

Vertrag zur Sicherung der Infrastruktur

Zwischen der

Gemeinde Bersteland

vertreten durch das Amt Unterspreewald,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor Herrn Marco Kehling,
Markt 1 in 15938 Golßen

nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und der

NaturStromProjekte GmbH

vertreten durch Erik Heyden als Handlungsbevollmächtigten
Bahnhofstraße 17 in 01968 Senftenberg

nachfolgend „Nutzer“ genannt

Vertragsnummer: **10450GroßLubolzGV129**

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgrundlage und Vertragsgegenstand

Der Nutzer beabsichtigt, in der Gemarkung **Groß Lubolz, Flur 2, Flurstück 97** (nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt) eine Windenergieanlage zu errichten mit einer Gesamthöhe von bis zu 266 m. Das Vertragsgebiet und der vorläufige Standort der Windenergieanlage ist in der Vertragsanlage „Lageplan“ dargestellt. Mit diesem Vertrag sichern die Vertragspartner die Erschließung der Windenergieanlage, insbesondere die Herstellung der für den Anschluss und die Errichtung erforderlichen Infrastruktur/Zuwegung, soweit Grundstücksflächen der Gemeinde, öffentliche Straßen, Wege und Plätze der Gemeinde nach Maßgabe dieses Vertrages in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde verfügt im Vertragsgebiet über Grundstücksflächen und Wege. Das betrifft insbesondere folgende im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke:

Grundbuch des Amtsgerichts	Grundbuch von	Grund- buch- blatt	Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	51
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	57
Lübben	Freiwalde	190	Freiwalde	1	90
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	245
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	261
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	265
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	266
Lübben	Freiwalde	273	Freiwalde	1	283

§ 2

Nutzungsberechtigung, Zusammenwirken der Vertragspartner

[1] Die Gemeinde wird an ihr gehörenden Flächen zum Betrieb der Windenergieanlagen erforderliche Wegerechte einräumen. Soweit zur Errichtung und Wartung der Windenergieanlage gemeindeeigene Wege in Anspruch genommen werden müssen, bewilligt die Gemeinde dies. Zu diesem Zweck bewilligt die Gemeinde auch die Herstellung dauerhafter Zufahrten von öffentlichen Wegen zur Windenergieanlage. Die Mitbenutzung der Flächen auf eigene Gefahr durch den landwirtschaftlichen Pächter ist erlaubt.

[2] Der Nutzer wird dem Bauvorhaben entsprechend und Hinweise aus dem Baugrundgutachten befolgend vorhandene Wege ausbessern und aufbereiten sowie partiell auf 4,50 m erweitern. Neu anzulegende Wege bzw. nicht ausgebaute Wege sollen nach folgenden Mindestanforderungen ausgebaut werden:

- Wegebreite mindestens 4,50 m
- Einbau eines Geotextils zur Stabilisierung, 500 g/ m² (bei nicht ausgebauten Wegen)
- Aufbauhöhe 35 cm Schottertragschicht mit Mineralgemisch 0/32 (bei nicht ausgebauten Wegen)
- Aufbauhöhe 25 cm Schottertragschicht mit Mineralgemisch 0/32 (falls erforderlich, bei bereits ausgebauten Wegen)
- feine Deckschicht 5 cm, Splitt 2/8 (bei bereits ausgebauten und bei nicht ausgebauten)

[3] Der Nutzer führt Änderungen oder Sicherungen der in Abs. 1 benannten und von ihm hergestellten Zuwegung bzw. Wegeausbaubereiche, welche die Gemeinde wegen einer Verlegung, Verbreiterung oder sonstigen Änderung der gemeindeeigenen Straßen/ Wege oder wegen einer Unterhaltungsmaßnahme nach pflichtgemäßem Ermessen für erforderlich hält, nach

schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde, unverzüglich auf ihre Kosten durch, damit Straßenbaumaßnahmen nicht behindert werden. Dies gilt auch, wenn die Änderung oder Sicherung der Zuwegung des Nutzers ausschließlich durch den Neubau einer anderen Straße/eines anderen Weges oder durch die Änderung oder Unterhaltung einer kreuzenden Straße veranlasst wird.

[4] Der Nutzer übergibt der Gemeinde spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Zuwegung genaue und vollständige Lage- und Höhenpläne (Bestandspläne) in einfacher Ausfertigung. In die Bestandsunterlagen ist der Verlauf der Zuwegung, der Lage und der Höhe nach einzutragen und durch auf Bauwerke oder Festpunkte bezogene eingeschriebene Maße zu ergänzen. Die Bestandsunterlagen sind sowohl digital als auch in Papierform zu übergeben.

[5] Die Gemeinde und der Nutzer werden gemeinsam darauf hinwirken, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde realisiert werden, sofern solche im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsbescheid festgesetzt werden.

