

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

, geb. am , Grundanteil
wohnhaft in ,

im Folgenden kurz Grundeigentümer genannt, einerseits

und der

evn naturkraft Erzeugungsgesellschaft m.b.H., FN 139569 z, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf, im
Folgenden kurz Betreiber genannt, andererseits

wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

1.1 Der Grundeigentümer räumt dem Betreiber und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlagen das dingliche Recht der Dienstbarkeit ein, auf dem(n) in der

Katastralgemeinde gelegenem Grundstück(en)

Nr. EZ. Bezirksgericht

eine Windkraftanlage mit allen erforderlichen Bauwerken, Leitungen, Warnschildern und Anlagenteilen zu errichten und zu betreiben (somit auch zu warten, zu reparieren, instand zu setzen und zu erneuern), das Grundstück mit den Rotorblättern zu überstreichen sowie einen Zufahrtsweg mit der Ausbildung von Trompeten im Einfahrtsbereich des Grundstücks und einen waagrechten Kranaufstellplatz samt den daraus resultierenden Böschungen für die Errichtung und den Betrieb der Windkraftanlage anzulegen. Die geplante Situierung der Windkraftanlage kann dem beiliegenden Lageplan welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags darstellt, entnommen werden. Die Leitungsdienstbarkeit umfasst beiderseits der für die Leitungen erforderlichen Breite einen Sicherheitsstreifen von 1 m Breite.

1.2 Der Grundeigentümer gewährt dem Betreiber das Recht, auch auf anderen Teilen als den im Lageplan eingezeichneten Teilen des in Punkt 1.1 genannten Grundstücks vorübergehend und wiederholt Wege, Trompeten und Kranstellflächen zum Zweck der Errichtung oder des Abbaus der Windkraftanlage, Anlagenänderungen oder von Wartungs- und Revisionsarbeiten zu errichten und zu nutzen. Außerdem gestattet der Grundeigentümer aus Anlass der genannten Arbeiten die vorübergehende Nutzung des gesamten in Punkt 1.1 genannten Grundstücks zur Lagerung von Humus. Diese Dienstbarkeit soll nicht verbüchert werden.

1.3 Unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung gestattet der Grundeigentümer dem Betreiber die Vornahme von Bodenerkundungen, Windmessungen und Vermessungsarbeiten.

1.4 Weiters gestattet der Grundeigentümer dem Betreiber die Vornahme von

Adaptierungsmaßnahmen an den fertiggestellten Anlagen entsprechend dem Stand der Technik sowie von Anlagenänderungen. Sollten derartige Adaptierungsmaßnahmen erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen mit sich bringen, erhält der Grundeigentümer einen angemessenen Ausgleich. Der Grundeigentümer gewährt dem Betreiber sowie den von ihm beauftragten Dritten jederzeit ungehinderten Zugang zu allen Teilen der Anlage.

1.5 Der Grundeigentümer erwirbt an den vom Betreiber eingebrachten Gegenständen, insbesondere an der Windkraftanlage, den verlegten Leitungen, der Mess-, Schalt- und Transformatorenstation und sonstigen technischen Einrichtungen, kein Eigentum.

1.6 Der Eigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung sämtlicher aus diesem Vertrag erwachsenden Rechte allenfalls noch weiteren notwendigen Urkunden in grundbuchsfähiger Form binnen 14 Tagen nach Aufforderung zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

2. Entgelt

2.1 Für die Einräumung und Inanspruchnahme der dinglichen Rechte gemäß Punkt 1.1 des Vertrages werden folgende Quadratmetersätze vereinbart:

Fundament bzw. Kranstellfläche in €/m ² *a	Zuwegung in €/m ² *a	Rotorüberstreichung in €/m ² *a

2.2 Für die Einräumung und Inanspruchnahme der dinglichen Rechte gemäß Punkt 1 des Vertrages unter Anwendung der Quadratmetersätze des Punkt 2.1 und folgender Flächenbedarfstabelle

Fundament und oder Kranstellfläche in m ²	Zuwegung in m ²	Rotorüberstreichung in m ²

und für alle dadurch hervorgerufenen Nachteile verpflichtet sich der Betreiber, dem Grundeigentümer ein jährliches Entgelt in der Höhe von

0 Euro, in Worten

Null Euro

zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer, zu bezahlen.

