

**Nutzungsvertrag
zur Errichtung, Unterhaltung und Betrieb
eines Stromspeichers und der erforderlichen Infrastruktur**

zwischen

[Name]
[Adresse]

– im folgenden „**Nutzer**“ genannt –

und der

Stadt Erbach (Donau)
Erlenbachstraße 20
89155 Erbach

– im folgenden „**Grundstückseigentümer**“ genannt –

- jeweils einzeln auch als „**Partei**“ oder gemeinsam als „**Parteien**“ bezeichnet -

Präambel

Der Nutzer ist als Projektentwickler für die Realisierung von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie einschließlich der erforderlichen Infrastruktur wie z.B. Batteriespeichercontainer, Transformatorenstationen, Schaltanlagen und Umspannwerk (380 kV) tätig. Der Nutzer beabsichtigt, auf Flächen des Grundstückseigentümers einen oder mehrere Batteriegroßspeicher und/oder die hierfür erforderliche Infrastruktur (nachfolgend stets gemeinsam „**Stromspeicher**“) selbst oder durch eine Betreibergesellschaft („**Betreibergesellschaft**“) zu errichten und zu betreiben. Der Grundstückseigentümer stellt dem Nutzer hierzu Grundstücksflächen nach Maßgabe dieses Nutzungsvertrages („**Nutzungsvertrag**“) zur Verfügung. Nach dem gemeinsamen Verständnis der Parteien trägt der Grundstückseigentümer keinerlei Risiken, die sich aus der rechtlichen Realisierbarkeit, dem Bestand und/oder dem Betrieb des Stromspeichers ergeben. Vielmehr trägt ausschließlich der Nutzer die wirtschaftlichen Risiken aus oder im Zusammenhang mit dem Betrieb des Stromspeichers, sofern nicht ausdrücklich etwas Abweichendes in diesem Nutzungsvertrag geregelt ist. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Nutzungsgegenstand

- (1) Gegenstand der Nutzung für den Stromspeicher und/oder der erforderlichen Infrastruktur sind die im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden folgenden Grundstücke („**Grundstück**“):

Grundbuch von	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Amtliche Fläche in m²

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt nach Grundbuchangaben rund 64.534 m². Die tatsächlich für den Stromspeicher genutzte Fläche beträgt voraussichtlich rund [■] m². Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der grundbuchlichen Größenangaben.

- (2) Der Nutzer ist berechtigt,
- a) auf dem Grundstück alle Arbeiten durchzuführen, die für die Planung, Installation, den dauerhaften Betrieb, den Unterhalt, die Instandhaltung, die Erneuerung und den Rückbau des Stromspeichers nebst Gründung des erforderlichen Fundamentes, Umspannwerk (380kV), Batteriespeichercontainer, Wechselrichtern, Transformatorenstationen, Übergabestationen und allen erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Schalt- und Messeinrichtungen, elektrische Leitungen, Materiallager, sonstige Schutzbebauung, Wartungswege sowie Zaunanlagen) erforderlich sind;
 - b) den Stromspeicher an einen geeigneten Netzverknüpfungspunkt mithilfe eines Erdkabels oder einer Freileitung („**Anschlussleitungen**“) über weitere Flächen, die im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen, anzuschließen;

ENTWURF

- c) auf dem Grundstück die für die Errichtung und den Betrieb des Stromspeichers notwendigen Bodenversiegelungen vorzunehmen;
 - d) das Grundstück jederzeit ungehindert und unbeschränkt für die vorgenannten Zwecke zu betreten und zu befahren, dies gilt auch für Beauftragte des Nutzers;
 - e) im Erdreich ein- oder mehrsträngige Nieder- und Mittelspannungskabel zur Durchleitung der elektrischen Energie nebst Fernmelde- und Steuerkabel („**Kabel**“) zu verlegen, zu betreiben, die Kabel dort dauernd zu belassen und zu unterhalten sowie auszuwechseln/auszubessern;
 - f) vorhandene Wege und Stellflächen auf dem Grundstück zu nutzen und erforderlichenfalls auszubauen bzw. – sofern diese nicht vorhanden sein sollten – solche für die Errichtung und den Betrieb des Stromspeichers erforderlichen Wege und Stellflächen zu errichten, zu unterhalten und zu nutzen;
 - g) Vorgaben oder Auflagen des Planfeststellungsbeschlusses oder Bebauungsplans, Flächennutzungsplans und der Baugenehmigung umzusetzen, insbesondere die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Sicherstellung von Löschwasserzugang oder -bevorratung, Anpflanzung von Hecken oder anderen Pflanzen als Sichtschutz auf dem Grundstück sowie solche für die Errichtung und den Betrieb des Stromspeichers erforderlichen Ausgleichsflächen zu errichten und zu unterhalten;
 - h) auf dem Grundstück Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen oder sonstige ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch den Betrieb des Stromspeichers durchzuführen.
- (3) Der geplante Standort des Stromspeichers inklusive und/oder der Infrastruktur ist gemäß gegenwärtigem Planungsstand in dem als **Anlage 1** beiliegenden vorläufigen Lageplan eingezeichnet und gekennzeichnet. Im Rahmen der Projektentwicklung können Umstände auftreten, die Anpassungen der bei Vertragsabschluss vorgesehenen Planung erforderlich machen. Bei Vertragsunterzeichnung steht insbesondere noch nicht endgültig fest, an welcher Stelle des Grundstücks und in welcher konkreten Größe der Stromspeicher errichtet wird. Der Nutzer ist berechtigt, diese Änderungen, Erweiterungen und Anpassungen auf dem Grundstück vorzunehmen, soweit sie für den Grundstückseigentümer nicht unzumutbar sind. Entsprechend der tatsächlichen Bauausführung erstellt der Nutzer einen endgültigen Lageplan. Nach Erstellung des endgültigen Lageplans ist dieser dem Grundstückseigentümer unverzüglich zur Kenntnis zu geben und diesem Vertrag schriftformwährend als **Anlage 2** (Endgültiger Lageplan inkl. Ausübungsbereich dinglicher Rechte) beizufügen. Er wird Bestandteil des Vertrages und ersetzt den vorläufigen Lageplan (**Anlage 1**), der dadurch seine Gültigkeit verliert.
- (4) Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer der Errichtung und des Betriebs des Stromspeichers keine dessen Errichtung, Bestand, Betrieb oder Leistung gefährdenden bzw. mindernden Einwirkungen durch den Grundstückseigentümer vorgenommen werden. Der Grundstückseigentümer darf solchen Einwirkungen ebenfalls nicht zustimmen.

