Fall 12 Jahre nach Vertragsschluss kündigen, sofern es nicht zur Inbetriebnahme gekommen ist.

- Beide Parteien können außerordentlich fristlos kündigen, wenn bestandskräftig feststeht, dass die WEA 1 und/oder WEA 2 auf dem Grundstück nicht genehmigungsfähig. Das Kündigungsrecht gilt hinsichtlich der in der jeweiligen Variante (1a und/oder 1b) zur Verfügung gestellten Flurstücke.

- Der Nutzer kann sich vom Vertrag lösen, wenn eine wirtschaftliche Realisierung des Projektes nicht möglich ist oder Drittrechte entgegenstehen.

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Dingliche Sicherung

- Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, dem Nutzer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung seiner Nutzungsrechte am Grundstück zu bestellen.
- Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die inhaltlich gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten eines Dritten für den Fall zu bestellen, dass der Dritte in den Nutzungsvertrag eintritt. Zur Absicherung wird eine Vormerkung bestellt.
- Der Nutzer ist zum Ende der Vertragslaufzeit verpflichtet, die Löschung der Grundbucheintragungen unverzüglich zu bewilligen und zu beantragen.
- Falls der Nutzungsvertrag vorzeitig aufgrund eines Sonderkündigungsrechtes gem. § 57a ZVG oder § 111 InsO endet, ist der Nutzer zur Löschung von Grundbucheintragungen erst zum fiktiven Laufzeitende verpflichtet. In diesem Fall hat der Nutzer dem Grundstückseigentümer während dieser Zeit ein Entgelt zu zahlen. Bezüglich dessen Höhe und Zahlungsmodalitäten gelten die Regelungen des Nutzungsvertrages entsprechend.
- Sämtliche nach dem Nutzungsvertrag vorgesehenen Grundbucheintragungen werden befristet auf die Dauer von 30 Jahren ab Vertragsschluss bestellt.

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Entgelte

- Der Grundstückseigentümer erhält 4 Wochen nach Vertragsschluss eine einmalige Entschädigung (Reservierungsentgelt) in Höhe von 10.000,00 Euro.

- Ab Baubeginn bis einschließlich dem Monat vor Inbetriebnahme der jeweiligen WEA erhält der Grundstückseigentümer eine monatliche Entschädigungszahlung in Höhe von 1/24 des jährlichen Mindestnutzungsentgelts („**MNE**“) pro WEA (Entgelt für Baumaßnahmen).
  - Das jährliche MNE erhält der beträgt beim Bau einer WEA vom 1. bis 10. Betriebsjahr 15.000,00 EUR/MW netto und ab dem 11. Betriebsjahr 16.500,00 EUR/MW netto.
  - Beim Bau von zwei WEA beträgt das jährliche MNE vom 1. bis 10. Betriebsjahr der jeweiligen WEA 16.500,00 EUR/MW netto und ab dem 11. Betriebsjahr der jeweiligen WEA 17.500,00 EUR/MW netto.

- Ab dem Monat der Inbetriebnahme der ersten WEA erhält der Grundstückseigentümer ein jährliches, vom Stromverkaufserlös abhängiges Nutzungsentgelt („**ENE**“), mindestens aber das MNE. Das jährliche ENE erhöht sich ab dem 11. Betriebsjahr. Beim Bau von zwei WEA erhöht sich die prozentuale Beteiligung.

SATELL

A. WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE

➢ Anlagenrückbau / Rückbaubürgschaft

- Der Nutzer hat zum Vertragsende sämtliche auf dem Grundstück errichteten Anlagen und sonstige von ihm eingebrachten Sachen auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherzustellen. Pfahlgründungen ab einer Tiefe von mehr als drei Metern (3,0 m) sowie Kabel können im Erdreich verbleiben.

- Gerodete Flächen sind wiederaufzuforsten, wobei etwaige Genehmigungen durch den Nutzer auf eigene Kosten einzuholen und etwaige öffentlich-rechtliche Bestimmungen bzw. Auflagen zu berücksichtigen sind.

- An Stelle einer Anwachspflege durch den Nutzer besteht nach Zustimmung des Grundstückseigentümers auch die Möglichkeit einer einmaligen Zahlung des Nutzers in Höhe der voraussichtlichen Kosten für diese Maßnahme.

- Der Nutzer ist gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Stellung einer Rückbaubürgschaft verpflichtet. Die Bürgschaftshöhe beträgt EUR 150.000,- pro WEA. Die Höhe der Bürgschaftssumme wird zehn Jahre nach dem Baubeginn auf dem Grundstück und danach jeweils im Abstand von weiteren zehn Jahren auf Kosten des Nutzers überprüft. Die Bürgschaft ist im Fall einer Erhöhung vom Nutzer anzupassen.

