

Vertrag über die Nutzung von Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen

Zwischen der

**Gemeinde Höchst im Odenwald
Montmelianer Platz 4, 64739 Höchst**

- nachfolgend "Eigentümer" genannt -

und der

**Energiegenossenschaft Odenwald eG und
EG Projektierungs und Verwaltungs GmbH
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach**

- nachfolgend "Betreiber" genannt -

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

Präambel

Der Betreiber beabsichtigt, auf der in § 1 bezeichneten Fläche eine Photovoltaikanlage (PVA) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Der Betreiber und der Eigentümer treffen hierzu folgende Vereinbarung.

§1

Gebrauchsüberlassung, Nutzungsdauer

Der Eigentümer stellt dem Betreiber auf dem Grundstück Im Wolfsgrund 62, 64739 Höchst, die Dachfläche für die Errichtung und den Betrieb von zwei PVA zur Verfügung. Eine PVA wird von der Energiegenossenschaft Odenwald eG und eine PVA von der EG Projektierungs und Verwaltungs GmbH betrieben. Die genaue Lage und Größe der PVA, der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen sind in einem Plan einzuzeichnen. Dieser Plan wird nach endgültiger Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages und muss vom Eigentümer genehmigt werden. Vorher gilt der vorläufige Plan (Anlage 1). Außerdem ist die tatsächlich installierte Leistung der Anlage zu dokumentieren.

Der Vertrag beginnt am Inbetriebnahme Zeitpunkt der Anlage und läuft 25 Jahre. Er verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt wurde.

Der Betreiber kann diesen Vertrag jederzeit mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Kalenderjahres kündigen.

Der Eigentümer ist zur Kündigung mit sechswöchiger Frist berechtigt, wenn der Betreiber seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Abmahnung nicht nachkommt.

Sowohl eine Abmahnung als auch eine Kündigung bedürfen der Schriftform.

Der Eigentümer übernimmt keinerlei Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung der anzumietenden Flächen. Der Betreiber hat etwaige erforderliche Genehmigungen auf ausschließlich eigenes Risiko und eigene Kosten einzuholen. Der Betreiber übernimmt die ihm bekannten Dachflächen in dem ihm bekannten Zustand.

Insbesondere ist der Zustand der Flächen im Laufe der Jahre nicht einschätzbar. Eventuelle Veränderungen der vermieteten Flächen während der Vertragslaufzeit, die Auswirkungen auf den Betrieb der PVA haben, begründen keine Ersatzansprüche des Betreibers.

Der bei Baubeginn der PVA vorherrschende Zustand des Daches bleibt vom Eigentümer gewährleistet. Soweit möglich sollen Wartungs- und/oder Reparaturarbeiten außerhalb der Hauptstrahlungszeiten, also in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Zudem sind sie nach Möglichkeit so zu gestalten, dass immer nur Teile der Photovoltaikanlage betroffen sind. Die Kosten für den Ab- und Wiederaufbau der Photovoltaikanlage trägt der Betreiber. Eine Entschädigung für entgangene Stromvergütung für die Dauer dieser Arbeiten wird vom Eigentümer nicht geschuldet.

Der Betreiber ist verpflichtet, dem Eigentümer nachzuweisen, dass die vorgesehenen Flächen aus statischer Sicht für die Errichtung einer PVA geeignet sind.

§2

Nutzungsentschädigung und sonstige Leistungen

Als Nutzungsentgelt erhält der Eigentümer einen Betrag von jährlich 500,00 € netto.

§3

Installation und Unterhaltung der Anlage

Bei der Installation, dem Betrieb und ggf. dem Abbau der PVA hat der Betreiber dafür Sorge zu tragen, dass der ordentliche Betrieb auf dem Gelände, insbesondere der der Kindertagesstätte nicht gestört wird. Weiterhin ist die Belästigung Dritter (z.B. Anwohner) durch den Betreiber auszuschließen.

