

# Vertrag über die Nutzung von Gebäudedächern zur Gewinnung von Solarstrom

zwischen

**vertreten durch**

nachfolgend „Vermieter“ genannt

und

**vertreten durch**

nachfolgend „Nutzer“ genannt.

## Präambel

Der Nutzer errichtet eine Fotovoltaikanlage (PV-Anlage) um Strom zu erzeugen, und gleichzeitig Klimaschutz zu betreiben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zu errichtende PV-Anlage auch nach der Montage in Eigentum des Nutzers bleibt, mithin auch nicht Bestandteil des Gebäudes wird.

## § 1 Nutzungsüberlassung

- a) Der Vermieter überlässt dem Nutzer für die Dauer dieses Vertragsverhältnisses die beschattungs-freien Dachflächen auf dem Gebäude \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß beigefügtem Plan (Anlage 1). Der Nutzer ist berechtigt, die zum Anschluss der Anlage an das öffentliche Stromnetz sowie die zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen in Absprache mit dem Vermieter zu verlegen und zu warten. Die PV-Anlage wird eine Nennleistung von bis zu \_\_\_ kWp erhalten und bis zu \_\_\_ m<sup>2</sup> groß sein.
- b) Der Vermieter versichert, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Maßnahmen zum Um- oder Ausbau der betroffenen Flächen geplant zu haben oder solche Planungen vorauszusehen.
- c) Für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des Nutzungsgegenstandes übernimmt der Ver-mieter keine Gewähr.

- d) Der Vermieter räumt dem Nutzer eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II des entsprechenden Grundbuches ein. Diese gewährt die Montage, betreiben und warten der Anlage. Die Dienstbarkeit ist auf den Nutzungszeitraum beschränkt, verlängert sich dieser nicht, erteilt der Nutzer schon jetzt seine Zustimmung zur Löschung der Eintragung im Grundbuch ab dem Tag der Demontage.

## **§ 2 Vertragsdauer**

- a) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.\_\_.20\_\_ und wird zunächst auf zwanzig volle Kalenderjahre abgeschlossen, es endet somit am 31.12.20\_\_. In dieser Zeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Seiten ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund gelten insbesondere Umbauten oder Neubauten an den jeweiligen Gebäuden bzw. Grundstücken. In diesem Fall wird der Nutzungsvertrag zu gleichen Bedingungen fortgesetzt. Nach Ablauf der Vertragsdauer verlängert sich das Nutzungsverhältnis um jeweils fünf Jahre, wenn es nicht zuvor mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird.

## **§ 3 Nutzungsentschädigung**

- a) Ab Inbetriebnahme der PV-Anlage wird dem Vermieter eine Mietzahlung über \_\_\_ % der Jahresstromvergütung geleistet, diese wird spätestens vier Wochen nach Jahresendabrechnung durch den Energieversorger fällig. Die Summe ist auf ein noch zu benennendes Konto des Vermieters zu zahlen.
- b) Verlängert sich das Nutzungsverhältnis über den in §2 Abs. a vereinbarten Zeitraum hinaus, erhält der Vermieter für jedes Jahr der Verlängerung einen Anteil von \_\_\_\_ % der Einnahmen aus der Stromproduktion der Anlage.
- c) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses kann der Vermieter die Anlage zu dem dann maßgeblichen Wert übernehmen. Der Wert ist durch ein Gutachten eines neutralen Sachverständigen, auf den sich beide Vertragsparteien zu einigen haben, zu ermitteln. Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

## **§ 4 Nebenpflichten und Haftung des Nutzers**

- a) Der Nutzer verpflichtet sich, die genutzten Dachflächen, die übrigen Gebäude und Grundstücke pfleglich zu behandeln und die Anlagen und alle Anlagenteile und Zuleitungen regelmäßig zu kontrollieren und zu warten. Kontroll- und Wartungsarbeiten sind nach Absprache mit dem Eigentümer der Gebäude so vorzunehmen, dass der Betrieb dadurch nicht gestört wird.
- b) Der Verein verpflichtet sich des Weiteren, für Schäden, die durch die Installation oder den Betrieb der Anlagen entstehen können, vollständig aufzukommen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, hierfür eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und dem Vermieter den Abschluss dieser Versicherung, sowie auf Nachfrage auch die regelmäßige Zahlung der Versicherungspolice, durch Vorlage geeigneter Dokumente zu belegen. Darüber hinaus ist der Nutzer verpflichtet, die Anlagen gegen alle von ihr ausgehenden Risiken zu versichern.