Das jährliche Entgelt gemäß Punkt 2 wird unter Anwendung der Quadratmetersätze des Punkt 2.1 angepasst, wenn der Betreiber einen anderen Standort der Windkraftanlage, der Kranstellfläche oder eines Weges gewählt hat und daher Flächen anderen Ausmaßes als die in der Flächenbedarfstabelle des Punkt 2.2 angegebenen Flächen in Anspruch nimmt.

Das Entgelt für die Inanspruchnahme der Nebenrechte wie z.B. Warnschilder und Leitungen aus Punkt 1.1 ist im jährlichen Entgelt enthalten.

Errechnet sich aufgrund der vorstehenden Bestimmungen ein jährliches Entgelt von weniger als 400 Euro, so gebührt bei Baubeginn das Zehnfache dieses so errechneten Betrags als einmaliges Entgelt, mindestens aber 250 Euro.

2.3 Die jährliche Entschädigung ist ab Baubeginn zu entrichten, wobei das erste Jahr (1. Jänner bis 31. Dezember) anteilig in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baubeginns zu berücksichtigen ist. In den darauffolgenden Kalenderjahren ist der volle Jahresbetrag spätestens zum 1. Juli jeden Jahres auf ein

vom Grundeigentümer bekanntzugebendes Konto zu überweisen. Bodenerkundungen und Vermessungsarbeiten stellen keinen Baubeginn dar.

2.4 Für die Einräumung der dinglichen Rechte gemäß Punkt 1.2 des Vertrages gebührt dem Grundeigentümer kein gesondertes Entgelt. Unberührt bleibt der Anspruch auf Ersatz des verursachten Flurschadens gemäß Punkt 5.4.

2.5 Es wird folgende Wertbeständigkeit des jährlichen Entgelts vereinbart: Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vereinnahmte durchschnittliche Strompreis des Betreibers im Kalenderjahr, für das das Entgelt (die Entschädigung) zu entrichten ist (= jener Preis, der dem Betreiber für die erzeugte kWh vergütet wird; dieser ist dem Grundeigentümer auf Verlangen jährlich vorzulegen). Als Ausgangsbasis für die Wertsicherung gilt der Einspeisetarif nach § 6 der Ökostrom-Einspeisetarifverordnung 2016, BGBl II 2015/459 in der Höhe von 9,04 Cent/kWh. Das jährliche Entgelt (die Entschädigung) verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich der Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Schwankungen von weniger als 5 % bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung dieser Grenze wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Berechnung der weiteren Überschreitungen.

Steht der vereinnahmte durchschnittliche Strompreis des Betreibers im Kalenderjahr, für das das Entgelt (die Entschädigung) zu entrichten ist, bei Fälligkeit des Entgelts noch nicht fest, ist zunächst das Entgelt (die Entschädigung) zu zahlen, das für das Vorjahr zu entrichten war. Eine allfällige Differenz wird im Folgejahr unverzinst ausgeglichen.

3. Vertragsdauer

3.1 Die Einräumung der unter Punkt 1. angeführten Rechte erfolgt ohne zeitliche Beschränkung.

3.2 Der Vertrag kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonates aufgelöst werden. Der Grundeigentümer verzichtet jedoch bis zur Inbetriebnahme der Windkraftanlage und sodann auf die Dauer ihres Betriebes oder des Betriebs von Ersatzanlagen von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

3.3 Jede Vertragspartei kann diesen Vertrag mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief kündigen, wenn die andere Vertragspartei eine wesentliche Vertragspflicht verletzt und dies trotz schriftlicher Aufforderung nicht binnen sechs Wochen einstellt.

4. Pflichten des Grundeigentümers

4.1 Der Grundeigentümer verpflichtet sich, in den Behördenverfahren die nötigen Zustimmungen (z.B. Rodungserlaubnis) und Willenserklärungen als Grundeigentümer ohne Zeitverzug abzugeben. Der Grundeigentümer stimmt hiermit Rodungen zu, die für die Errichtung, für den Betrieb, die Wartung, Instandsetzung und Erneuerung der Windkraftanlagen, durchgeführt werden müssen.

4.2 Der Grundeigentümer verpflichtet sich, keine Windkraftanlagen anderer Betreiber auf eigenen Grundstücken im Umkreis von 600 Metern von den Grenzen der vertragsgegenständlichen Grundstücke zu dulden sowie das vertragsgegenständliche Grundstück und die in seinem Eigentum stehenden benachbarten Grundstücke von jeglicher Nutzung, welche die Nutzung der Windkraftanlagen beeinträchtigt, freizuhalten.

