

Vertrag zur Sicherung der Infrastruktur und zur Sicherung von Leitungsrechten in Infrastrukturflächen

Zwischen

Stadt Beeskow

Berliner Straße 30, 15848 Beeskow

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Steffen, sowie einen Stellvertreter

(im Weiteren „Stadt“ genannt)

und

UKA Cottbus Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Heinrich-Hertz-Straße 6, 03044 Cottbus

(im Weiteren „Nutzer“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgrundlage und Vertragsgegenstand, Aufschiebende Bedingung

[1] Der Nutzer beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemarkung Radinkendorf. Mit diesem Vertrag sichern die Vertragspartner für die geplanten Windenergieanlagen die für den Anschluss und die Errichtung erforderliche Infrastruktur sowie die Inanspruchnahme von Arbeits- und Abstandsflächen auf Grundflächen der Stadt. Das betrifft folgende im Eigentum der Stadt stehende Grundstücke (nachfolgend einheitlich als „Vertragsgrundstück“ bezeichnet):

Grundbuch des Amtsgerichts	Grundbuch von	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Fürstenwalde	Radinkendorf	161	Radinkendorf	1	33/2, 44, 52, 60, 67, 71, 73, 243
Fürstenwalde	Radinkendorf	167	Radinkendorf	1	27, 245, 246

[2] Die Stadt verpflichtet sich, den vorliegenden Vertrag der zuständigen Kommunalaufsicht unverzüglich zur Prüfung vorzulegen und das Prüfungsergebnis dem Vorhabenträger nachzuweisen. Gegenstand der Prüfungsanfrage an die Kommunalaufsicht muss dabei ausdrücklich auch die Unbedenklichkeit hinsichtlich einer möglichen strafrechtlichen Relevanz der getroffenen Regelungen einschließlich der vereinbarten Entgelte sein. Sollten seitens der Kommunalaufsicht Einwendungen gegen die Entgelthöhe oder sonstige Regelungen geäußert werden, so verpflichten sich die Parteien, den Vertrag so abzuändern, dass die Einwendungen der Kommunalaufsicht ausgeräumt sind. Dabei sind Anpassungen vorab mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.

§ 2 Nutzungsberechtigung

[1] Die Stadt gestattet dem Nutzer auf dem Vertragsgrundstück das Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten, Instandsetzen und Erneuern von Kabeltrassen für Anschluss- und Steuerleitungen (Verlegetiefe ca. 1 m) zu Windenergieanlagen, wobei eine Kabeltrasse in einer Breite von 4,5 m von störenden Eingriffen durch die Stadt oder deren Pächter freizuhalten ist. Als störender Eingriff gilt z.B. die Bebauung oder das Anpflanzen tief wurzelnder Bäume. Die Stadt ist dabei nicht verpflichtet, Wildwuchs zu beseitigen, räumt aber dem Nutzer das Recht ein, die Kabeltrasse auf eigene Kosten von Wildwuchs freizuhalten.

[2] Die Stadt gestattet dem Nutzer auf dem Vertragsgrundstück das Errichten, Betreiben, Unterhalten, Warten, Instandsetzen und Erneuern von dauerhaften und temporären Zuwegungen in einer den Anforderungen des Herstellers der Windenergieanlagen entsprechenden Größe und Belastbarkeit. Das gilt auch für Stadteigene, nicht öffentlich gewidmete Wege und für dauerhafte Zufahrten von öffentlichen Wegen zu Windenergieanlagen. Die Mitbenutzung der Zuwegungen durch landwirtschaftliche Pächter ist erlaubt.

[3] Außerdem gestattet die Stadt die Benutzung des Vertragsgrundstücks für das Herstellen sogenannter Arbeitsflächen. Das sind solche Grundflächen, die lediglich für die Dauer der Errichtungsarbeiten und ggf. bei Wartungsarbeiten für das Lagern und Montieren von Anlagentechnik sowie als Schwenkbereiche für Transportfahrzeuge mit Überlänge bzw. Überbreite benötigt werden. Die Lage und Beschaffenheit der Arbeitsflächen richtet sich nach den planerischen Erfordernissen, nach den behördlichen Festlegungen und nach den technischen Vorgaben des Herstellers der Windenergieanlage.

[4] Die Parteien sind sich einig, dass die Stadt auch anderen Nutzern das Verlegen von Kabeln auf dem Vertragsgrundstück gestatten darf. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von einem Meter zu den Kabeln des Nutzers an jeder Stelle einzuhalten. Soweit die Gestattung an Dritte erfolgt, bevor der Nutzer seine Kabelanlage eingebracht hat, ist dem Dritten aufzugeben, seine Planungen mit dem Nutzer abzustimmen.