Der Betreiber stimmt sich vor Baubeginn mit dem Eigentümer über die Errichtung technischer und baulicher Anlagen und die Lage der Versorgungsleitungen ab. Dies gilt auch für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen. Alle Baumaßnahmen sind dem Eigentümer zur Genehmigung vorzulegen.

Der Betreiber stellt sicher, dass sämtliche bautechnischen und elektrischen Arbeiten von Fachfirmen nach anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden

Zur Errichtung der PVA und der Verbindungseinrichtungen ist der Betreiber berechtigt, den Grundbesitz des Eigentümers und die vermieteten Flächen nach Absprache zu befahren bzw. zu begehen. Zu diesem Zweck wird ihm, in Abstimmung mit dem Eigentümer, ein Begehungsrecht eingeräumt. Die Wartung und Unterhaltung der Anlage erfolgt durch den Betreiber auf dessen Kosten und ist zuvor anzukündigen. Muss der Eigentümer auf Teilflächen der überlassenen Fläche im Rahmen von Umbau- oder sonstigen Baumaßnahmen vorübergehend zurückgreifen, so verpflichtet sich der Betreiber, mit einer Ankündigungsfrist durch den Eigentümer von mindestens 4 Wochen, die Fläche freizuräumen. Bei kurzfristig erforderlich werdenden Notreparaturen verkürzt sich diese Ankündigungsfrist nach Treu und Glauben auf eine, beiden Vertragsparteien zumutbare Frist, die jedoch 3 Werktage nicht unterschreiten sollte. Schadenmindernde und notwendige Maßnahmen mit lediglich partieller Auswirkung ohne Gefährdung des PVA-Betriebs können vorgezogen werden.

Für Beschädigungen der Photovoltaikanlage mit Wechselrichter und den Leitungsanlagen durch Dritte haftet der Eigentümer nicht, es sei denn, dass Schäden von ihm und/oder seinen Mitarbeitern grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht worden sind.

Für Beschädigungen der Dachhaut oder der Dacheindeckung durch die Installation der PVA haftet allein der Betreiber. Er ist verpflichtet die Schäden unverzüglich zu beseitigen.

Der Betreiber akzeptiert den bestehenden Baumbewuchs zum Vertragsbeginn. Der Betreiber kann nach Bedarf, den Baumbewuchs auf dem Grundstück so eingrenzen, dass dieser den Ertrag der Anlage nicht weiter einschränkt als zum Beginn dieses Vertrages.

Der Eigentümer wird auf dem Grundstück keine weiteren Gebäude oder sonstige Vorrichtungen (Masten etc.) oder Bepflanzungen errichten lassen, die den Betrieb der Photovoltaikanlage durch Verschattung beeinträchtigen. Im Falle einer baulichen Änderung, welche den Betrieb der PVA einschränkt, wird eine adäquate Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt oder es werden Kompensationszahlungen vereinbart. Auch hat der Betreiber Veränderungen der Dachlandschaft durch energetische Sanierungsmaßnahmen zuzustimmen.

§4 Haften, Versicherung

Der Betreiber haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Montage (Auf- und Abbau) und während der gesamten Nutzungsdauer der PVA durch ihn oder seine Beauftragten verursacht werden.

Es ist eine Haftpflichtversicherung von dem Betreiber mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Mio. € abzuschließen.

Bei Uneinigkeit über die Ursache eines Schadens wird von dem Eigentümer ein Gutachter bestellt, der von der Vertragspartei bezahlt wird, die laut Gutachter den Schaden zu vertreten hat.

§5 Beendigung des Nutzungsvertrages

Der Betreiber verpflichtet sich, die Photovoltaikanlage einschließlich Zubehör spätestens ein Jahr nach Stilllegung zu demontieren und evtl. Schäden am verwendeten Dach auf seine Kosten zu beheben.

§6 Gerichtsstand

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der Gerichtsstand das für den Sitz des Grundstückseigentümers zuständige Gericht.