ENTWURF

- (5) Bei dem geplanten Stromspeicher handelt es sich um eine Energiespeichereinrichtung im Sinne des § 3 Nr. 15d EnWG. Der Nutzer behält sich ausdrücklich die freie Auswahl einer geeigneten Batterietechnologie auf dem Mietgegenstand vor. Der Nutzer behält sich insbesondere vor, während der Nutzungsdauer die Batterietechnologie ändern zu dürfen, um etwa technologisch ausgereifere Systeme einzusetzen. Die Technologieauswahl des Nutzers bedarf demnach keiner Genehmigung des Grundstückseigentümers und hat keinen Einfluss auf den vereinbarten Nutzungszweck oder die zu zahlenden Entgelte.
- (6) Es ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass der auf dem Grundstück zu errichtende Stromspeicher einer Bank als finanzierendem Kreditinstitut sicherungsübereignet wird. Vor diesem Hintergrund besteht zwischen den Parteien dahingehend Einigkeit, dass der Nutzer den Stromspeicher nur zeitlich befristet mit dem Grundstück verbindet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück aufstellt. Das Eigentum am Stromspeicher und allen Einrichtungen und Kabeln verbleibt beim Nutzer. Der Grundstückseigentümer verzichtet darüber hinaus ausdrücklich auf ein ihm möglicherweise zustehendes Verpächterpfandrecht am Stromspeicher sowie den Nebeneinrichtungen und den Kabeln.
- (7) Der Grundstückseigentümer wird dafür Sorge tragen, dass sich eventuell vorhandene gegenwärtige Pächter des Grundstücks mit der Nutzung nach diesem Vertrag einverstanden erklären. Der Grundstückseigentümer holt hierzu jeweils die schriftliche Zustimmung des Pächters ein. Andernfalls erklärt der Grundstückseigentümer hiermit, dass das Grundstück ohne Zustimmung des Nutzers nicht anderweitig verpachtet oder sonst an Dritte überlassen wurde. Der Grundstückseigentümer wird darüber hinaus dafür Sorge tragen, dass ab dem in der Baubeginnsanzeige angegebenen Datum eventuell vorhandene bisherige Pachtverträge beendet sind und etwaige Pächter das Grundstück geräumt haben.

§ 2 Bau und Betrieb des Stromspeichers und sonstiger Anlagen

- (1) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer und seinen Beauftragten mit Wirksamwerden des Vertrages die jederzeitige Benutzung des Grundstücks zu Zwecken der Bauvorbereitung sowie zum Bau, Betrieb, zu Kontroll-, Wartungs- und Reparaturarbeiten am Stromspeicher sowie zum Rückbau des Stromspeichers.
- (2) Der Nutzer kann den Zeitpunkt des Baubeginns des Stromspeichers frei bestimmen. Der Baubeginn ist dem Grundstückseigentümer vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens drei (3) Monaten schriftlich anzukündigen („**Baubeginnsanzeige**“). Das Datum des voraussichtlichen Baubeginns wird in der Baubeginnsanzeige angegeben.

ENTWURF

- (3) Der Nutzer ist verpflichtet, den Stromspeicher und die elektrischen Leitungen und Einrichtungen nach den jeweils geltenden Vorschriften zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten und zurückzubauen. Der Nutzer verpflichtet sich insbesondere, alle im Genehmigungsbescheid festgelegten Bedingungen und Auflagen zu erfüllen, insbesondere zum Lärm-, Sicht- und Brandschutz.
- (4) Alle während der Errichtung oder des Rückbaus des Stromspeichers auftretenden Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzung des Grundstücks und der darauf verlaufenden Wege und die während des Betriebs des Stromspeichers auf dem gesamten Grundstück auftretenden Beeinträchtigungen, Nachteile und Abnutzungen sind mit der Zahlung des Nutzungsentgeltes gemäß § 4 abgegolten.
- (5) Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt den Nutzer und in seinem Namen handelnde Personen, alle erforderlichen Auskünfte von Behörden und sonstigen Stellen einzuholen. Er erteilt dem Nutzer hiermit die Zustimmung, in seinem Namen alle für die Errichtung, den Betrieb, den Unterhalt und den Rückbau des Stromspeichers erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Der Grundstückseigentümer wird auf Verlangen des Nutzers entsprechende schriftliche Vollmachten erteilen. Soweit notwendig, wird der Grundstückseigentümer Anträgen, die für den Bau oder Betrieb des Stromspeichers erforderlich sind (z. B. Bauantrag oder Eintragung einer Baulast) schriftlich zustimmen oder erforderliche Unterschriften leisten.
- (6) Der Grundstückseigentümer wird auf Anforderung des Nutzers die Einverständniserklärung nach dem Muster gemäß **Anlage 3** zur Vorlage beim Netzbetreiber schriftlich abgeben. Ferner erteilt der Grundstückseigentümer dem Nutzer gemäß dem als **Anlage 4** beigefügten Muster die Vollmacht, die Grundbücher des in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücks einzusehen und sich Grundbuchauszüge aushändigen zu lassen.