- Die Verpflichtung des Nutzers zur Stellung einer Bürgschaft entfällt, sofern eine solche gegenüber der Genehmigungsbehörde zu erbringen ist. Wenn der Betrag, der der Genehmigungsbehörde zu stellenden Rückbürgschaft geringer ist als der dem Grundstückseigentümer geschuldeten Bürgschaft, erhält der Grundstückseigentümer eine Bürgschaft in Höhe des Differenzbetrages.

B. VORGABEN DES GEMEINDERATS VOM 09.05.2022

- **Im Pachtvertrag ist eine definierte Anlagenbeschreibung mit Standort aufzunehmen. Die geplanten Abstände zu den Wohnhäusern dürfen nicht unterschritten werden.**
- **Die naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit dies von der Zielrichtung und der Flächenverfügbarkeit möglich ist, im Gemeindegebiet zu erbringen.**
- **Verpflichtender Einbau eines Eiserkennungssystems.**
- **Verpflichtung zum Einbau einer Schattenabschaltautomatik, sofern die Prognose nahe an die Immissionsrichtwerte heranreicht.**
- **Verpflichtung zur Ausstattung mit einer bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung.**
- **Nach Beendigung des Nutzungsvertrages verpflichtender vollständiger Rückbau aller Anlagen mit Fundamenten, usw. Es dürfen auf dem Grundstück keine Anlagenteile zerkleinert bzw. recycelt werden. Es ist der Nachweis zu führen, dass keine Bodenbelastungen zurückbleiben. Der Rückbau ist mit einer Bürgschaft zu sichern.**
- **Verpflichtende Durchführung eines öffentlichen Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Immissionsschutzrecht.**
- **Angebot eines festgelegten Bürgerbeteiligungsmodells.**

B. VORGABEN DES GEMEINDERATS VOM 09.05.2022

- **Im Pachtvertrag ist eine definierte Anlagenbeschreibung mit Standort aufzunehmen. Die geplanten Abstände zu den Wohnhäusern dürfen nicht unterschritten werden.**

❖ § 1 Abs. 1 lit. a) des Nutzungsvertrages:

*„Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer auf den in Anlage 1a dargestellten und nachfolgend aufgelisteten Flurstücken bzw. auf deren in Anlage 1a dargestellten Teilflächen … **eine Windenergieanlage (WEA 1) mit einer Nennleistung von ca. 5-7 MW** … **gemäß vorläufigem Lageplan in Anlage 1a** zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und zu ertüchtigen.“*

❖ § 1 Abs. 7 des Nutzungsvertrages:

*„Der Nutzer informiert den Grundstückseigentümer vor Baubeginn über die Lage der WEA nebst Nebenanlagen auf dem Grundstück. Der **Nutzer ist verpflichtet**, den oder die **WEA-Anlagenstandort/e so zu planen und zu errichten, dass der Turmmittelpunkt der jeweiligen WEA den Mindestabstand von 630m zu Wohnhäusern einhält**.“*

❖ § 1 Abs. 12 des Nutzungsvertrages:

*„…. Es wird klarstellend festgehalten, dass sich **die Nutzungsrechte des Nutzers nur auf die tatsächlich für den Betrieb des Windparks erforderlichen Teilflächen des Grundstücks beschränken**. Die Parteien werden den endgültigen Umfang des Vertragsgegenstandes durch endgültige Lagepläne auf Verlangen in einem Nachtrag festhalten, … .*

Der Grundstückseigentümer oder Dritte können das Grundstück weiterhin ohne Einschränkungen (abgesehen von der Bauphase, in welcher es zu Einschränkungen kommen kann) nutzen, mit Ausnahme der Flächen, die für die WEA, Übergabestation oder dauerhafte Kranstellflächen benötigt werden, …“

B. VORGABEN DES GEMEINDERATS VOM 09.05.2022

- **Die naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit dies von der Zielrichtung und der Flächenverfügbarkeit möglich ist, im Gemeindegebiet zu erbringen.**

- § 1 Abs. 4 des Nutzungsvertrages:

  „Sollte der Nutzer beabsichtigen, das Grundstück oder weitere gemeindeeigenen Grundstücke als Ausgleichsfläche (Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen – zusammen „Ausgleichsmaßnahmen“) zu nutzen, soweit dies genehmigungsrechtlich gefordert wird, werden sich die Parteien hierüber sowie über entsprechende Entschädigungsbeträge abstimmen und hierzu im Falle einer Einigung separate Verträge schließen. ***Allgemein wird sich der Nutzer bemühen, etwaige Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken oder Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes durchzuführen****.“*