§7 Besondere Vertragsvoraussetzungen

Die Verpflichtungen des Betreibers werden nur wirksam, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Baugenehmigungen (einschließlich evtl. statischer Genehmigungen/Überprüfungen) erteilt sind,
- das Energieversorgungsunternehmen die Einspeisung der erzeugten elektrischen Energie in ihr Verteilungsnetz zulässt,
- eine der Höhe der Investitionssumme angemessene Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage erreicht werden kann.

§8 Eintrittsrecht der Bank

Bei Verzug des Betreibers mit dem für die Finanzierung der Photovoltaikanlage zu leistenden Kapitaldienst, ist die finanzierende Bank berechtigt, in die übertragenen Rechte und Pflichten des Betreibers aus diesem Nutzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber als neue Vertragspartei einzutreten. Mit dem Eintritt der Bank scheidet der (bisherige) Betreiber mit den ihm übertragenen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag als Vertragspartei aus. Die Bank wird dem Betreiber die Ausübung ihres Eintrittsrechts zuvor unter Nennung des Betrages, mit dem sich der Betreiber in Verzug befindet, unter Fristsetzung von mindestens einem Monat androhen. Einer Androhung bedarf es nicht, wenn der Betreiber sich nach einer ordentlichen Kündigung seitens der Bank bzw. nach einer einvernehmlichen Aufhebung des Kreditverhältnisses mit seinen Verbindlichkeiten in Zahlungsverzug befindet oder wenn die Bank das Kreditverhältnis aus wichtigem Grunde gekündigt hat. Mit dem Eintritt der Bank gehen sämtliche übertragenen Rechte und Pflichten des Betreibers aus diesem Nutzungsvertrag auf die Bank über.

Die Bank ist berechtigt, die aus dem Eintrittsrecht übertragenen Rechte aus diesem Nutzungsvertrag einem Dritten, in Abstimmung mit dem Eigentümer zur Ausübung zu überlassen. Nach Abschluss dieses Vertrages vorgenommene Änderungen oder

Ergänzungen des Nutzungsvertrages bedürfen, um der Bank gegenüber Wirksamkeit zu erlangen, der schriftlichen Zustimmung der Bank. Soweit Betreiber oder Eigentümer bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes beabsichtigen das Vertragsverhältnis zu kündigen, werden sie dies der Bank zuvor schriftlich anzeigen. Die Kündigung wird erst wirksam nach Ablauf von vier Wochen, seit Zugang der Anzeige bei der Bank. Etwaige darüberhinausgehende vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen bleiben von dieser Bestimmung unberührt. Im Falle einer Kündigung durch den Eigentümer ist die Bank berechtigt, aber nicht verpflichtet, nach ihrer Wahl entweder etwaige Kündigungsgründe des Eigentümers auszuräumen oder ihr Eintrittsrecht unabhängig von den vorstehend genannten Voraussetzungen auszuüben.

§9 Änderungsvereinbarungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine die Eigenschaft der Photovoltaikanlage als Scheinbestandteile der Grundstücke berührenden Vereinbarungen aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen.

§10 Grundstücksveräußerung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er ein Grundstück oder Teile von Grundstücken veräußert, auf denen Photovoltaikanlagen errichtet sind, in den Kaufvertrag mit dem Käufer folgende Klausel aufzunehmen:

"Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund des Nutzungsvertrags dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben."

§11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun ist, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Erfüllung der Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die getroffene Regelung beachtet hätten. Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit der auf die Schriftform verzichtet werden soll.

Ort, Datum:

Grundstückseigentümer:

Betreiber:

Bürgermeister Jens Fröhlich
Gemeinde Höchst im Odenwald

Christian Breunig
Energiegenossenschaft Odenwald eG
EG Projektierungs und Verwaltungs GmbH

Thomas Mergenthaler
Energiegenossenschaft Odenwald eG
EG Projektierungs und Verwaltungs GmbH

ENTWURF