§ 3 Nutzungsdauer für den Stromspeicher, Kündigung, Rücktritt

- (1) Dieser Nutzungsvertrag wird mit Datum der letzten Unterzeichnung wirksam. Die Vertragslaufzeit endet **fünfzehn (15)** Jahre nach dem Datum der Inbetriebnahme des Stromspeichers. Der Nutzer ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Stromspeichers mitzuteilen.
- (2) Der Nutzer hat das Recht auf dreimalige Verlängerung des Nutzungsvertrags um jeweils **fünf (5)** Jahre. Die Ausübung dieser Optionen ist dem Grundstückseigentümer spätestens sechs (6) Monate vor Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit schriftlich mitzuteilen.
- (3) Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen.
- (4) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Dem Nutzer steht insbesondere ein Recht zur außerordentlichen Kündigung zu, wenn der Stromspeicher we-

ENTWURF

gen höherer Gewalt, rechtskräftigen gerichtlichen oder bestandskräftigen behördlichen oder gemeindlichen Entscheidungen oder den nachfolgend genannten Gründen nicht errichtet werden kann oder aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht errichtet werden soll. Dazu zählen insbesondere die Versagung des Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplans, andere negative Bescheidungen einer zuständigen Behörde, eine negative Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine verweigerte Netz(reservierungs-)zusage oder das Nichterlangen einer Bankfinanzierung zu den üblichen Konditionen. Gleiches gilt, wenn der Stromspeicher wegen derselben Gründe oder wegen technischer Störungen länger als zwölf (12) Monate nicht mehr in Betrieb ist, der Stromspeicher aufgrund tatsächlicher oder technischer Umstände, z.B. aufgrund der Eigenschaften der im Speicher genutzten Batteriezellen, nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

- (5) Den Parteien steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung insbesondere zu,
 - a) wenn der Nutzer nicht innerhalb von fünf (5) Kalenderjahren ab Wirksamwerden dieses Vertrages mit dem Bau des Stromspeichers begonnen hat. Der Nutzer hat das Recht, eine erklärte Kündigung des Grundstückseigentümers aus wichtigem Grund bis zu zwei (2) Mal für jeweils zwölf (12) Monate durch Zahlung auch nach Zugang der Kündigung abzuwenden, indem der Nutzer dem Grundstückseigentümer zusätzlich zur Vergütung nach § 4 einen Betrag für das Grundstück in Höhe von **2.000,00 EUR/Monat („Warteentgelt“)** bezahlt, erstmalig zu zahlen innerhalb von vier (4) Wochen nach Zugang der Kündigung. Für eine Verlängerung dieses Zeitraums gilt das entsprechend.
 - b) wenn der Stromspeicher endgültig stillgelegt wurde. Eine endgültige Stilllegung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn der Stromspeicher länger als zwölf (12) Monate außer Betrieb gesetzt wurde, ohne dass eine Reparatur oder Ersatzbeschaffung eingeleitet wurde. Eine auf diese Regelung gestützte Kündigung ist unwirksam, wenn der Kündigungsgrund von der kündigenden Partei schuldhaft herbeigeführt wurde.
- (6) Das jeweilige Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers aus wichtigem Grund erlischt des Weiteren, sobald das maßgebliche Ereignis, dessen Fehlen das Kündigungsrecht begründet hat, (nachträglich) entfallen ist.
- (7) Dem Grundstückseigentümer steht zudem insbesondere das Recht zur außerordentlichen Kündigung zu, wenn der Nutzer das Nutzungsentgelt nach § 4 oder einen nicht unerheblichen Teilbetrag davon trotz mindestens zweifacher schriftlicher Mahnung mit Kündigungsandrohung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist von jeweils mindestens 30 Tagen zahlt.
- (8) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein Rücktritt vom Nutzungsvertrag wird ausgeschlossen.

§ 4 Reservierungs- und Nutzungsentgelt für den Stromspeicher

- (1) Der Nutzer zahlt an den Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt nach § 4 Abs. 2 zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Sowie ab dem in der Baubeginnsanzeige als Baubeginn genannten Datum ein Nutzungsentgelt nach § 4 Abs. 3.
- (2) Der Nutzer zahlt als Reservierungsentgelt ein Entgelt in Höhe von **100.000,- EUR („Reservierungsentgelt“)**.
- (3) Der Nutzer zahlt ab dem in der Baubeginnsanzeige als Baubeginn genannten Datum ein jährliches Nutzungsentgelt je Megawatt der tatsächlich installierten Leistung des Stromspeichers („**Nutzungsentgelt**“) in Höhe von **XXX,00 EUR/MW**. Sofern die Leistung des Stromspeichers während der Nutzungsdauer durch den Nutzer aufgrund einer Erweiterung oder eines Repowerings erhöht oder verringert wird, ändert sich das Nutzungsentgelt entsprechend. Bei Ausübung der Option auf Verlängerung des Pachtvertrags nach § 3 Abs. 2 dieses Vertrags wird die Pacht wie folgt angepasst:

Erstmalige Verlängerung um 5 Jahre:

Zweite Verlängerung um 5 Jahre:

Dritte Verlängerung um 5 Jahre:

(4) Der Anspruch auf das Nutzungsentgelt besteht im ersten und letzten Betriebsjahr nur zeitanteilig. Im Jahr des Baubeginns wird das Nutzungsentgelt anteilig beginnend ab dem Monat des in der Baubeginnsanzeige als Baubeginn genannten Datums und im letzten Betriebsjahr bis zum Ende des Betriebs des Stromspeichers (ohne den Rückbau, siehe dazu § 8) bezahlt. Im ersten und im letzten Jahr erfolgt die Zahlung anteilmäßig (beanspruchte Tage x Nutzungsentgelt / 365). Mit vorstehenden Nutzungsentgelt sind alle nach diesem Vertrag zulässigen Nutzungen abgegolten. Als Berechnungsgrundlage gilt die tatsächlich genutzte Fläche. Die genutzte Fläche ergibt sich aus dem endgültigen Lageplan (Geltungsbereich) in **Anlage 2**.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das gezahlte Reservierungsentgelt nicht auf das Nutzungsentgelt angerechnet wird.
- (6) Der Nutzer zahlt das Nutzungsentgelt jährlich am 31.01. im Voraus für das jeweilige Kalenderjahr. Im Erstjahr ist das entsprechende zeitanteilige Nutzungsentgelt für den jeweiligen Abrechnungszeitraum mit dem nächsten auf die dem Baubeginn folgenden Fälligkeitstermin zu zahlen. Der Zahlungsanspruch entsteht jedoch in jedem Fall frühestens mit Eintragung der nach diesem Vertrag zu bewilligender Dienstbarkeit an ausbedungener Rangstelle.
- (7) Der Nutzer zahlt das Nutzungsentgelt und weitere Entgelte bei Fälligkeit auf das Bankkonto Alle in diesem Vertrag vereinbarten Entgelte sind Netto-Entgelte. Soweit der Grundstückseigentümer gem. § 9 UStG zur Steuerpflicht optiert, wird die

anfallende Umsatzsteuer vom Nutzer an den Grundstückseigentümer gezahlt. Voraussetzung für die Zahlung der Umsatzsteuer ist die Stellung einer den umsatzsteuerlichen Vorgaben genügenden Rechnung.