§ 3 Vergütung

[1] Die Parteien sind sich einig, dass für die hier vertragsgegenständlichen Rechte eine angemessene Vergütung gezahlt werden soll. Die Parteien legen bei Vertragsschluss zunächst eine jährliche Vergütung i.H.v.

- 1,50 EUR/lfm für Kabeltrassen, unabhängig davon, ob darin ein oder mehrere Kabel verlegt werden;
- 0,05 EUR/m², mindestens jedoch 150,00 EUR, für durch den Nutzer hergestellte dauerhafte Zuwegungen sowie die Nutzung bereits bestehender, nicht öffentlich gewidmeter, Zuwegungen;

fest. Aufgrund der besonderen Anforderungen an das Äquivalenzgebot werden die Parteien in dem Fall, dass die Kommunalaufsicht Einwendungen gegen die Angemessenheit der vorstehenden Vergütung äußern sollte, unverzüglich einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung der angemessenen Entgelthöhe beauftragen. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Nutzer. Sodann werden die Parteien gemäß § 1 Abs. 2 verfahren.

[2] Der Vergütungsanspruch entsteht entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche mit der Inbetriebnahme der ersten Windenergieanlage, welche Nutzungsrechte nach § 2 Abs. 1 und/oder Abs. 2 auf dem Vertragsgrundstück in Anspruch nimmt, nicht jedoch, bevor gemäß § 1 Abs. 2 die kommunalaufsichtliche Prüfung ohne Einwendungen erfolgt und nachgewiesen ist, und endet, sobald der Betrieb der letzten Windenergieanlage dauerhaft eingestellt wird. Die jährliche Vergütung erfolgt unabhängig davon, für wie viele Windenergieanlagen die betreffende Kabeltrasse und/oder Zuwegung genutzt wird. Inbetriebnahme ist die erstmalige Inbetriebsetzung der Windenergieanlage nach Herstellung ihrer technischen Betriebsbereitschaft. Maßgeblich ist die diesbezügliche Datumsangabe im Inbetriebnahmeprotokoll des Herstellers der Windenergieanlage. Der Nutzer stellt der Stadt eine Kopie des Inbetriebnahmeprotokolls informativ zur Verfügung. Die jährliche Vergütung ist jeweils am 31. März eines jeden Kalenderjahres für das vergangene Kalenderjahr fällig.

Für das Jahr der Inbetriebnahme der ersten und das Jahr der Betriebseinstellung der letzten Windenergieanlage ist die Vergütung anteilig nach Kalendertagen zu bezahlen. Gleiches gilt, wenn Windenergieanlagen später hinzukommen für die ausschließlich für die hinzukommende Windenergieanlage genutzten Flächen.

[3] Für Arbeitsflächen sowie temporäre Zuwegungen bezahlt der Nutzer eine einmalige Pauschalvergütung von 1,25 EUR/m² temporär in Anspruch genommener Fläche. Mit der Zahlung ist jeweils ein Inanspruchnahmezeitraum (z. B. Errichtung, Reparatur, Rückbau) für temporäre Arbeitsflächen abgegolten. Ein Inanspruchnahmezeitraum beginnt mit dem Baubeginn zur Errichtung der temporären baulichen Anlage oder – im Falle einer Lagerfläche, mit dem Beginn der tatsächlichen Inanspruchnahme. Jeder Inanspruchnahmezeitraum darf maximal sechs Monate betragen. Dauert die temporäre Inanspruchnahme im Einzelfall länger, so beginnt ein neuer Inanspruchnahmezeitraum, der erneut nach Satz 1 zu vergütet ist. Die Vergütung für temporäre Inanspruchnahmen ist jeweils vier Wochen nach Beginn des Inanspruchnahmezeitraumes fällig.

[4] Alle vereinbarten Entgelte sind auf das in der Vertragsanlage „Konto“ angegebene Konto zu überweisen.