Weiters verpflichtet sich der Grundeigentümer, keiner anderen Person die vertragsgegenständlichen Grundstücke für Zwecke der Erforschung oder Nutzung der Windenergie, in welcher Form auch

immer, zur Verfügung zu stellen.

4.3 Der Grundeigentümer verpflichtet sich, dem Betreiber innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine schriftliche Genehmigung allfälliger Pächter (Einforstungsberechtigte, sonstige Berechtigte) der vertragsgegenständlichen Grundstücke über die in diesem Vertrag angeführten Bodenerkundungen, Vermessungs- und Bauarbeiten sowie eine Zustimmung zur Duldung der Windkraftanlage mit allen erforderlichen Bauwerken, Leitungen und Anlagenteilen vorzulegen. Auf Anfrage wird der Betreiber einen Formulierungsvorschlag übermitteln.

4.4 Der Grundeigentümer verpflichtet sich, weitere zur grundbücherlichen Einverleibung der Rechte des Betreibers allenfalls noch notwendige Urkunden zu unterfertigen oder zur Verfügung zu stellen.

4.5 Der Grundeigentümer wird den Betreiber von allen geplanten Bau- und Erhaltungsarbeiten auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück einen Monat vor Beginn der Arbeiten schriftlich informieren, wenn sie die Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag beeinträchtigen können. Er wird außerdem dem Betreiber die nötigen Informationen zur Verfügung stellen. Weiters verpflichtet sich der Grundeigentümer alle notwendigen Arbeiten während des Betriebes zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Windkraftanlagen samt deren Nebenanlagen sowie Behinderung des Betreibers in Ausübung seiner Rechte zur Folge haben könnte.

4.6 Die Grundflächen, die zur vertragsgemäßen Nutzung gerodet werden müssen, sind nach Erhalt der Rodungsbewilligung auf schriftlichen Wunsch des Betreibers vom Grundeigentümer binnen drei Monaten auf eigene Gefahr und Kosten zu roden und von sämtlichen Bepflanzungen zu befreien und dem Betreiber in gerodetem Zustand zu übergeben. Das geschlägerte Holz verbleibt im Eigentum des Grundeigentümers. Die erforderliche Entwurzelung der benötigten Fläche (Entfernung von Wurzelstöcken) erfolgt zu Lasten des Betreibers. Erforderliche Rodungen werden vom Betreiber bei der Behörde beantragt. Die hierfür notwendigen Unterschriften und Erklärungen hat der Grundeigentümer umgehend und in der notwendigen Form zu leisten.

4.7 Rodungsflächen sind bei Hiebsunreife nach den forstwirtschaftlichen Entschädigungssätzen zu entgelten. Weiters sind etwaige Randschäden an verbleibenden Beständen zu bewerten und zu entschädigen. Entschädigungen sind von der Betreiberin jedenfalls nur dann zu leisten, wenn die Schäden in ursächlichem Zusammenhang mit Errichtung und/oder Betrieb des Windparks stehen.

4.8 Der Grundeigentümer ist berechtigt, das Bestandsobjekt sowie allenfalls neu errichtete Wege weiterhin mitzunutzen, sofern damit keine Beeinträchtigung der Betreiberin in Ausübung ihrer Bestandsrechte (insbesondere dem Betrieb des Windparks) verbunden ist. Der genaue Zeitpunkt der Nutzung der Wege durch Schwerfahrzeuge ist soweit möglich und zumutbar dem Eigentümer vorab bekanntzugeben, um z.B. mögliche Kollisionen mit Forstfahrzeugen und dgl. zu vermeiden.

4.9 Der Grundeigentümer verpflichtet sich eine zeitweilige Nutzungseinschränkung bzw. Zufahrtsbehinderung der gegenständlichen Grundstücke, welcher Art auch immer, zu dulden.

5. Pflichten des Betreibers

5.1 Der Betreiber ist verpflichtet, die Windkraftanlage entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben.

5.2 Der Betreiber verpflichtet sich, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginns zwei Monate vorher mitzuteilen.

5.3 Grundgrenzen werden vor Baubeginn kontrolliert, dabei wird die Vermarkungsart (Grenzstein, Grenzrohr usw.) festgestellt. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten wird die ursprüngliche

Vermarktungsart wiederhergestellt und dem Grundeigentümer übergeben. Weiters ist dem Grundeigentümer auf Anfrage das Ausmaß der tatsächlich benützten Flächen als Nachweis für die Agrarmarkt Austria bekanntzugeben.