B. VORGABEN DES GEMEINDERATS VOM 09.05.2022

- **Verpflichtender Einbau eines Eiserkennungssystems.**

❖ § 4 Abs. 8 des Nutzungsvertrages:

*„Der Nutzer ist verpflichtet, **die WEA mit dem Stand der Technik entsprechenden Eissensoren bzw. einem Eiserkennungssystem auszustatten**, die bzw. das eine Abschaltung der WEA bei Vereisung bewirken. Soweit im Rahmen der bestandskräftigen Genehmigung Auflagen zum Eisabwurf vorgegeben werden, sind diese umzusetzen.“*

- **Verpflichtung zum Einbau einer Schattenabschaltautomatik, sofern die Prognose nahe an die Immissionsrichtwerte heranreicht. Verpflichtung zur Ausstattung mit einer bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung.**

❖ § 4 Abs. 9 des Nutzungsvertrages:

*„Der Nutzer ist verpflichtet Sorge zu tragen, dass keine dauerhafte nächtliche Befeuerung der WEA erfolgt und wird ferner **die WEA mit einer entsprechenden bedarfsgerechten Nachtkennzeichnung ausstatten**. Darüber hinaus verpflichtet er sich, unzulässigen Schattenwurf zu vermeiden und **die WEA mit einer entsprechenden Schattenabschaltautomatik** auszustatten.“*

B. VORGABEN DES GEMEINDERATS VOM 09.05.2022

- **Nach Beendigung des Nutzungsvertrages verpflichtender vollständiger Rückbau aller Anlagen mit Fundamenten, usw. Es dürfen auf dem Grundstück keine Anlagenteile zerkleinert bzw. recycelt werden. Es ist der Nachweis zu führen, dass keine Bodenbelastungen zurückbleiben. Der Rückbau ist mit einer Bürgschaft zu sichern.**

❖ § 11 Abs. 2 des Nutzungsvertrages:

„Der Nutzer hat zum Vertragsende sämtliche von ihm oder von ihm beauftragter Dritter in/auf dem Grundstück errichteten Anlagen und sonstige von ihm eingebrachten Sachen auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherzustellen.

*… **keine Anlagenteile zerkleinert bzw. recycelt werden, es sei denn es werden geeignete Schutzmaßnahmen getroffen**. Der Nutzer hat nach Abschluss der Arbeiten einen **geeigneten Sachverständigennachweis zu erbringen, dass Bodenschäden nicht entstanden sind**. … **Das Fundament wird vollumfänglich zurückgebaut**. Pfahlgründungen ab einer Tiefe von mehr als einem Meter (3,0 m) können im Erdreich verbleiben, sofern dies rechtlich zulässig ist und diese nicht zu einem schlechteren Bodenzustand als dem ursprünglichen oder einen technisch und wertmäßig vergleichbaren führen, …. Kabel können im Erdreich verbleiben.“*

❖ § 11 Abs. 1 des Nutzungsvertrages:

*„Der **Nutzer verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer … eine … Bürgschaft … beizubringen**, … . Die **Bürgschaftshöhe beträgt EUR 150.000,- pro WEA**. … Die Verpflichtung … entfällt, sofern und soweit die Genehmigungsbehörde die Stellung einer solchen Rückbausicherheit in die Errichtungs- bzw. Betriebsgenehmigung aufnimmt bzw. von der Behörde eine solche mindestens in der gleichen Höhe gefordert wird. Wenn der Betrag, der der Genehmigungsbehörde zu stellenden Rückbürgschaft geringer ist, erhält der Grundstückseigentümer eine Bürgschaft nach den vorstehenden Vereinbarungen in Höhe des Differenzbetrages.“*

B. VORGABEN DES GEMEINDERATS VOM 09.05.2022

- **Verpflichtende Durchführung eines öffentlichen Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Immissionsschutzrecht.**

❖ § 4 Abs. 10 des Nutzungsvertrages:

*„**Der Nutzer verpflichtet sich, nach Vertragsschluss zur Durchführung eines öffentlichen Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Immissionsschutzrecht** sowie, sich um die Erteilung der für die WEA-Errichtung erforderlichen Genehmigungen zu bemühen und die Realisierung der WEA auf dem Grundstück stets ohne schuldhaftes Zögern und unter Einsatz der für eine möglichst zeitnahen Realisierung erforderlichen Ressourcen voranzutreiben.“*

