

Steckbrief zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen

Information zu den Vertragsinhalten des Gestattungsvertrag	
In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Bestandteile des Gestattungsvertrages wiedergegeben	
Kriterien	Beschreibung
Darstellung des Vorhabens	Im Bereich der Gemarkung Polenz / Sachsen ist die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) auf Flurstücken der Stadt Brandis geplant. Sowohl die Errichtung wie auch der Betrieb der Anlagen soll durch ein Projektentwicklungs- / eine Betreibergesellschaft umgesetzt werden. Die Ausgestaltung der Vertragsbeziehung zwischen der Stadt Brandis und dem Projektentwicklungsunternehmen der Anlagen erfolgt über einen sogenannten Gestattungsvertrag. Die Stadt wird Gestattungsgeberin und das Projektentwicklungsunternehmen Gestattungsnehmerin. Es ist Ziel der JUWI GmbH, die Anlagen nach Inbetriebnahme zu betreiben.
Nutzungsrechte und -umfang	Die Gestattungsnehmerin darf den Grundbesitz für bis zu vier WEA von maximal 270 Metern (Gesamthöhe) Höhe nutzen, einschließlich deren Betrieb, Wartung, Reparatur und Rückbau. Zusätzlich erlaubt sind Installationen wie Schalt-, Mess-, Filter-, Speicher- und Transformatoreinrichtungen sowie Löschwassereinrichtungen, die Verlegung elektrischer Kabel in mindestens 0,80 Metern Tiefe und der Bau von Schwerlastfahrzeug-geeigneten Wegen. Ebenso umfasst die Nutzung Lager-, Montage- und Kranstellflächen sowie Böschungskörper und Drainageanlagen. Weitere Nutzungen umfassen Abstands- und Rotorüberflugflächen sowie Untersuchungen für Ausgleichsmaßnahmen. Die Gestattungsnehmerin entscheidet gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Nutzung und erstellt nach Bauabschluss einen Bestandslageplan. Planungsänderungen werden dem Grundstückseigentümer mitgeteilt. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für die Eignung des Grundbesitzes und haftet nicht für versteckte Mängel. Die Gestattungsnehmerin haftet nicht für die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundbesitzes. Eine andere Nutzung des Grundbesitzes ist ohne schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht gestattet.
Entgelt	Entgeltstruktur: 1. Bau-Entgelt: pro WEA während der Bauphase 2. Betriebs-Entgelt: Mindestentgelt pro Betriebsjahr und variables Entgelt für prozentuale Beteiligung an Stromerlösen 3. Rückbau-Entgelt: pro WEA während der Rückbauphase 4. Vergütung nach §6 EEG Die Vergütung enthält Bestandteile für die Bereitstellung der Flächen und der Möglichkeit der Umsetzung der Planung ("Bau-Entgelt") als auch die konkret festgelegte Vergütung für die Zeit der Energieproduktion. Insgesamt ergibt sich für die Stadt Brandis und weitere Beteiligte eine Mindest-Gesamtvergütung (fest zugesichert) von über 17 Mio. EUR über die ersten 20 Jahre. Durch die Erträge aus dem Energieverkauf können diese Einnahmen auch noch steigen.
Weitere Pflichten des Grundstückseigentümers bzgl. der Grundstücksnutzung	Der Grundstückseigentümer unterstützt die Gestattungsnehmerin und unterlässt Handlungen, die die WEA beeinträchtigen könnten. Ohne Zustimmung der Gestattungsnehmerin dürfen keine WEA oder baulichen Anlagen über 30 m errichtet werden. Dies gilt auch für alle weiteren Flächen im Eigentum des Grundstückseigentümers innerhalb eines Umkreises von 800 m. Der Grundstückseigentümer gewährt alle notwendigen Rechte und Erklärungen für öffentlich-rechtliche Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der WEA und informiert über rele-