§ 4 Vertragsdauer

Der Vertrag beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung. Maßgeblich ist das Datum der Unterschrift des zuletzt unterzeichnenden Vertragspartners. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 25 Jahre. Der Nutzer ist berechtigt, die Vertragslaufzeit durch einseitige Erklärung zweimal um jeweils bis zu fünf Jahre zu verlängern. Er hat die Ausübung dieses Rechts der Stadt spätestens sechs Monate vor dem Ende der jeweiligen Laufzeit schriftlich mitzuteilen. Die ordentliche Kündigung ist während der Vertragslaufzeit ausgeschlossen. Der Vertrag endet vorzeitig mit dem endgültigen Rückbau der letzten Windenergieanlage, für welche Rechte nach § 2 dieses Vertrages in Anspruch genommen werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 5 Pflichten des Nutzers

[1] Die durch den Nutzer in Anspruch genommenen unbefestigten Wege sind nach den Baumaßnahmen mittels Straßenhobel zu profilieren und erforderlichenfalls zu walzen. Vom Nutzer verursachte

Schäden an befestigten Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt stehen, hat der Nutzer auf seine Kosten zu beseitigen.

[2] Der Nutzer übergibt der Stadt spätestens sechs Monate nach der Kabelverlegung Lage- und Höhenpläne (Bestandspläne) in dreifacher Ausfertigung von den Teilen der Anlage, die sich innerhalb der Straßen und Wege befinden.

[3] Nach endgültiger Stilllegung und Rückbau der letzten Windenergieanlage, welcher die hier vertragsgegenständlichen Kabel und/ oder Wege dienen, sind die Kabel und Wege innerhalb von 12 Monaten auf Kosten des Nutzers zurückzubauen und zu entfernen und die genutzten Flächen in einen Zustand zu versetzen, welcher die ursprüngliche Nutzung wieder ermöglicht.

[4] Der Nutzer wird alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für Errichtung und Betrieb der Windenergieanlagen einschließlich sämtlicher Nebenanlagen einholen.

§ 5a Haftung, Verkehrssicherung

[1] Der Nutzer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für alle Schäden, die durch Errichtung, Betrieb, Wartung, Instandsetzung und Rückbau der hier vertragsgegenständlichen Anlagen verursacht werden. Er stellt die Stadt von allen derartigen Ansprüchen Dritter frei.

[2] Der Nutzer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssumme für Personen- und Sachschäden hat für jede WEA mindestens 5 Mio. EUR und für Vermögensschäden mindestens 100.000,00 EUR zu betragen. Der Eigentümer kann bereits vor Beginn der Bauarbeiten und danach in regelmäßigen Abständen den Nachweis über das Bestehen des Versicherungsschutzes verlangen.

[3] Der Nutzer übernimmt während der Vertragslaufzeit die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm genutzten und/oder hergestellten Kabel und Wege. Hinsichtlich der Wege gilt dies nur, soweit die Wegeflächen nicht öffentlich gewidmet sind. Die Verkehrssicherungspflicht betrifft auch die Phasen eventueller Reparaturen und des Rückbaus der durch den Nutzer hergestellten Anlagen.

§ 6

Dingliche Sicherung, Baulasten

[1] Für die in diesem Vertrag eingeräumten Nutzungsrechte räumt die Stadt dem Nutzer, dem finanzierenden Kreditinstitut sowie der zuständigen Behörde entsprechende dingliche Sicherungen (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und/oder Grunddienstbarkeiten jeweils nebst Vormerkungen) ein. Dingliche Sicherungsrechte werden befristet auf 30 Jahre ab Eintragung gewährt und eingetragen. Auf Verlangen des Nutzers wird die Stadt gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die Übernahme von Baulasten in das Baulastenverzeichnis erklären, um die vertragsgegenständlichen Rechte zu sichern und die öffentlich-rechtliche Genehmigung zu ermöglichen. Die Stadt bringt die Dienstbarkeiten und Vormerkungen im Grundbuch erstrangig, jedenfalls aber im Rang vor Hypotheken und Grundschulden zur Eintragung. Den Sicherungszweck nicht beeinträchtigende Rechte dürfen im Rang vorgehen. Die Notarkosten sowie die Kosten der Grundbucheintragung und der Baulasteintragung trägt der Nutzer.

[2] Nach endgültiger Stilllegung der letzten Windenergieanlage, für welche die hier vertragsgegenständlichen Nutzungsrechte benötigt werden, hat der Nutzer innerhalb von 12 Monaten alle notwendigen

Erklärungen zur Löschung der dinglichen Sicherungsrechte abzugeben. Als endgültig stillgelegt gilt eine Windenergieanlage, wenn sie länger als drei Jahre schuldhaft nicht betrieben wird und die zur Reparatur erforderlichen Aufträge nicht erteilt wurden.

