

## **Vertrag über die Übertragung von Kompensationsflächenäquivalenten**

zwischen

Dauerwald Stiftung in Pommern  
Wahlendower Str. 22  
17438 Buddenhagen

- nachfolgend Grundstückseigentümer genannt -

und

MGR II. Grundstücksgesellschaft Züssow GmbH & Co. KG  
Manfred-Roth-Straße 7  
90766 Fürth  
c/o NORMA Logistikzentrum Ostsee GmbH & Co. KG  
Manfred-Roth-Straße 1  
18196 Dummerstorf

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

### **Präambel**

1. Der Vorhabenträger benötigt für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den geplanten Bau eines NORMA-Marktes i.Vm. der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow und der damit verbundenen Flächenversiegelung eine entsprechende Kompensationsmaßnahme durch den Kauf von Ökopunkten aus einem Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“.
2. Mit dieser Vereinbarung soll die Umsetzung des Kompensationserfordernisses im Rahmen der o.g. Baumaßnahme auf den im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Flächen aus dem Ökokonto „Oldenburger Urwald“ unter dem Geschäftszeichen: VG 042 geführt bei der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz) des Landkreises Vorpommern-Greifswald (nachfolgend „UNB“ genannt), geregelt werden.
3. Hierbei wird der Grundstückseigentümer dem Vorhabenträger das Recht zur Anrechnung der Maßnahme aus seinem Ökokonto übertragen.

### **§ 1 Ökokonto, Verpflichtung Grundstückseigentümer, Dienstbarkeit**

1. Der Grundstückseigentümer hat die Fläche in der Gemeinde Züssow Gemarkung Oldenburg, Flur 4, Flurstücke 71, 73-74, 76-77, 79-80, 82-85, 87 und Gemarkung Ranzin, Flur 4, Flurstücke 71/1,73, 76-80, 83/3, 83/4(nachfolgend „Grundstück“ genannt) naturschutzrechtlich entwickelt und diese in das Ökokonto gemäß §§ 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Ökokontoverordnung (ÖkoKtoVO M-V) und §6 Naturschutzausführungsgesetzes (NatschAG M-V) durch die UNB aufnehmen lassen. Mit Anerkennung vom 08.09.2022 des Ökokontos „Oldenburger Urwald“ mit Geschäftszeichen Nr. 042 sind bereits Maßnahmen genehmigt und umgesetzt, es wurden 419.362 Ökopunkte festgesetzt, was einem Kompensationsflächenäquivalent von 419.362 qm entspricht (nachfolgend „Maßnahme“ genannt). Eine Kopie der Anerkennung / Auszug aus dem Ökokontoverzeichnis ist diesem Vertrag als **Anlage 1** (Anerkennung) beigefügt.

2. Den Vorhabenträger trifft für die Planungsentscheidung ein Ausgleichserfordernis von voraussichtlich 2.215 Ökopunkten (VG 042 Oldenburger Urwald) für Eingriffe in den Naturhaushalt, das aus dem Ökokonto des Grundstückseigentümers kompensiert werden soll.
3. Der Grundstückseigentümer überträgt hiermit die Rechte aus dem o.g. Ökokonto in Höhe von voraussichtlich 2.215 Ökopunkten auf den Vorhabenträger. Dieses betrifft insbesondere das Recht, die Maßnahme für die Planungsentscheidung anzurechnen (§ 9 Abs. 2 ÖkoKtoVO M-V). Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die von ihm zu erfüllenden Voraussetzungen der Anrechnung nach § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V herbeizuführen, insbesondere dem Vorhabenträger seine schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Maßnahme vorzulegen. Zur Anrechnung der Maßnahme als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird die Maßnahme aus dem Ökokonto ausgebucht, § 10 ÖkoKtoVO M-V.
4. Die Übertragung der Ökopunkte / Maßnahmen ist aufschiebend bedingt und erfolgt Zug um Zug, wenn der Vorhabenträger das Netto-Entgelt nach § 2 Absatz 1 dieses Vertrages geleistet hat. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, unverzüglich nach Eingang des Entgelts an einer Anzeige der Übertragung an die Naturschutzbehörde, die die Maßnahme in das Ökokonto aufgenommen hat, mitzuwirken (§ 8 Abs. 1 ÖkoKtoVO M-V) und die in Abs. 3 übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen. Die Naturschutzbehörde wird in diesem Fall unverzüglich die Abbuchung der Ökopunkte vornehmen und die Maßnahme dem Vorhabenträger zuweisen (§ 8 Abs. 2 ÖkoKtoVO M-V).
5. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Flächen Ökopunkte nicht anderweitig anzubieten. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, weitere Ökopunkte über die in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten hinaus für den Fall vorzuhalten, dass sich der Ausgleichsbedarf des Vorhabenträgers nachträglich erhöhen sollte. Der Grundstückseigentümer sichert dem Vorhabenträger zu, dass er die Ökopunkte bzw. die festgesetzten Flächen nicht bereits für andere Vorhaben verwendet hat. Auf dem für die Maßnahmen in Anspruch genommenen Teilen des Grundstücks dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die eine Durchführung der Maßnahmen verhindern, erschweren oder sonst beeinträchtigen.
6. Der Grundstückseigentümer übernimmt alle in der Anerkennung genannten Maßnahmen zur Erreichung und Erhaltung der Maßnahmen bis zur Übertragung im Sinne von § 1 Absatz 4. dieses Vertrages. Die fortlaufende Unterhaltung der Maßnahmen und des Ökokontos obliegt dem Vorhabenträger. Es gelten insofern die Vereinbarungen gem. § 4 dieses Vertrages.