	vante Versorgungseinrichtungen und Altlasten. Er verpflichtet sich zur Verschwiegenheit über von der Gestattungsnehmerin übermittelte Informationen. Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt die Gestattungsnehmerin, Grundbuchauszüge und andere relevante Auszüge einzuholen und bewilligt beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zur Sicherung der vertraglichen Rechte im Grundbuch. Der Grundstückseigentümer kann den Grundbesitz weiterhin nutzen, solange dies den vertraglichen Rechten nicht entgegensteht und holt die Zustimmung der Pächter ein, wobei bestehende Pachtverhältnisse weiterbestehen sollen, sofern sie die WEA nicht beeinträchtigen.
Weitere Pflichten der Gestattungsnehmerin	Die Gestattungsnehmerin muss die WEA und die Infrastruktur nach den geltenden Vorschriften errichten, betreiben, warten, reparieren und rückbauen. Bauvorbereitende Maßnahmen, wie Erd- und Rodungsarbeiten, werden dem Grundstückseigentümer mindestens 6 Wochen im Voraus angekündigt und der Umfang abgestimmt, wobei der Grundstückseigentümer kein generelles Widerspruchsrecht hat. Die Gestattungsnehmerin achtet darauf, Drainagen und Bewässerungsanlagen nicht zu beschädigen und stellt sie gegebenenfalls auf eigene Kosten wieder her. Grenzzeichen, die durch Bauarbeiten zerstört werden, werden auf Kosten der Gestattungsnehmerin wiederhergestellt. Der Mutterboden wird getrennt gelagert und nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgebracht. Restliches Erdreich kann in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf dem Grundstück verbaut oder ordnungsgemäß entsorgt werden.
Eigentum	Die WEA und Nebeneinrichtungen bleiben im Eigentum der Gestattungsnehmerin, da die Gestattungsnehmerin die WEA und die Nebeneinrichtungen nur zeitlich befristet errichtet.
Sicherungsinteresse / Eintrittsrecht der finanzierenden Bank / Pfandrechtsverzicht	Die Gestattungsnehmerin informiert den Grundstückseigentümer schriftlich über die finanzierende Bank und deren Wechsel. Sie kann die WEA und Nebeneinrichtungen zur Sicherung der Bank übereignen und alle Vertragsrechte abtreten. Der Grundstückseigentümer verzichtet auf sein Vermieterpfandrecht und wird diesen Verzicht auf Verlangen auch der Bank gegenüber erklären. Bis zur vollständigen Erfüllung aller Bankansprüche dürfen keine Vertragsänderungen ohne schriftliche Zustimmung der Bank erfolgen. Bei Kündigung des Vertrags durch den Grundstückseigentümer während der Finanzierung muss die Bank informiert werden und hat zwei Monate Zeit, in den Vertrag einzutreten oder einen Dritten zu benennen. Falls die Bank das Sicherungsgut verwerten will, darf der Vertrag auf die Bank oder einen benannten Dritten übertragen werden, wobei alle Rechte und Pflichten der Gestattungsnehmerin übernommen werden müssen. Die Gestattungsnehmerin bevollmächtigt die Bank, den Übertragungsvertrag abzuschließen. Für Dienstbarkeiten und Vormerkungen gelten spezielle Regelungen.
Haftung / Flurschäden / Verkehrssicherungspflicht / Versicherung	Die Gestattungsnehmerin haftet für alle Schäden, die dem Grundstückseigentümer durch die Ausübung der Nutzungsrechte entstehen und trägt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die WEA und Nebeneinrichtungen. Sie darf Warnschilder aufstellen und übernimmt während der Bau- und Rückbauphase sowie bei Wartungsarbeiten die Verkehrssicherungspflicht für die Zuwegung. Bei Unbefahrbarkeit der Wege darf die Gestattungsnehmerin diese auf eigene Kosten freiräumen lassen. Flur- und Ernteschäden werden nach den Sätzen der Landwirtschaftskammer ersetzt. Die Gestattungsnehmerin unterhält eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 10 Millionen Euro je Schadenfall und stellt den Grundstückseigentümer von Ansprüchen Dritter frei. Der Grundstückseigentümer unterstützt notwendige rechtliche Schritte der Gestattungsnehmerin.
Übertragung des Vertrages / Rechtsnachfolge / Überlassung	Der Grundstückseigentümer muss den Vertrag auf einen Dritten übertragen, wenn er das Eigentum am Grundbesitz ebenfalls an diesen überträgt. Dabei muss der Übertragungsvertrag eine Klausel enthalten, die den Erwerber verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Gestattungsvertrag und

sung Übertragung durch den Grundstückseigentümer	den dazugehörigen Nachträgen und Dienstbarkeiten zu übernehmen. Der Grundstückseigentümer informiert die Gestattungsnehmerin schriftlich über den Abschluss des Übertragungsvertrages. Die Gestattungsnehmerin kann den Vertrag mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers auf Dritte übertragen. Der Grundstückseigentümer wird seine Zustimmung erteilen, wenn der Vertrag an ein verbundenes Unternehmen oder einen Dritten übertragen wird, der alle Rechte und Pflichten übernimmt.
Kündigung	Die ordentliche Kündigung des Vertrags ist während der Laufzeit ausgeschlossen. Beide Vertragsparteien können jedoch außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Gestattungsnehmerin kann das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers durch zweimalige Zahlung eines Warteentgelts von je 15.000 Euro um jeweils ein Jahr abwenden. Ein wichtiger Grund für den Grundstückseigentümer liegt vor, wenn die Gestattungsnehmerin mit Zahlungen mehr als drei Monate im Verzug ist oder der Versicherungsschutz nicht besteht. Für die Gestattungsnehmerin liegt ein wichtiger Grund vor, wenn die WEA durch höhere Gewalt zerstört wird, der Betrieb nicht mehr wirtschaftlich ist oder die WEA aufgrund gesetzlicher Regelungen stillgelegt werden muss. Kündigungserklärungen müssen mindestens in Textform erfolgen.
Rückbau / Löschung der Grundbucheintragungen und Rückbausicherheit	Die Gestattungsnehmerin muss die WEA und Nebeneinrichtungen zum Vertragsende zurückbauen und die Flächen in einen guten landwirtschaftlichen oder aufforstungsfähigen Zustand versetzen. Dafür zahlt sie 30.000 Euro pro Hektar aufforstungsfähiger Fläche. Nach Rückbau beantragt sie die Löschung der Grundbucheintragungen und trägt die Kosten. Vor Baubeginn stellt die Gestattungsnehmerin eine Bürgschaft in Höhe von 1.500 Euro pro Meter Nabenhöhe, mindestens 300.000 Euro pro WEA. Nach 11 Betriebsjahren wird die Bürgschaft von einem Gutachter überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Gestattungsnehmerin trägt die Überprüfungskosten. Nach Rückbau gibt der Grundstückseigentümer die Bürgschaftsurkunde zurück.
Kommunikation	Die Kommunikation in Vorbereitung und Umsetzung der mit dem Gestattungsvertrag verbundenen Leistungen erfolgt auf Grundlage eines langfristig angelegten Konzeptes für Akzeptanzmanagement, Information und Dialog.

Ergänzende Informationen zur Akzeptanzkommunikation, Information und Dialog