[6] Das Recht der Grundstücksnutzung wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst zwei Vormerkungen im Grundbuch gesichert. Die Gemeinde verpflichtet sich, auf Ersuchen des Nutzers zur Sicherung der eingeräumten Nutzungsrechte an nächstoffener Rangstelle, zu Lasten ihrer in § 1 bezeichneten Flächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Nutzer in der gesetzlich vorgeschriebenen Form gemäß der diesem Vertrag beigefügten Anlage abzugeben. Es liegen keine Eintragungen in Abteilung III vor.

Sämtliche Kosten (Grundbucheintragung, Grundbuchlöschungen etc.) trägt der Nutzer.

Die Gemeinde ist verpflichtet, zukünftig die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie eine neue entsprechende Vormerkung zugunsten des Rechtsnachfolgers des Nutzers, insbesondere eines Darlehensgebers, späteren Betreibers oder sonstigen Dritten, der in den Vertrag eintritt, zu bestellen. Der Dritte kann gem. § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkung von der Gemeinde unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist.

Zur Sicherung der Rechte des Rechtsnachfolgers bewilligt und beantragt die Gemeinde die Eintragung von bis zu zwei Vormerkungen auf Bestellung der zuvor genannten Dienstbarkeit an nächstoffener Rangstelle nach den vorstehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Steht der Rechtsnachfolger zum Zeitpunkt der notariell beglaubigten Bewilligung noch nicht fest, werden die Vormerkungen zugunsten des Nutzers eingetragen und sichern den Anspruch dem Nutzer als Versprechensempfängerin im Sinne von § 335 BGB auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Dritten.

Die Grundbucheintragung hat so zu erfolgen, dass die Darlehensgeber und ggf. auch die Genehmigungsbehörde zufriedengestellt werden. Sollten an der, diesem Vertrag als Anlage beigefügten Bewilligungsvorlage auf deren Anforderung hin ggf. Änderungen erforderlich sein, wird die Gemeinde diesen zustimmen und an der Änderungseintragung mitwirken, sofern kein berechtigtes Interesse entgegensteht.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann zur Ausübung Dritten - auch zur Mitbenutzung - überlassen werden.

Sämtliche Kosten (Notarkosten, Grundbucheintragung, Grundbuchlöschungen etc.) trägt der Nutzer. Der Nutzer verpflichtet sich, etwa neu gebildete Flurstücke auf seine Kosten aus der Pfandhaft zu entlassen, falls dies vom Grundstückseigentümer gewünscht wird und die neu gebildeten Flurstücke für Zuwegung nicht benötigt werden.

[7] Unabhängig von den Festlegungen im Genehmigungsbescheid nach BlmSchG sichert der Nutzer zu, zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben, auf seine Kosten mindestens eine Löschwasserentnahmestelle (Flachspiegelbrunnen, Tiefbrunnen oder Zisterne) mit den dafür erforderlichen Pumpen und einem Aggregat im Windpark zur Brandbekämpfung zu errichten. Das erforderliche Aggregat verbleibt im Eigentum des Nutzers und wird der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Wartungs- und Reparaturarbeiten werden durch den Nutzer beauftragt. Die konkrete Verortung der Löschwasserentnahmestelle wird mit den jeweilig zuständigen Freiwilligen Feuerwehren und dem Amt Unterspreewald vorab festgelegt und in einem Lageplan bestimmt (Gemeinde Bersteland oder Gemeinde Schönwald). Für Flächen der Gemeinde Bersteland ist eine separate Vereinbarung abzuschließen.

[8] Die Gemeinde verzichtet im Verhältnis zum jeweiligen Nutzer sowie zum Darlehensgeber auf die etwaige Geltendmachung eines Verpächterpfandrechtes an den Zuwegungen gemäß §§ 581 Abs. 2, 562 BGB.

§ 3 Baudurchführung

[1] Der Baubeginn ist der Gemeinde spätestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

[2] Vom Nutzer oder ihm beauftragten Dritten verursachte Beschädigungen oder Verschmutzungen des Grundstücks sind vom Nutzer unverzüglich zu beseitigen bzw. deren Schadenswert zu begleichen.

[3] Vor Baubeginn wird der Nutzer oder ein von Ihr Beauftragter mit einem von der Gemeinde benannter Vertreter eine Besichtigung der Zuwegung und der Flächen vornehmen, die im Eigentum der Gemeinde stehen und die als Zufahrt zum Standort der Windenergieanlage dauerhaft und temporär genutzt werden sollen. Der Zustand der Zuwegung wird in einem von beiden Vertretern zu unterschreibendem Protokoll und mittels geeigneter Unterlagen (Fotos) nachgewiesen.