## **§2 Entgelt**

1. Der Grundstückseigentümer erhält für die Übernahme der Kompensationsverpflichtung bzw. die Übertragung der Rechte zur Anrechnung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme und für die Erfüllung der Pflichten nach dieser Vereinbarung vom Vorhabenträger ein einmaliges Entgelt. Das Entgelt beträgt EUR 2,70€ /ÖKP NETTO zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer, zurzeit 19% {1.136,30€}, mithin einen Gesamtbetrag in Höhe von 5.980,50€ netto und 7.116,80€ inkl. Umsatzsteuer.
2. Auf Anforderung durch den Vorhabenträger wird der Grundstückseigentümer unverzüglich eine ordnungsgemäße Rechnung mit den erforderlichen Angaben laut § 14 UStG einschließlich ordnungsgemäßen Ausweises der gesetzlichen Umsatzsteuer stellen.

3. Administrative Kosten / Gebühren trägt der Vorhabenträger. Dieser Betrag wird dem Vorhabenträger im Falle des Entstehens gesondert in Rechnung gestellt.
4. Die Zahlungen des Entgeltes erfolgen auf folgendes Konto zu leisten:

Volksbank Vorpommern eG

IBAN: DE 57 1309 1054 0007 5259 82

BIC: GENODEF1HST

Verwendungszweck: Landkreis VG - 4. Änd. BP3 Züssow - Öko - Konto OL Nr. VG 042

### **§ 3 Anzeigepflichten des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger hat dem Grundstückseigentümer unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wenn nachfolgende Umstände eintreten:

- Die Planungsentscheidung ist rechtskräftig oder endgültig eingestellt.
- Amtliche Informationen, die das Grundstück oder die Maßnahme betreffen.

### **§ 4 Nutzungsrechte / Sicherungen**

1. Der Grundstückseigentümer räumt dem Vorhabenträger alle Rechte am Grundstück ein, insbesondere Betretungs-, Fahr- und sonstige Nutzungsrechte, die der Vorhabenträger zur Pflichterfüllung Dritten zur Ausübung überlassen darf, um sicherzustellen, dass die Voraussetzungen der Maßnahmenanerkennung gem. § 4 ÖkoKtoVO M-V eingehalten werden. Der Grundstückseigentümer ist zur Mitwirkung, insbesondere zur Abgabe von Erklärungen, verpflichtet, um die Voraussetzungen der Maßnahme gem. ÖkoKtoVO M-V zu sichern.
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich auf Anforderung durch den Vorhabenträger zur Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Vorhabenträgers, lastend auf den in § 1 g dieses Vertrages genannten Flurstücken und Eintragung im Rang vor wertmindernden Belastungen in Abt. II und Abt. III mit folgendem Mindestinhalt:

*„Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was der Anerkennung des maßnahmenbezogenen Teils des Grundstücks als Ökokontomaßnahme entgegenwirkt. Er hat insbesondere alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder im Sinne des Naturschutzes nachteiligen Veränderung des Ökokontos, der Maßnahme oder ihrer Bestandteile führen können. Er räumt [dem Vorhabenträger] jederzeitige Betretungs-, Fahr- und sonstige Nutzungsrechte ein, um das Ökokonto, die Maßnahme oder ihre Bestandteile zu erhalten. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Die Lage und Umfang des maßnahmenbezogenen Teils des Grundstücks ist in den beiliegenden Lageplänen, die Bestandteil dieser Bewilligung sind, rot umrandet gekennzeichnet.“*

3. Der Grundstückseigentümer wird diese Bewilligung vor einem Notar seiner Wahl in der erforderlichen Form abgeben und durch den Notar deren Eintragung im Grundbuch beantragen lassen. Für den Fall, dass die grundbuchliche Eintragung nicht in dieser Weise möglich ist, verpflichten sich die Parteien, entsprechende Änderungen vorzunehmen, damit eine grundbuchliche Eintragung erfolgen kann.

4. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Dienstbarkeiten bei Beendigung des Vertrages unverzüglich löschen zu lassen. Die Löschung kann jedoch nicht verlangt werden, wenn
  - im Zusammenhang mit einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückseigentümers dieser Vertrag infolge einer Sonderkündigung gemäß § 111 Insolvenzordnung endet,
  - im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung des Grundstücks dieser Vertrag infolge einer Sonderkündigung gemäß § 57 a Zwangsversteigerungsgesetz endet,
  - im Zusammenhang mit einem Nießbrauch bzw. Vorerbschaft, der Vertrag nach Beendigung des Nießbrauchs bzw. bei Eintritt der Nacherbfolge infolge einer Sonderkündigung gemäß § 1056 Abs. 2 BGB bzw. §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB endet,
  - aus anderen, von dem Grundstückseigentümer zu vertretenden Gründen, der Vertrag vorzeitig endet, ohne dass eine Kündigung des Vorhabenträgers erfolgt ist.
5. Alle mit den Grundbucheintragungen, Eintragungsänderungen und -lösungen verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

### **§ 5 Kündigung des Vertrags bei Nichtumsetzung**

1. Der Vorhabenträger ist dazu berechtigt, den Vertrag mit Wirkung für die Zukunft zu kündigen, wenn die Planungsentscheidung abgebrochen wird. Die Kündigung ist schriftlich gegenüber dem Grundstückseigentümer zu erklären.
2. Im Falle der Kündigung fallen die nicht genutzten Flächen bzw. Ökopunkte an den Grundstückseigentümer zurück. Die bei der UNB reservierten Ökopunkte werden durch den Vorhabenträger zeitgleich freigegeben. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle hierfür erforderlichen Mitwirkungshandlungen zu erbringen.
3. Für den Vorhabenträger entfällt bei Kündigung vor Übertragung im Sinne von § 1 Absatz 4 die Pflicht zur Zahlung eines Entgelts nach § 2 Absatz 1. Die Kündigung berührt nicht die Pflicht zur Zahlung von bereits gezahlten oder bereits fälligen Entgelten.

### **§ 6 Laufzeit**

1. Die Ökopunkte / die Maßnahme sind dauerhaft der Planungsentscheidung zugeordnet. Der Vertrag besteht für die Dauer der Planungsentscheidung.
2. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses während der Planungsentscheidung ist ausgeschlossen.
3. Jede Vertragspartei hat das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein solcher liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung beiderseitiger Interessen ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann.
4. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

### **§ 7 Rechtsnachfolge**

Die Parteien verpflichten sich, die Rechte aus diesem Vertrag auch auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Rechtsnachfolge ist allen beteiligten Parteien unverzüglich anzuzeigen.

## § 8 Schlussbestimmungen

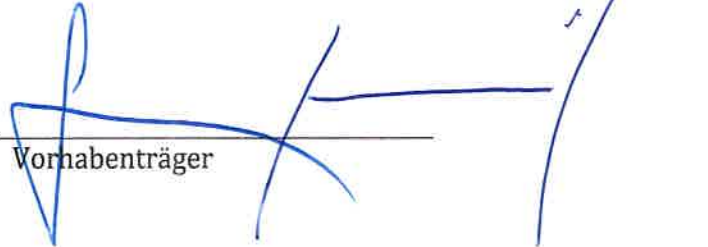
1. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam oder undurchführbar erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige oder durchführbare Maß (bzw. das entsprechende Maß, die Zahl oder Zeitdauer). Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen werden die Vertragsparteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahekommt bzw. nahekommen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Durchführung des Vertrages geht.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit und nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform.

Anlage 1: Anerkennung

Dummerstorf, 16.04.2026

Ort, Datum

Vornabenträger

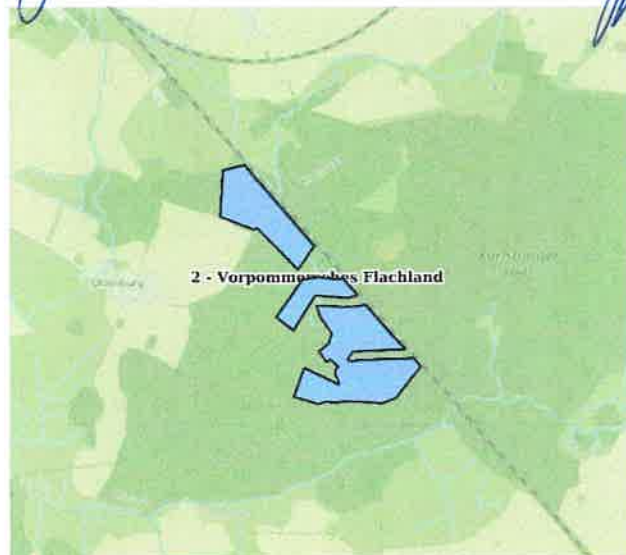


Buddenhagen 16.04.2026

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

Buddenhagen



Anlage : 1 VG 42