- c) Der Nutzer ist verpflichtet, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die Anlage auf seine Kosten abzubauen, sofern der Vermieter nicht an einer eigenen Weiternutzung interessiert ist. Folgepflichten und -kosten, die sich aus dem Vorhandensein der Anlagen auf dem Dach ergeben, gehen zu Lasten des Nutzers. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Vermieter während der Laufzeit des Vertrages Veränderungen auf dem Dach vornehmen muss.

## **§ 5 Bauliche Veränderungen**

- a) Die Parteien gehen davon aus, dass die Installation und der Betrieb der Anlage keine baulichen Veränderungen am Gebäude des Vermieters erfordert. Sollten solche baulichen Änderungen notwendig sein, dürfen diese nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Insbesondere bei Veränderungen der äußeren Gestaltung des Gebäudes ist der Vermieter nicht zur Zustimmung verpflichtet, ebenso nicht, wenn die baulichen Veränderungen Schäden für das Gebäude auslösen können. Wird die Genehmigung im Einzelfall erteilt, so hat der Nutzer eine etwaig erforderliche Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde zu beantragen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.
- b) Kosten, die mit der Ausführung der baulichen Änderungen entstehen, hat der Nutzer zu tragen. Die Maßnahmen sind durch dafür qualifizierte Firmen auszuführen. Nach Beendigung der Nutzung ist der Nutzer verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder baulich fachgerecht herzustellen.

## **§ 6 Nebenpflichten des Vermieters**

- a) Der Vermieter sichert innerhalb der Schranken nach § 4 Abs. a, Satz 2 den ungehinderten Zugang zur jeweiligen PV-Anlage, sämtlichen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen sowie dem Übergabepunkt an den EVU, um Kontroll- und Wartungsarbeiten durch den Nutzer oder seine Beauftragten zu ermöglichen.
- b) Muss der Vermieter bauliche Maßnahmen am Gebäude durchführen, soll er die Veränderungen unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften so gestalten, dass nach Abschluss der Baumaßnahme die Anlage weiterhin an dieser Örtlichkeit sinnvoll genutzt werden kann. Der Nutzer hat die Kosten für die erneute Montage zu tragen, es sei denn dies ist im Einzelfall anders geregelt. Diese muss unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen gewährt werden. Der Bauherr und Eigentümer des Gebäudes wird die Maßnahmen so schnell es geht beenden, damit die Anlage wieder in Betrieb gehen kann.
- c) Um einen kalkulierbaren Ertrag zu ermöglichen hält der Vermieter die Flächen frei von Beschattung, soweit es sich um sein Grundstück handelt.
- d) Der Vermieter wird seinen Netzanschluss der auch gleichzeitig die Einspeisung des Solarstroms ermöglicht, nicht ohne Zustimmung des Nutzers abmelden oder verlegen lassen, sollte dies nötig sein, muss dem Betreiber der PV-Anlage die Möglichkeit eines Neuanschlusses auf dem Grundstück eingeräumt werden. Der Vermieter wird Arbeiten an dem Netzanschluss die eine Versorgungsunterbrechung herbeiführen dem Nutzer vorher anmelden.

## § 7 Rechtsnachfolger

- a) Der Nutzer hat das Recht, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen, dies muss umgehend dem Vermieter mitgeteilt werden.
- b) Im Falle eines Verkaufs des Grundstücks oder des Gebäudes wird der Vermieter veranlassen, dass der Rechtsnachfolger in diesen Vertrag eintritt. Der Nutzer wird über den Eigentümerübergang unterrichtet.

## § 8 Sonstige Vereinbarungen

- a) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform.
- b) Gerichtsstand für alle das Geschäftsverhältnis betreffenden Streitigkeiten ist \_\_\_\_\_.
- c) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.
- d) Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Parteien Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt. Dasselbe gilt im Falle einer Lücke.

\_\_\_\_\_, den

**Anlage 1** zum Vertrag ist eine Zeichnung über die Montage der Photovoltaikmodule.