[4] Die Fertigstellung ist der Gemeinde spätestens vier Wochen nach Bauende schriftlich anzuzeigen. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine erneute Begehung und Zustandsfeststellung. Sollte hierbei von dem Nutzer bzw. durch den Nutzer beauftragte Erfüllungsgehilfen während der Bauausführung verursachte Schäden festgestellt werden, sind an befestigten Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde sind, diese durch den Nutzer zu beseitigen und der vorherige Zustand spätestens einen Monat nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederherzustellen. Betroffene unbefestigte Wege sind nach den Baumaßnahmen erforderlichenfalls mittels Straßenhobel zu profilieren und zu walzen.

[5] Der Nutzer ist nach Beendigung des Vertrages sowie der endgültigen Stilllegung der WEA verpflichtet, die auf den vertragsgegenständlichen Grundstücksflächen von ihm errichtete Infrastruktur / Zuwegung zu beseitigen und - soweit möglich - den ursprünglichen bzw. einen gleichwertigen Zustand der genutzten Flächen wiederherzustellen. Dies gilt jedoch nicht, wenn nicht die Gemeinde auf die schriftliche Nachfrage des Nutzers hin auf den Rückbau, der vom Nutzer auf den vertragsgegenständlichen Grundstücksflächen vorgenommenen Befestigungen oder Verbreiterungen der Wege verzichtet.

[6] Die Inbetriebnahme ist der Gemeinde spätestens vier Wochen später schriftlich anzuzeigen.

§ 4 Entschädigung

[1] Der Nutzer verpflichtet sich, an die Gemeinde nach Genehmigung und Errichtung der Windenergieanlage, die der Nutzer geplant und errichtet hat, eine einmalige sowie eine jährlich wiederkehrende Entschädigung in nachfolgend bezeichneter Höhe zu entrichten.

EUR 3,50 /m²
(in Worten: Euro je Quadratmeter Wegefläche),

mindestens jedoch in Höhe von

EUR 10.000,00
(in Worten: zehntausend Euro)

Windenergieanlage
Groß Lubolz

Einmalzahlung
EUR 14.638,40

Jährliche Entschädigung
EUR 2.000,00

Mit den vorbezeichneten Entschädigungen werden die Leistungen der Gemeinde gemäß § 2 abgegolten.

[2] Die Parteien gehen davon aus, dass die Entschädigung der Einmalzahlung und der jährlichen Zahlung nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Sollten die Entschädigungen der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, erfolgt die Zahlung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer durch den Nutzer, soweit die Gemeinde zur Zahlung der Umsatzsteuer – gesetzlich oder aufgrund eigener Option – verpflichtet ist.

§ 5 Fälligkeit

[1] Die einmalige Entschädigung ist binnen drei Monaten nach Inbetriebnahme der Windenergieanlage zur Zahlung fällig.

[2] Die jährliche Entschädigung ist erstmals im Jahr der Inbetriebnahme zu zahlen und wird für das Jahr drei Monate nach Inbetriebnahme der Windenergieanlage entrichtet. Die jährliche Entschädigung für alle folgenden Betriebsjahre ist jeweils zum 01.07. des laufenden Jahres fällig.

[3] Für das erste und das letzte Vertragsjahr berechnet sich die Entschädigung auf der Basis der beanspruchten Tage.

§ 6 Vertragsdauer

[1] Die Laufzeit des Vertrages beträgt 30 Jahre. Sie beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung, wobei das Datum der letzten Unterschrift maßgeblich ist.

[2] Der Nutzer kann auf Antrag bei der Gemeinde den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zweimal um jeweils bis zu fünf Jahre verlängern. Dies hat der Nutzer der Gemeinde spätestens sechs Monate vor Beendigung der jeweiligen Laufzeit schriftlich zu beantragen.

[3] Die Vertragslaufzeit endet vorzeitig am Letzten des Monats, in dem die letzte im Vertragsgebiet errichtete Windenergieanlage stillgelegt und zurückgebaut wurde.

§ 7 Übertragbarkeit

[1] Der Nutzer ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, einzeln oder insgesamt auf eine oder mehrere dritte Personen ganz oder teilweise zu übertragen oder sie zur Ausübung zu überlassen. Die Übertragung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Mit der Maßgabe, dass der jeweils eintretende Dritte sämtliche Rechte und Pflichten bezogen auf die Zuwegung, sei es in Gänze oder ein oder mehrere Teilabschnitte davon aus diesem Vertrag vollständig übernimmt, willigt die Gemeinde in den Eintritt des Dritten in diesen Gestattungsvertrag anstelle des Nutzers bereits jetzt ein.