5.4 Flur- und Sachschäden, die der Betreiber während der unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung vorgenommenen Bodenerkundungen, Windmessungen und Vermessungsarbeiten (Punkt 1.3) verursacht, hat er abzugelten.

Allfällige durch die Errichtung und den Betrieb der Windkraftanlage (z.B. unter Ausübung der Rechte nach Punkt 1.2) verursachte Flurschäden an den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen des Grundeigentümers sind abzugelten. Der Ersatz der durch die Anlage hervorgerufenen vermögensrechtlichen und wirtschaftlichen Nachteile ist im Entgelt des Punktes 2. enthalten.

Die Abgeltung der Flurschäden erfolgt nach den „Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke“ der Landes-Landwirtschaftskammer Niederösterreich. Der Ersatz von Flurschäden, die an gepachteten Teilen des vertragsgegenständlichen Grundstücks verursacht werden und nach diesem Vertrag vom Betreiber zu ersetzen sind, ist an den allfälligen Pächter (Einforstungsberechtigten, sonstigen Berechtigten), nicht an den Grundeigentümer, zu zahlen.

5.5 Die Entwurzelung der gerodeten Grundflächen (Entfernung von Wurzelstöcken) besorgt der Betreiber auf eigene Kosten.

5.6 Mit Beendigung der durch den gegenständlichen Vertrag eingeräumten Rechte verpflichtet sich der Betreiber, die Windkraftanlagen samt Nebeneinrichtungen abzubauen und den ursprünglichen Zustand der in Anspruch genommenen Grundstücke wiederherzustellen; ausgenommen davon sind Bauteile, die tiefer als 1,0 Meter unterhalb der Bodenoberfläche liegen, sowie Leitungen. Die im Boden verbleibenden Bauteile gehen in das Eigentum des Grundeigentümers über. Flächen, die bei Vertragsabschluss bewaldet waren, müssen in bepflanzbarem Zustand übergeben werden.

Der Betreiber veranlasst auf seine Kosten die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

Der im Zuge der Errichtung der Windkraftanlage angefallene Humus, welcher auf den unter Punkt 1.1 angeführten Grundstücken aufgebracht wurde, kann beim Rückbau der benutzten Flächen wieder von diesen Grundstücken entnommen werden.

6. Aufsandungserklärung

Der Grundeigentümer erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf seine Kosten nachstehende Grundbuchseintragungen ob der ihm gehörigen Liegenschaften vorgenommen werden:

ob dem(n) Grundstück(en) Nr. , EZ , KG

die Einverleibung der Dienstbarkeit des Bestandes und Betriebes einer Windkraftanlage mit allen erforderlichen Bauwerken, Leitungen und Anlagenteilen zu Gunsten der evn naturkraft Erzeugungsgesellschaft m.b.H., FN 139569 z, im Umfang des Punkts 1. dieses Dienstbarkeitsvertrags.

7. Allgemeine Bestimmungen

7.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Schriftformerfordernis kann seinerseits nur

durch schriftliche Vereinbarung abgegangen werden. Für allfällige Änderungen und Ergänzungen wird gegebenenfalls eine Beilage angelegt und dem Hauptvertrag hinzugefügt.

7.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

7.3 Wird das Eigentum am Grundstück übertragen, ist dieser Vertrag aufseiten des Grundeigentümers auf den Erwerber zu überbinden. Wird das Eigentum an den Windkraftanlagen oder dem Projekt übertragen, ist dieser Vertrag aufseiten des Betreibers auf den Erwerber zu überbinden. Der Betreiber ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung an einen Dritten zu übertragen.

7.4 Sämtliche mit der Errichtung des vorliegenden Vertrages anfallenden Kosten und Abgaben welcher Art immer trägt der Betreiber, ausgenommen die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung, für die jeder Vertragsteil selbst aufkommt.

7.5 Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die in Verwahrung des Betreibers verbleibt. Der Grundeigentümer erhält eine Abschrift.

7.6 Für sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtsstreitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche Zuständigkeit des für das vertragsgegenständliche Grundstück örtlich und sachlich zuständigen Gerichtes.

....., am

Maria Enzersdorf, am

, geb. am

evn naturkraft Erzeugungsgesellschaft m.b.H.

Beilage:
Übersichtslageplan