- **Angebot eines festgelegten Bürgerbeteiligungsmodells.**

❖ § 14 Abs. 1 des Nutzungsvertrages

„Der Nutzer beabsichtigt und wird sich bemühen, den Mitgliedern der Gemeinde Aitrach eine finanzielle Bürgerbeteiligung im Rahmen des Windpark-Gesamtvorhabens anzubieten.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

SATELL

David Quick

Rechtsanwalt
Partner

d.quick@satell.de
T: +49 (89) 55 89 03-320
F: +49 (89) 55 89 03-399

Tätigkeitsschwerpunkte

- Grundstücksrecht
- Recht der Erneuerbaren Energien
- Projektentwicklung
- Gewerbliches Mietrecht
- Immobilientransaktionen

Berufspraxis

- seit 10/2011 SATELL Rechtsanwälte Steuerberater, München
- 2010 – 2011 GSK Stockmann + Kollegen, München
- 2010 Dammholz & Co. Solicitors, Attorneys (Sydney)
- 2009 GSK Stockmann + Kollegen, München

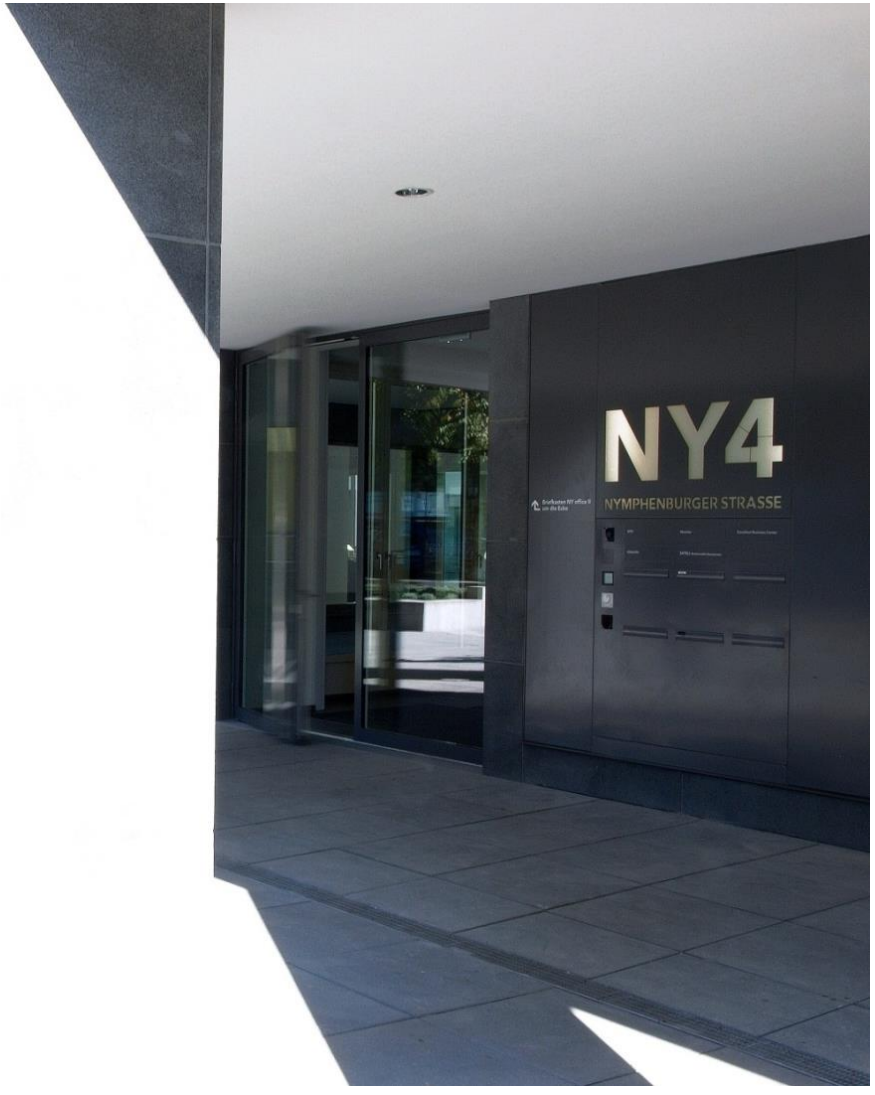
Sprachen

- Englisch
- Französisch
- Italienisch

Ausbildung

- 2008 – 2010 Referendariat im Bezirk des Oberlandesgerichts München
- 2003 – 2008 Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Heidelberg und München

SATELL
RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER



SATELL Rechtsanwälte Steuerberater
Nymphenburger Straße 4
80335 München

T: +49 (89) 55 89 03-0
F: +49 (89) 55 89 03-399
www.satell.de

SATELL