§ 5 Dienstbarkeit für den Stromspeicher

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass das Recht des Nutzers und der finanzierenden Bank hinsichtlich des Stromspeichers einschließlich der Nebenanlagen und Kabel durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Vormerkungen gesichert werden soll, die diesem Vertrag als **Anlage 5** beigefügt sind. Der Grundstückseigentümer erklärt sich hiermit einverstanden, dass das Muster an die Forderungen der finanzierenden Bank angepasst werden oder soweit erforderlich anstelle dieses Musters ein Muster der finanzierenden Bank verwendet werden kann. Die Kosten der jeweiligen Eintragung trägt der Nutzer. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Nutzers in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass die Bank oder ein Dritter gemäß den Regelungen des § 9 Abs. 2 in diesen Nutzungsvertrag eintritt, zugunsten des Dritten oder der Bank zu bestellen. Dieser Dritte bzw. die Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruchs wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung der vorgenannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.
- (2) Die Grundbucheintragung hat so zu erfolgen, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches im Rang vorgehen. Ist die erstrangige Eintragung nicht möglich, soll die Dienstbarkeiten und Vormerkungen zunächst an rangbereiter Stelle eingetragen werden. In diesem Rahmen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die entsprechenden Rangrücktrittserklärungen beizubringen sowie alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form der **Anlage 5** zu diesem Vertrag abzugeben. Für den Fall, dass die erstrangige Eintragung nicht möglich ist und Rangrücktrittserklärungen nicht eingeholt werden können, ist die Eintragung der Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle ausreichend, sofern der Dienstbarkeit keine die Zwangsvollstreckung ermöglichenden Rechte oder andere die Ausübung der Dienstbarkeit beeinträchtigende Rechte vorgehen. Bestehen vorrangige, für den Vertragszweck schädliche, dingliche Rechte, ist der Nutzer zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn notwendige Rangrücktrittserklärungen bzw. Löschungsbewilligungen der vorrangig berechtigten Dritten versagt wurden. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung und Gewähr dafür, dass die erstrangige Eintragung möglich ist und etwaig notwendige Rangrücktrittserklärungen Dritter erteilt werden.

ENTWURF

- (3) Die Grundbucheintragung hat auf Anforderung des Nutzers, spätestens zwei Wochen nach öffentlicher Auslegung der Unterlagen des Planfeststellungsbeschlusses oder nach öffentlicher Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses über den für den Stromspeicher maßgeblichen Bebauungsplan oder zwei Wochen nach Einreichung des Bauantrags (bei Stromspeichern, die ohne Bebauungsplan realisiert werden können) zu erfolgen. Das Muster in **Anlage 5** kann vom Nutzer im Hinblick auf Änderungswünsche der finanzierenden Bank geändert werden.
- (4) Soweit im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe von § 1, die Eintragung von weiteren Dienstbarkeiten und Vormerkungen erforderlich oder für den Nutzer dienlich ist (z.B. bezogen auf Ausgleichsflächen), wird der Grundstückseigentümer der Eintragung solcher Dienstbarkeiten und Vormerkungen auf Kosten des Nutzers zustimmen. Der Grundstückseigentümer kann die Zustimmung verweigern, wenn die Eintragung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen für die Ausübung der Nutzung nach § 1 nicht erforderlich und für ihn unzumutbar (z.B. Entstehung dauerhafte wesentlicher Nachteile) ist.

§ 6 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

- (1) Der Grundstückseigentümer wird den Nutzer über alle in seinem Grundstück vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Drainage unverzüglich nach Vertragsabschluss in Kenntnis setzen und ihm alle ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen übergeben. Der Grundstückseigentümer stimmt erforderlichenfalls der Einholung weiterer Informationen über das Grundstück durch den Nutzer zu. Diese Kosten trägt der Nutzer.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Grundstück zu dem in der Baubeginnsanzeige angegebenen Datum geräumt und ohne Aufbauten zu übergeben. Etwaige Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Eignung der Grundstücksfläche für die Installation des Stromspeichers herzustellen (Bodenverdichtung, Planierung etc.), hat der Nutzer auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr durchzuführen.
- (3) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, für den Fall, dass er das Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder sich in sonstiger Weise vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den Kauf- bzw. Übertragungsvertrag die nachfolgende Regelung aufzunehmen:

„Der Käufer/Übernehmer tritt in alle Rechte und Pflichten des Verkäufers ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie aus dem Nutzungsvertrag vom _____ dem jeweiligen Berechtigten, insbesondere den Nutzer und der finanzierenden Bank, gegenüber ergeben. Die Vertragspartner verpflichten sich gegenseitig und zu Gunsten des Nutzers, alle für die Vertragsübernahme erforderlichen Schritte durchzuführen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben. Der Käufer/Übernehmer verpflichtet sich weiterhin im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) gegenüber dem Nutzer, bei einem etwaigen Weiterverkauf seinerseits, seinem zukünftigen Käufer/Übernehmer dieselben Verpflichtungen aufzuerlegen.“

ENTWURF

- (4) Der Grundstückseigentümer wird den Nutzer und finanzierende Bank unverzüglich schriftlich von der Veräußerung/Übertragung unterrichten und eine beglaubigte Ausfertigung beifügen. Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt der Grundstückseigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden. Eine weitergehende Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- (5) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung des Stromspeichers für die Dauer dieser Vereinbarung beeinträchtigen könnte. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, auf allen in seinem Eigentum oder Besitz befindlichen Flurstücken bauliche Veränderungen, Bepflanzungen oder andere Maßnahmen, welche den ordnungsgemäßen Betrieb des Stromspeichers auch nur vorübergehend beeinträchtigen können, nur mit Zustimmung des Nutzers vorzunehmen. Dies gilt auch für die Zustimmung entsprechenden Maßnahmen Dritter. Verstößt der Grundstückseigentümer gegen vorstehende Pflichten, hat er Maßnahmen des Nutzers zu dulden, die die uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks und den ordnungsgemäßen Betrieb des Stromspeichers sichern oder wiederherstellen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, diese Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (6) Sollte der Stromspeicher durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundstückseigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so hat er diesen Anspruch an den Nutzer abzutreten.