§ 7 Eigentum

Die vom Nutzer verlegten Kabel werden nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundeigentum der Stadt verbunden (sog. Scheinbestandteile des Grundstücks) und verbleiben im Alleineigentum des Nutzers.

§ 8 Übertragbarkeit

[1] Der Nutzer hat das Recht, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf eine noch zu gründende Betreibergesellschaft zu übertragen. Mit der Maßgabe, dass damit keine Verringerung der Sicherheiten für die Stadt einhergeht, willigt die Stadt in den Eintritt der Betreibergesellschaft in diesen Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Eintritt der Betreibergesellschaft an Stelle des Nutzers wird wirksam, wenn der Stadt die erfolgte Übertragung schriftlich angezeigt worden ist.

Eine Rechteübertragung auf einen sonstigen Dritten ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Zustimmung darf die Stadt nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn begründete Zweifel bestehen, dass der Dritte seine vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn über das Vermögen des Dritten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt wurde oder die Beantragung unmittelbar bevorsteht.

[2] Die Stadt verpflichtet sich für den Fall, dass sie von diesem Vertrag erfasste Grundstücke veräußert, in den jeweiligen Veräußerungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen: *"Der Erwerber/Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Infrastrukturvertrag vom ... sowie der auf seiner Grundlage eingetragenen Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Baulasten ergeben und verpflichtet sich, diese Verpflichtung mit der Pflicht zur Weitergabe auch dem nächsten Erwerber aufzugeben."*

§ 9 Rücktritt

[1] Die Vertragsparteien können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn endgültig feststeht, dass das vom Nutzer geplante Bauvorhaben nicht genehmigt wird. Das ist der Fall, wenn der Genehmigungsantrag bestandskräftig oder rechtskräftig abgelehnt ist. Der Nutzer ist nicht verpflichtet, Rechtsbehelfe gegen versagende Bescheide einzulegen.

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

§ 10 Vollmacht, Rechte Dritter

[1] Die Stadt erteilt dem Nutzer Vollmacht, die Grundbücher und Baulastenverzeichnisse für die in § 1 genannten Flurstücke einzusehen und sich entsprechende Verzeichnisauszüge aushändigen zu lassen

(Vertragsanlage „Vollmacht“).

[2] Die Stadt ist verpflichtet, den Nutzer über alle Rechte Dritter an ihren Grundstücken zu informieren. Alle derzeit bestehenden Rechte Dritter sind in der Vertragsanlage "Pachtangaben" erfasst, weitere sind nicht bekannt. Gegebenenfalls erforderliche Zustimmungen des/der Dritten holt die Stadt ein.

§ 11 Datenschutz

[1] Der Nutzer verarbeitet im Rahmen seines gewöhnlichen Geschäfts- und Verwaltungsbetriebes personenbezogene Daten gemäß den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Zum gewöhnlichen Geschäfts- und Verwaltungsbetrieb des Nutzers zählen insbesondere

- a) der Abschluss, der Vollzug sowie die Änderung, Verlängerung und Beendigung von Vertragsverhältnissen, vorvertraglichen Maßnahmen und Aufträgen.
- b) die Vorbereitung, Durchführung, Änderung und Beendigung von Windenergieprojekten einschließlich ihrer Betriebsführung.
- c) der Erwerb, die Veräußerung sowie Übertragung von Windenergieprojekten einschließlich ihrer Vorbereitung, Durchführung und Beendigung.

[2] Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt zum Teil durch externe Dienstleister (sog. Auftragnehmer), die die personenbezogenen Daten im Auftrag des Nutzers verarbeiten (Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO). Die Auftragnehmer sind ihrerseits befugt, weitere Unterbeauftragte mit der Verarbeitung personenbezogener Daten zu beauftragen. Der Umfang, die Art und der Zweck der Datenverarbeitung ergeben sich aus den Auftragsvertragsverträgen. Ebenso kann es erforderlich sein, Daten an Dritte und in ein Drittland zu übermitteln. Näheres regelt die Datenschutzerklärung des Nutzers.

[3] Die Einzelheiten zu der Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Nutzer, insbesondere die Art, der Gegenstand, der Zweck und die Dauer der Verarbeitung, die betroffenen Daten- und Empfänger Kategorien sowie die mit der Verarbeitung in Verbindung stehenden Rechte des Betroffenen ergeben sich aus der Datenschutzerklärung des Nutzers, die dem Vertragspartner anlässlich der Vertragsunterzeichnung mitgereicht wird, soweit diese nicht bereits im Vorfeld zur Verfügung gestellt wurde. Auf Anfrage des Vertragspartners wird ihm die Datenschutzerklärung jederzeit erneut zur Verfügung gestellt.