Die Einwilligung kann innerhalb von vier Wochen nach Zugang der schriftlichen Anzeige der Übertragung widerrufen werden, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit oder finanzielle Zuverlässigkeit des eintretenden Dritten nicht der des bisherigen Nutzers entspricht. Abweichend von dem Vorstehenden willigt die Gemeinde schon jetzt unwiderruflich in die Übertragung auf eine Betreibergesellschaft, die ein mit dem Nutzer, der NATURSTROM AG oder der Natur-Energy GmbH & Co. KGaA verbundenes Unternehmen ist, ein.

Der Gemeinde ist bekannt, dass die Zuwegungen auf ihren vertragsgegenständlichen Grundstücken einem Darlehensgeber vom Nutzer sicherungsübereignet werden. Für den Fall, dass die Verwertung des auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken befindlichen Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, willigt die Gemeinde in den Eintritt eines Dritten, insbesondere des Darlehensgebers selbst, als neuen Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Darlehensgeber ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem wirtschaftlich leistungsfähigen Dritten abzuschließen.

[2] Die Gemeinde verpflichtet sich für den Fall, dass sie von diesem Vertrag erfasste Grundstücke **ganz oder teilweise** veräußert, in den jeweiligen Veräußerungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

*"Der Übertragungsempfänger/Erwerber/Käufer tritt in alle **Rechte und Pflichten** ein, die sich aus dem Infrastrukturvertrag vom ... sowie der auf seiner Grundlage eingetragenen Dienstbarkeiten ergeben und verpflichtet sich, diese Verpflichtung mit der Pflicht zur Weitergabe auch dem nächsten Erwerber aufzugeben."*

§ 8 Rücktritt, Kündigung

[1] Die Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn endgültig feststeht, dass das geplante Bauvorhaben des Nutzers nicht genehmigt wird. Das ist der Fall, wenn der Genehmigungsantrag rechtskräftig abgelehnt ist. Der Nutzer ist nicht verpflichtet, Rechtsbehelfe gegen versagende Bescheide einzulegen. Seitens der Gemeinde ist jedoch der Rücktritt jedoch ausgeschlossen, soweit und solange der Nutzer mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung einer Genehmigung vorgeht. Des Weiteren ist der Rücktritt seitens der Gemeinde ausgeschlossen, soweit und solange die Genehmigung von Dritten angegriffen wird (Widerspruch, Klage) und darüber noch nicht rechtskräftig entschieden ist.

[2] Der Nutzer kann außerdem zurücktreten, wenn er aus wirtschaftlichen Gründen von seinem Bauvorhaben Abstand nimmt.

[3] Der Nutzer kann diesen Gestattungsvertrag mit einer Frist von drei Monaten schriftlich kündigen, insbesondere wenn aufgrund einer Änderung der Planungen bzw. einer Änderung im Betrieb der WEA die vertragsgegenständlichen Grundstücke bzw. Teile davon nicht mehr in dem vertraglich vorgesehenen Umfang benötigt bzw. genutzt werden. Auch Teilkündigungen sind möglich.

[4] Im Übrigen ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt und richtet sich nach den Vorschriften des BGB.

[5] Jede Partei ist berechtigt, den Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Ein wichtiger Grund für die Gemeinde liegt insbesondere vor, wenn sich der Nutzer mit einer Zahlungsverpflichtung länger als drei Monate in Verzug befindet oder wenn über das Vermögen des Nutzers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist.

§ 9 Vertragsanlagen

Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteil:

- Lageplan des Standortes der Windenergieanlagen mit Zuwegung
- **Muster:** Bewilligung und Antrag zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit **nebst Vormerkungen** ins Grundbuch – Wege- und Überfahrtsrecht (Anlage Gemeinde)

§ 10 Schlussbestimmung

[1] Soweit rechtlich zulässig, wird der Gerichtsstand vereinbart, der für die Gemeinde zuständig ist.

[2] Mündliche oder schriftliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle nach diesem Vertrag unter den Vertragspartnern abzugebenden Erklärungen einschließlich der Abrede, vom Schriftformerfordernis abweichen zu wollen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

[3] Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, verpflichten sich beide Vertragsparteien, an deren Stelle eine Bestimmung zu vereinbaren, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am besten dient und dem rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Sollte sich nach Vertragsabschluss herausstellen, dass der Vertrag Regelungslücken aufweist, sind diese im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragsparteien durch die Vereinbarung von Bestimmungen zu schließen, die dem mit dem Vertrag verfolgten Zweck möglichst nahe kommen. Die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen bleibt unberührt.

Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.

Ort, den

NaturStromProjekte GmbH
Vertreten durch den Handlungsbevollmächtigten Erik Heyden

Golßen, den

Marco Kehling
Amtdirektor

Daniel Graßmann
Allg. Vertreter des Amtdirektors