§ 7 Haftung des Nutzers und des Grundstückseigentümers

- (1) Der Nutzer trägt die Verkehrssicherungspflicht für die vom Stromspeicher (einschließlich der sonstigen zugehörigen Anlagen sowie etwaigen Elektrik- oder Elektroschrott oder sonstigen gefährlichen Stoffen) ausgehenden Gefahren.
- (2) Der Nutzer haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle von ihm oder seinen Beauftragten bei der Errichtung, durch den Betrieb oder durch den Rückbau des Stromspeichers verursachten Schäden.
- (3) Der Nutzer stellt den Grundstückseigentümer von Ersatzansprüchen frei, die Dritte aufgrund von Schäden, die bei der Errichtung, durch den Betrieb oder durch den Rückbau des Stromspeichers entstanden sind, geltend machen.
- (4) Der Nutzer verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung für die vom Stromspeicher und/oder elektrischen Leitungen ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Grundstückseigentümers mit folgenden Mindestversicherungssummen abzuschließen. Die Betriebshaftpflichtversicherung hat dabei einen Versicherungsschutz gegen Umweltschäden und deren Folgen zu beinhalten:

Für Personen- und Sachschäden:

ENTWURF

EUR 5.000.000,00 je Versicherungsfall, EUR 10.000.000,00 je Versicherungsjahr maximiert

Für Vermögensschäden:

EUR 100.000,00 je Versicherungsfall, EUR 200.000,00 je Versicherungsjahr maximiert

- (5) Die Haftung des Nutzers ist der Höhe nach insgesamt auf die von der gemäß vorstehendem Abs. 4 abzuschließenden Haftpflichtversicherung gedeckten Beträge beschränkt. Darüberhinausgehende Ansprüche des Grundstückseigentümers gegen den Nutzer sind ausgeschlossen. Das Vorgenannte gilt nicht für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden (auch soweit von Erfüllungsgehilfen verursacht) sowie für Schäden von Leib, Leben, Gesundheit und Ansprüche aus Produkthaftung.
- (6) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für Größe, Beschaffenheit und die rechtliche und tatsächliche Eignung des Vertragsgegenstandes einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung. Der Grundstückseigentümer erklärt jedoch, dass ihm von versteckten Mängeln, Verunreinigungen des Erdreiches und des Grundwassers durch Schadstoffe nichts bekannt ist und Rechtsstreitigkeiten hinsichtlich des Vertragsgegenstandes nicht anhängig sind.

§ 8 Rückbau des Stromspeichers und Rückbausicherung

- (1) Der Nutzer ist verpflichtet, innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Beendigung des Nutzungsvertrags durch Zeitablauf, infolge einer vom Nutzer zu vertretenden Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund, infolge einer Eigenkündigung des Nutzers sowie im Falle der faktischen Betriebseinstellung (Stilllegung des Stromspeichers für mindestens zwölf (12) Monate, jedoch mit Ausnahme von Reparaturen) den Stromspeicher mit allem Zubehör zu demontieren und auf seine Kosten zu entfernen („**Rückbaupflicht**“) sowie die Löschung der eingetragenen Dienstbarkeit zu bewilligen.
- (2) Im Rahmen der Rückbauverpflichtung wird der Nutzer im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften das Grundstück wieder in einen für die ursprüngliche Nutzung geeigneten Zustand versetzen („**Wiederherstellung**“). Dies beinhaltet u. a. die Abtragung der Fundamente bis zur Einbautiefe und auf Verlangen des Grundstückseigentümers die Beseitigung der verlegten Kabel und Zuwegungen. Entstandene Hohlräume sind aufzufüllen und mit gleichwertigem Mutterboden abzudecken. Falls auf dem Grundstück vor Baubeginnsanzeige Drainagen bzw. Entwässerungsgräben vorhanden waren und durch den Nutzer beschädigt wurden, sind diese auf Verlangen des Grundstückseigentümers wiederherzustellen. Der Nutzer haftet nicht für die rechtliche Qualität der Fläche bei Rückgabe (z.B. Ackerland- oder Grünlandstatus).
- (3) Ab dem Tag nach dem Betrieb des Stromspeichers bis zum vollständigen Rückbau des Stromspeichers inklusive Nebenanlagen und Infrastruktur hat der Nutzer dem Grundstückseigentümer zeitanteilig ein reduziertes Entgelt in Höhe von 25 % des Nutzungsentgeltes nach § 4 Abs. 3 zu

zahlen („**Rückbauentgelt**“). Dabei erfolgt die Zahlung anteilmäßig (beanspruchte Tage für den Rückbau x Rückbauentgelt / 365).

- (4) Zur Sicherung der Ansprüche des Grundstückseigentümers aus der Rückbauverpflichtung gemäß Absatz 1 sowie der Zahlungsansprüche des Grundstückseigentümers nach § 4 wird der Nutzer dem Grundstückseigentümer zwei Wochen vor Inbetriebnahme des Stromspeichers eine unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer in der Europäischen Union ansässigen Bank in Höhe von **5.000,00 EUR** pro MW installierter Leistung des Stromspeichers („**Rückbaubürgschaft**“) übergeben. Der Anspruch auf Rückgabe der Rückbaubürgschaftsurkunde besteht nach (a) Wiederherstellung gemäß Absatz 2 oder (b) nach Beendigung des Nutzungsvertrages, wenn der Grundstückseigentümer innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsende keine Ansprüche auf Wiederherstellung geltend macht.
- (5) Die Pflichten zur Absicherung des Rückbaus gegenüber dem Grundstückseigentümer entfallen, sofern der Nutzer aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Regelungen gegenüber einer Behörde oder Gemeinde zum Rückbau verpflichtet ist und den Rückbau zugunsten der Behörde oder Gemeinde abzusichern hat. Der Nutzer hat dem Grundstückseigentümer die Absicherung des Rückbaus zugunsten der Behörde oder Gemeinde anzuzeigen.

