

Dachflächengestattungsvertrag

Zwischen

der **Greenergetic Energie Service GmbH & Co. KG**, Meisenstraße 90, 33607 Bielefeld

- nachfolgend kur „**Nutzer**“ genannt -

und

Anrede Vorname Name, Straße, PLZ Stadt

- nachfolgend „**Eigentümer**“ genannt -

Eigentümer und Nutzer werden nachfolgend auch einzeln jeweils als die „**Partei**“ bzw. gemeinsam als die „**Parteien**“ bezeichnet.

Vorbemerkungen:

Der Nutzer beabsichtigt vom Eigentümer die Dachflächen eines im Eigentum des Eigentümers stehenden Gebäudes anzupachten um darauf eine Photovoltaikanlage („**PV-Anlage**“) zu errichten. Die gewöhnliche Lebensdauer einer solchen PV-Anlage beträgt bis zu 25 Jahre. Vorliegend ist die Nutzungs- und Vertragsdauer in jedem Fall auf maximal 20 Jahre begrenzt. Die PV-Anlage soll durch eine Bank oder Sparkasse mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland (teil-) finanziert werden. Der Bank bzw. Sparkasse müssen den allgemeinen Gepflogenheiten entsprechend in diesem Vertrag bestimmte Sicherheiten und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden, damit sie einer Darlehensgewährung zur Finanzierung der PV-Anlage zustimmt. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer ist Eigentümer des Grundstücks

Straße, Hausnummer, Ort

Grundbuch von XXXX

Amtsgericht XXX

Gemarkung XXX

Flurstück XXX

Flur-Nr. XXXX

und der darauf aufstehenden Gebäude (siehe **Anlage 1**: Lageplan).

2. Vertragsgegenstand ist die auf dem Gebäude

Straße, Hausnummer, Ort

in **Anlage 2** grün / schraffiert gekennzeichnete Dachfläche (nachfolgend „**Dachfläche**“).

3. Der Eigentümer überlässt dem Nutzer die Dachfläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage (nachfolgend die „**PV-Anlage**“ genannt). Der Eigentümer versichert, zur freien Verfügung über die für diesen Vertragszweck erforderlichen Flächen berechtigt zu sein und sichert zu, dass das Grundstück, das in Absatz (2) spezifizierte Gebäude und/oder die Dachfläche nicht mit Rechten Dritter belastet ist, die dem Vertragszweck dieser Vereinbarung zuwiderlaufen.
4. Der Nutzer zahlt dem Eigentümer nach Maßgabe dieses Vertrages ein „**Nutzungsentgelt**“ (s. § 3).

5. Der Eigentümer gestattet Nutzer für die Dauer der Vertragslaufzeit auf dem Grundstück den darauf aufstehenden Gebäuden die Installation und den Betrieb (einschließlich Instandhaltung und Wartung) einer PV-Anlage sowie sämtlicher dazu gehörenden Vorrichtungen und Einrichtungen (insbes. Montage der PV-Module und der Wechselrichter, der zusätzliche Einbau eines Bezugszählers sowie eines Einspeisezählers in einen vorhandenen Schaltschrank oder einen zusätzlichen Schaltschrank), insbesondere die Nutzung der Dachflächen der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude, sowie die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Installation der erforderlichen Schalt-, Mess- und Nebenanlagen sowie den Anschluss der Anlage an einen am Installationsort vorhandenen Telekommunikations-Anschluss („**TK-Anschluss**“) zum Zwecke der Fernüberwachung (Monitoring) des störungsfreien Anlagenbetriebs. Für das Vorhandensein des TK-Anschlusses ist der Eigentümer verantwortlich, der auch die Kosten des TK-Anschlusses trägt.
6. Der Eigentümer und der Nutzer sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage so installiert wird, dass sie ohne Aufwand am Gebäude und ohne Beschädigungsgefahr für das Gebäude oder von Teilen des Gebäudes (einschließlich des Daches selbst) wieder entfernt werden kann. Die PV-Anlage wird mit dem Gebäude nicht dauerhaft und unverbrüchlich verbunden, sondern nur über geeignete Befestigungssysteme zeitlich befristet auf die Vertragslaufzeit befestigt und nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet und betrieben.
7. Der Nutzer schuldet nicht die Klärung steuerlicher und rechtlicher Fragen.

§ 2

Eigentum und Nutzungsrechte

1. Das gesamte Gebäude, also auch die Flächen, die für die PV-Anlage benötigt werden, verbleiben im alleinigen Eigentum des Eigentümers. Alle mit dem Eigentum im Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt weiterhin der Eigentümer.
2. Die PV-Anlage wird nicht Bestandteil des Gebäudes bzw. des Grundstücks. Alle vom Nutzer zur Erzeugung von Solarstrom und zur Einspeisung desselben in das örtliche Stromnetz benötigten Einrichtungen für die PV-Anlage bleiben im Eigentum des Nutzers.
3. Es ist dem Eigentümer bekannt, dass die PV-Anlage sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen unter Umständen einer finanzierenden Bank oder Sparkasse schenkungs-übereignet werden. