

## Absicherungsmöglichkeiten

Wenn die Gemeinde keine eigenen Flächen in das Projekt einbringt und somit keine **dingliche Absicherung** (z.B. in Form von Grundbucheintragungen wie Dienstbarkeiten) möglich ist, gibt es dennoch verschiedene rechtliche Möglichkeiten, um die Durchsetzung ihrer Ansprüche gegenüber dem Anlagenbetreiber sicherzustellen. Diese Maßnahmen könnten in einem **städtebaulichen Vertrag** oder einem ähnlichen Rechtsinstrument festgehalten werden. Hier sind einige alternative Absicherungen, die die Gemeinde nutzen könnte:

### 1. Vertragsstrafenvereinbarung

Eine **Vertragsstrafenregelung** ist ein effektives Mittel zur Absicherung von Verpflichtungen. In diesem Fall wird im städtebaulichen Vertrag eine Klausel eingefügt, die besagt, dass der Betreiber eine **Vertragsstrafe** zahlen muss, falls er gegen bestimmte Verpflichtungen verstößt (z.B. nicht fristgemäße Errichtung der Stromtankstelle, Nichterfüllung der Bürgerbeteiligung, Nichteinhaltung der Rückbauverpflichtung). Die Höhe der Vertragsstrafe sollte im Vertrag festgelegt werden und sollte so bemessen sein, dass sie den Betreiber zur Erfüllung seiner Verpflichtungen anhält.

**Beispiel:** „Im Falle der Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb der Stromtankstelle am Schiffshebewerk wird eine Vertragsstrafe in Höhe von [Betrag] pro Monat des Verzugs fällig.“

### 2. Bürgschaft

Die Gemeinde kann vom Betreiber eine **Bürgschaft** verlangen. Dabei verpflichtet sich eine **dritte Partei** (z.B. eine Bank oder eine Versicherung), im Falle der Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Betreiber eine vorher vereinbarte Summe an die Gemeinde zu zahlen. Diese Bürgschaft würde als **finanzielle Sicherheit** für die Gemeinde dienen, um etwaige Mehrkosten oder Schäden abzudecken, falls der Betreiber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

**Beispiel:** „Der Betreiber verpflichtet sich, eine Bürgschaft in Höhe von [Betrag] bei einer deutschen Bank oder Versicherung zu hinterlegen, die zugunsten der Gemeinde Niederfinow ausgestellt wird und im Falle der Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen zur Auszahlung kommt.“

### 3. Bankgarantie

Ähnlich wie eine Bürgschaft kann eine **Bankgarantie** eingesetzt werden. Die Bank des Betreibers gibt eine Garantie ab, dass sie im Fall der Nichterfüllung durch den Betreiber eine festgelegte Summe an die Gemeinde auszahlt. Diese Option bietet der Gemeinde eine **hohe finanzielle Absicherung**, da die Bank verpflichtet ist, im Fall eines Vertragsbruchs zu zahlen.

**Beispiel:** „Der Betreiber verpflichtet sich, eine Bankgarantie in Höhe von [Betrag] bei einer deutschen Bank zu hinterlegen, die im Falle der Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten durch die Bank an die Gemeinde ausgezahlt wird.“

#### 4. Zahlungsverpflichtungen und Meilensteinzahlungen

Die Gemeinde könnte den Betreiber zu **Zahlungsverpflichtungen** in bestimmten Projektphasen oder **Meilensteinen** verpflichten. Der Betreiber müsste Zahlungen an die Gemeinde leisten, die an den **Fortschritt der Umsetzung** gebunden sind. Diese Methode bietet der Gemeinde finanzielle Sicherheit, da sie Zahlungen erhält, sobald bestimmte Bedingungen erfüllt sind, und schützt vor einem vorzeitigen Projektabbruch ohne Ergebnisse.

**Beispiel:** „Der Betreiber verpflichtet sich zur Zahlung von [Betrag] an die Gemeinde, wenn folgende Meilensteine erreicht sind:

- Meilenstein 1: Abschluss der Planung und Genehmigung der Stromtankstelle,
- Meilenstein 2: Baubeginn der Stromtankstelle.“

#### 5. Rücktrittsrecht im städtebaulichen Vertrag

Die Gemeinde könnte sich das **Recht auf Rücktritt** von bestimmten Vereinbarungen vorbehalten, wenn der Betreiber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies könnte bedeuten, dass der Bebauungsplan aufgehoben oder das Projekt gestoppt wird, wenn die wesentlichen Bedingungen nicht erfüllt werden. In diesem Fall müsste der Betreiber sämtliche Kosten tragen, die durch die Rückabwicklung entstehen.

**Beispiel:** „Die Gemeinde behält sich das Recht vor, vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Betreiber bis zu einem festgelegten Zeitpunkt die vertraglich vereinbarten Pflichten nicht erfüllt (z.B. Errichtung der Stromtankstelle, Rückbauverpflichtung). In diesem Fall trägt der Betreiber die Kosten für die Rückabwicklung des Bebauungsplans.“

#### 6. Sicherheitsleistungen in Form von Kautionen

Die Gemeinde könnte auch verlangen, dass der Betreiber eine **Kaution** in Höhe eines vereinbarten Betrags hinterlegt. Diese Kaution würde im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtungen von der Gemeinde einbehalten werden, um mögliche Schäden oder Kosten zu decken.

**Beispiel:** „Der Betreiber verpflichtet sich, eine Kaution in Höhe von [Betrag] bei der Gemeinde niederfinow zu hinterlegen, die im Falle der Nichterfüllung von Verpflichtungen zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinde verwendet wird.“

#### 7. Verknüpfung mit Förderungen und Subventionen

Falls der Betreiber für die Errichtung der PV-Anlage oder anderer Infrastrukturen Fördermittel oder Subventionen beantragt, könnte die Gemeinde eine Verknüpfung zwischen der **Genehmigung der Subventionen** und der **Erfüllung der Auflagen** durch den Betreiber herstellen. Dies würde sicherstellen, dass der Betreiber die Bedingungen erfüllt, um nicht den Anspruch auf Subventionen zu verlieren.

**Beispiel:** „Die Gemeinde behält sich vor, ihre Zustimmung zu Förderanträgen des Betreibers nur zu erteilen, wenn der Betreiber alle vertraglich vereinbarten Verpflichtungen erfüllt hat.“

---

### **Fazit:**

Da eine **dingliche Absicherung** (z.B. über Grundstückseinträge) nicht möglich ist, sollte die Gemeinde andere rechtliche Mittel zur Sicherstellung der **Vertragserfüllung** nutzen, wie Vertragsstrafen, Bürgschaften, Bankgarantien oder Rücktrittsrechte. Eine Kombination dieser Mechanismen kann die Durchsetzung der Ansprüche der Gemeinde stärken und die Sicherheit erhöhen, dass der Betreiber seinen Verpflichtungen nachkommt