§ 9 Rechtsnachfolge, Übertragung von Rechten, Sicherungsabreden für Kreditinstitute

- (1) Der Nutzer ist berechtigt, den gesamten Nutzungsvertrag oder die jeweiligen Rechte daraus an dem Stromspeicher ganz oder teilweise auf Dritte, insbesondere auf eine andere Betreibergesellschaft, zu übertragen. Einer vollständigen und/oder teilweisen Vertragsübernahme durch einen Dritten anstelle des Nutzers stimmt der Grundstückseigentümer bereits jetzt zu.
- (2) Für den Fall, dass infolge der Sicherungsübereignung des Stromspeichers an eine finanzierende Bank die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder dass aus anderen Gründen der Nutzer der Stromspeicher nicht weiter betreibt und eine dritte Person an seine bzw. ihre Stelle tritt, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt dieses Dritten als Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Nutzer wird die finanzierende Bank bevollmächtigen, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Dritten zu schließen. Der Eintritt eines Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich abzuschließende Eintrittsvertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Die finanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Nutzers in den Vertrag einzutreten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Grundstückseigentümer eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.
- (3) Ein von dem Grundstückseigentümer oder dem Nutzer bzw. dem jeweiligen Betreiber mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in diesen Nutzungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der finanzierenden Bank.

ENTWURF

- (4) Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, kündigen bzw. beenden will, ist er verpflichtet, unverzüglich hiervon die finanzierende Bank als Sicherungseigentümerin des Stromspeichers zu unterrichten, um der finanzierenden Bank sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei (2) Monaten an die Stelle des Nutzers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen.
- (5) Alle Rechte und Pflichten der Parteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Parteien verpflichten sich, diese jeweiligen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (6) Die Parteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührenden Abreden in diesem Vertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die Parteien verpflichten sich, die für den Nutzer einzutragende beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nicht ohne Zustimmung der finanzierenden Bank ändern oder löschen zu lassen.

§ 10 Datenschutz, Kosten und Schlussbestimmungen

- (1) Die Parteien werden gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz und insbesondere die anwendbaren Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) beachten.
- (2) Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges, etwaige Kosten für Genehmigungen und Negativatteste sowie sämtlicher vorzunehmender Grundbucheklärungen trägt der Nutzer. Des Weiteren trägt der Nutzer in den in § 8 dieses Vertrages genannten Fällen die Kosten für die Löschung der Dienstbarkeit. Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten trägt der Grundstückseigentümer. Die ausschließlich aus der Errichtung und dem Betrieb des Stromspeichers etwaig folgenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten trägt der Nutzer.
- (3) Der Vertrag unterliegt der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Nachträgliche Ergänzungen oder sonstige Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieses Schriftformerfordernisses.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Es sollen dann im Wege der (auch ergänzenden) Auslegung die Regelungen gelten, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung soweit wie möglich entsprechen.

Anlagen:

Anlage 1 – Vorläufiger Lageplan der Flächen und des Stromspeichers

Anlage 2 – Endgültiger Lageplan der Flächen und des Stromspeichers (wird nach Abschluss der Baumaßnahmen ergänzt)

Anlage 3 – Einverständniserklärung gegenüber dem Netzbetreiber

Anlage 4 – Vollmacht zur Anforderung von Grundbuchauszügen

ENTWURF

Anlage 5 – Muster einer Dienstbarkeitsbewilligung für den Stromspeicher

[Ort], den

Für den Nutzer

[Name, Funktion]

[Ort], den

Für den Grundstückseigentümer

[Name, Funktion]

ENTWURF

Anlage 1: Vorläufiger Lageplan der Flächen und des Stromspeichers

ENTWURF

Anlage 2: Endgültiger Lageplan der Flächen und des Stromspeichers (wird nach Abschluss der Baumaßnahmen ergänzt)

Anlage 3: Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber Netzbetreiber und sonstiger Dritter

Der Grundstückseigentümer, [Name], wohnhaft in [Ort] erklärt sich damit einverstanden, dass die [Firmenname], geschäftsansässig [Adresse] auf ihren Grundstücken (Gemarkung [Ort]) eine Anlage zur Speicherung elektrischer Energie errichtet.

Die [Nutzer] ist daher berechtigt im eigenen Namen, mit dem zuständigen Netzbetreiber oder sonstigen Dritten, die für die Errichtung, den Netzanschluss, den Betrieb und den Rückbau des Stromspeichers erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen und Handlungen vorzunehmen, Anträge zu stellen sowie Rechtsgeschäfte abzuschließen.

[Ort], den _____

[Name]

(Grundstückseigentümer)

Anlage 4: Vollmacht zur Anforderung von Grundbuchauszügen und Einholung von Rangrücktrittserklärungen

Vollmacht

Ich, [Name], wohnhaft [Adresse],

bin Grundstückseigentümer der nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Amtsgericht

Gemarkung

Flurstück/e

Zwischen mir und der [Nutzer], geschäftsansässig [Adresse] besteht ein Nutzungsvertrag über die vorstehenden Grundstücke („**Nutzungsvertrag**“).

Ich bevollmächtige hiermit unwiderruflich die [Nutzer], auf ihre Kosten für die vorstehend bezeichneten Grundstücke beim zuständigen Grundbuchamt die erforderlichen beglaubigten und unbeglaubigten Grundbuchauszüge zu beschaffen.