[4] Soweit auf Grundlage der Datenschutzerklärung eine Einwilligungserklärung unterzeichnet wird, erfolgt die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchst. a DSGVO. In diesem Fall erlaubt der Vertragspartner eine Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten über das zur Durchführung des Geschäfts- und Verwaltungsbetriebes des Nutzers erforderliche Maß hinaus. Die Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Näheres regelt die Datenschutzerklärung des Nutzers. Ist die Einwilligung des Betroffenen nicht erforderlich, wird diese nicht unterzeichnet oder widerrufen, erfolgt die Verarbeitung auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchst. b und f DSGVO und ist damit grundsätzlich auf solche Daten beschränkt, die für die Erfüllung der Vertragsverhältnisse und zur Wahrnehmung berechtigter Unternehmensinteressen des Nutzers erforderlich sind. Näheres ist der Datenschutzerklärung des Nutzers zu entnehmen.

§ 12 Besondere Vereinbarung

Die Stadt verpflichtet sich, über den Vertrag zur Sicherung der Infrastruktur gegenüber Dritten Still-schweigen zu bewahren, es sei denn, der Nutzer erklärt sich mit einer Offenlegung einverstanden. Dritte im Sinne dieser Regelung sind nicht die Gesellschaften der UKA-Unternehmensgruppe. Die Verschwie-genheitspflicht endet, wenn der Nutzer einen Antrag auf öffentlich-rechtliche Genehmigung seines Vor-habens einreicht.

§ 13 Schlussbestimmungen

[1] Mündliche oder schriftliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle nach diesem Vertrag unter den Vertragspartnern abzugebenden Erklärungen ein-schließlich der Abrede, vom Schriftformerfordernis abweichen zu wollen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Vertragsparteien verpflichten sich, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen, die erfor-derlich sind, um dem Schriftformerfordernis Genüge zu tun, insbesondere durch Abschluss von Nach-trags- und Ergänzungsverträgen.

[2] Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt das die Wirk-samkeit der übrigen Regelungen nicht. Es ist die unwirksame durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Vertragsparteien bei Vertragsschluss wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

[3] Die hier zuerst unterzeichnende Partei bindet sich für die Dauer eines Monats an ihr Angebot auf Abschluss des Vertrages. Die Annahmefrist beginnt mit der Unterzeichnung durch den Anbietenden.

[4] Anlagen:

- Angaben zu Pachtverhältnissen („Pachtangaben“)
- Kontoverbindung der Stadt („Konto“)
- Vollmacht für Grundbuch („Vollmacht“)

Ort

Datum

Stadt (Bürgermeister)

Stadt (Stellvertreter)

Ort

Datum

Nutzer

Pachtangaben

lfd. Nr.

.....

Gemarkung:

.....

Flur:

.....

Flurstück(e):

.....

verpachtet:

nicht verpachtet:

unterverpachtet:

(z.B. Pflugtausch)

Name des
Pächters:

.....

.....

Anschrift des
Pächters:

.....

.....

.....

Name des
Unterpächters:

.....

.....

Anschrift des
Unterpächters:

.....

.....

.....

.....

Konto

Die aus dem Vertrag fälligen Zahlungen sind auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber	
Kontonummer	
IBAN	

Vollmacht

Hiermit bevollmächtigt die

Stadt Beeskow
Berliner Straße 30, 15848 Beeskow

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Steffen, sowie einen Stellvertreter

die

UKA Cottbus Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Heinrich-Hertz-Straße 6, 03044 Cottbus

für ihr Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch des Amtsgerichts	Grundbuch von	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Fürstenwalde	Radinkendorf	161	Radinkendorf	1	33/2, 44, 52, 60, 67, 71, 73, 243
Fürstenwalde	Radinkendorf	167	Radinkendorf	1	27, 245, 246

beim Grundbuchamt bzw. der Bauaufsichtsbehörde Einsicht in die Grundbuchunterlagen bzw. in das Baulastenverzeichnis zu nehmen und jeweils Auszüge anfertigen zu lassen.

Die Vollmacht umfasst die Berechtigung zur Erteilung von Untervollmachten.

Entstehende Kosten tragen die Bevollmächtigten. Der Eigentümer trägt keine Kosten.

Ort

Datum

Vollmachtgeber