Sollte sich aus den beschafften Grundbuchauszügen ergeben, dass zur rangrichtigen Eintragung der in Nutzungsvertrag in § 5 vorgesehenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen, Rechte in Abteilung Nr. II (Lasten und Beschränkungen) und/oder Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) des Grundbuchs einen Vorrang gewähren müssen, so ist die [Nutzer] berechtigt, die Inhaber der Rechte in Abteilung II und/oder Abteilung III zu fragen, ob einem späteren Rangrücktritt zugestimmt wird.

[Ort], den _____

[Name]

(Grundeigentümer)

Anlage 5: Muster einer Dienstbarkeitsbewilligung für den Stromspeicher

Bestellung, Antrag und Bewilligung auf Eintragung von Rechten für Stromspeicher Stromspeicherrecht)

bestellt hiermit zugunsten der

-nachfolgend „**Eigentümer**“ genannt-

und zugunsten der

-nachfolgend „**Berechtigte**“ genannt-

-nachfolgend „**finanzierende Bank**“ genannt-

nach Maßgabe der Regelungen in dieser Urkunde beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Vormerkungen lastend auf

Grundbuch	Blatt	Flurstück	Flur	Gemarkung

-nachfolgend „ Grundeigentum “ genannt-				

1 Inhalt des Rechts der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten

1.1 Der Berechtigte darf das Grundeigentum für folgende Zwecke in Anspruch nehmen und nutzen („**Stromspeicherrecht**“):

Der Berechtigte darf die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Stromspeicher) sowie allen zugehörigen Neben-, Betriebs- und Steuereinrichtungen wie insbesondere Stromspeicher-, Schalt-, Transformator- und Übergabestation (nachfolgend „**Anlage(n)**“ genannt) auf den im Lageplan gem. Anlage 1 beschriebenen Flächen des Grundeigentums unter Beachtung der technischen Vorschriften und der baulichen Auflagen errichten, unterhalten, betreiben und bei Bedarf ganz oder teilweise ersetzen. Der Berechtigte ist berechtigt, die zum Anschluss und Betrieb der Anlage(n) erforderlichen Leitungen und Kabel zu verlegen und darüber hinaus alle sonstigen Arbeiten auf dem Grundeigentum durchzuführen, die für die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb der Anlage(n) nötig sind, einschließlich der Anlage erforderlicher Wege sowie ggf. erforderlicher Befestigungen (z. B. Montageflächen). Der Berechtigte ist hierzu befugt, das Grundeigentum zu diesem Zweck zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren sowie es durch Dritte betreten und mit Fahrzeugen aller Art befahren zu lassen. Der Eigentümer hat dem Berechtigten die gegebenenfalls erforderlichen Schlüssel und Zugangsberechtigungen auszuhändigen. Die Unterhaltung der Anlage(n) obliegt dem Berechtigten. Der Eigentümer gestattet dem Berechtigten alle nötigen Wartungs- und Reparaturarbeiten an der / den Anlage(n) und unterlässt alle Maßnahmen, die den Betrieb der Anlagen stören können. Der Berechtigte ist auch zur Demontage und Neuerrichtung der Anlage(n) berechtigt.

- 1.2** Der Berechtigte ist gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB befugt, die Ausübung seiner Rechte einem Dritten zu überlassen. Das Erfordernis der Zustimmung durch die Bank entfällt, wenn die unter Ziffer 2.2. genannte aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit gelöscht worden ist.

2 Grundbucheklärungen

- 2.1** Der Eigentümer bewilligt und beantragt hiermit unwiderruflich die Eintragung einer auflösend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 1.1. zugunsten des Berechtigten lastend auf dem Grundeigentum im oben bezeichneten Grundbuch.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird unter der auflösenden Bedingung eingetragen, dass die Bank dem Eigentümer erklärt, dass sie oder ein von ihr benannter Dritter den Betrieb der Anlage übernimmt.

- 2.2** Der Eigentümer bewilligt und beantragt hiermit unwiderruflich die Eintragung einer aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 1.1 und 1.2. zugunsten der finanzierenden Bank. Die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit soll im oben näher bezeichneten Grundbuch und zu Lasten des oben näher bezeichneten Grundstücks im gleichen Rang mit der unter Ziffer 2.1. bezeichneten Dienstbarkeit erfolgen.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird unter der aufschiebenden Bedingung eingetragen, dass die Bank dem Eigentümer erklärt, dass sie den Betrieb der Anlage übernimmt.

- 2.3** Der Eigentümer verpflichtet sich der Bank gegenüber, und zwar mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass die Bank ihm gegenüber einem Dritten benennt, dem Dritten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt nach Ziffer 1.1 und 1.2. zu bewilligen.

Zur Sicherung des Anspruchs nach Ziffer 2.3 bewilligt und beantragt der Eigentümer zulasten des vorstehend genannten Grundeigentums eine Vormerkung in Abt. II des vorbezeichneten Grundbuchs im Rang unmittelbar nach den vorstehend unter Ziffer 2.1. und 2.2. benannten Dienstbarkeiten einzutragen. Dieser Anspruch verjährt in 30 Jahren, ist veräußerlich und übertragbar.

Der Eigentümer stimmt schon jetzt einer Ausnutzung der Vormerkung für einen von der finanzierenden Bank noch zu benennenden Dritten zu. Der Eigentümer bewilligt und beantragt dies hiermit bereits. Die Bank wird von dieser Bewilligung und dem Antrag nur bei Eintritt des Sicherungsfalls Gebrauch machen.

- 2.4** Der Eigentümer verpflichtet sich dem Berechtigten gegenüber, und zwar mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger / Dritter in die Rechte und Pflichten des Berechtigten aus dem zwischen dem Berechtigten und dem Eigentümer über die Nutzung des Grundeigentums bestehenden Nutzungsvertrages („**Nutzungsvertrag**“) eintritt, dem Rechtsnachfolger/ Dritten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt nach Ziffer 1.1. und 1.2 zu bewilligen.

Zur Sicherung dieser Ansprüche bewilligt und beantragt der Eigentümer zulasten des vorstehend genannten Grundeigentums eine Vormerkung in Abt. II des vorbezeichneten Grundbuchs im Rang unmittelbar nach der vorstehend unter Ziffer 2.3. benannten Vormerkung einzutragen. Dieser Anspruch verjährt in 30 Jahren, ist veräußerlich und übertragbar.

- 2.5** Die vorstehend bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen gemäß Ziffer 2.1. bis 2.4. sollen im Rang vor allen Eintragungen in den Abteilungen II und III im oben

ENTWURF

genannten Grundbuch stehen bzw. nur hinter solchen Rechten, die die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und der Vormerkungen nicht behindern.

Sollten die erste Rangstell zunächst nicht beschafft werden können, sollen die Dienstbarkeiten zu Ziffer 2.1. und 2.2. und die Vormerkungen zu Ziffer 2.3. und 2.4. zunächst an nächst offener Rangstelle eingetragen werden. Der Eigentümer stimmt bereits jetzt allen erforderlichen Erklärungen für die Beschaffung der vereinbarten Rangstelle zu und bewilligt und beantragt die Eintragung der hierfür erforderlichen Rangänderungen / Löschungen / Pfandhaftentlassungen im Grundbuch.

2.6 Der Eigentümer beantragt bei dem Grundbuchamt, dem Berechtigten und der finanzierenden Bank nach Vollzug der Eintragungsanträge eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift sowie von etwaigen Zwischenverfügungen eine Abschrift zu erteilen.

2.7 Sämtliche in dieser Urkunde gestellte Anträge sind nicht als einheitliche Anträge zu behandeln.

3 Ergänzende Regelungen

3.1 Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen dienen der Sicherstellung des Betriebs der Anlage(n) auf dem Grundeigentum. Eine Löschung, ein Verzicht oder eine Aufhebung der Dienstbarkeiten kann verlangt werden, wenn

- im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Grundeigentum oder mit einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentümers der Nutzungsvertrag vorzeitig endet (zum Beispiel durch Sonderkündigung gemäß § 57a ZVG oder § 111 InsO) oder die Gebrauchsgewährung beeinträchtigt wird (zum Beispiel gemäß § 152 Abs. 2 ZVG oder § 103 InsO),
- aus anderen, vom Berechtigten nicht zu vertretenden Gründen, der Nutzungsvertrag vorzeitig endet oder die Gebrauchsgewährung vertragswidrig beeinträchtigt wird,
- der Nutzungsvertrag unwirksam ist bzw. wird oder vorzeitig wegen Verletzung von Formvorschriften (zum Beispiel § 550 BGB) gekündigt worden ist,

jedoch erst nach Erreichen des Termins, bis zu welchen der Nutzungsvertrag unter Berücksichtigung sowohl der fest vereinbarten Vertragslaufzeit als auch aller dem Berechtigten eingeräumten Verlängerungsoptionszeiten bestanden hätte.

Diese Regelung gilt entsprechend, wenn die finanzierende Bank oder ein Dritter die Anlage(n) weiterbetreibt.

3.2 Für die Nutzung der im Lageplan beschriebenen Flächen des Grundeigentums aufgrund der in dieser Urkunde genannten Dienstbarkeiten hat der jeweils Berechtigte dem jeweiligen Eigentümer oder Zwangsverwalter des Grundeigentums (§ 328 Abs. 1 BGB) im Fall der Kündigung des für das Grundeigentum mit dem Berechtigten bestehenden Nutzungsvertrages gemäß § 57a ZVG oder § 111 InsO ein Ausübungsentgelt entsprechend der Zahlungsregelungen des zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten oder deren Rechtsnachfolgern bestehenden zuletzt gültigen Nutzungsvertrags in der zuletzt gezahlten bzw. zur Zahlung fälligen Höhe (einschließlich der Regelungen zur Wertsicherungsklausel, zur gesetzlichen Umsatzsteuer, zur Zahlung von Nebenkosten, zur Fälligkeit etc.) zu leisten.

3.3 Die finanzierende Bank wird hiermit für den Fall des Eintritts der auflösenden Bedingungen gemäß Ziffer 2.1. unwiderruflich und unter Befreiung von den Vertretungsbeschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, die Löschung der mit vorliegenden Urkunde zugunsten des Berechtigten bestellten dinglichen Rechte zu bewilligen und zu beantragen.

3.4 Sollte der Nutzungsvertrag vor dem Ablauf der darin vereinbarten festen Vertragslaufzeit inklusive der von dem Berechtigten ausgeübten Verlängerungsoptionszeiten gleich aus welchen Gründen enden, ist der Eigentümer bei noch laufender Finanzierung der Anlage(n) gegenüber der Bank auf deren

ENTWURF

Aufforderung hin verpflichtet, gegen Zahlung etwaiger offener Verbindlichkeiten aus dem beendeten Nutzungsvertrag einen mit dem beendeten Nutzungsvertrag inhaltsgleichen neuen Nutzungsvertrag mit einem von der Bank benannten Dritten oder Bank selbst abzuschließen.

4 Schlussbestimmungen

- 4.1** Der Eigentümer erteilt dem Notar, _____, und den Notarangestellten _____ Vollmacht, für ihn alle etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen sowie solche für ihn entgegenzunehmen, die zur Eintragung der mit der Urkunde bewilligten und beantragten Rechte erforderlich sind. Die Bevollmächtigten sind auch befugt, Löschanträge zu stellen und Rangänderungserklärungen für den Eigentümer abzugeben und sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 4.2** Der Eigentümer beauftragt den Notar,
- der finanzierenden Bank und dem Berechtigten sofort eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu erteilen (spätestens mit dem Erhalt dieser Urkunde nehmen die finanzierende Bank/ der Berechtigte die Bestellung der unter den Ziffern 2.1. bis 2.4. bezeichneten Rechte an - dingliche Einigung)
 - dem Grundbuchamt eine Ausfertigung dieser Urkunde sofort einzureichen
 - dem Eigentümer eine einfache Abschrift dieser Urkunde zu erteilen.
- 4.3** Die Kosten der Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Berechtigte. Der Geschäftswert der Urkunde bemisst sich wie folgt _____ Euro.

Anlage 1: Lageplan

Ort /Datum

Unterschrift des Eigentümers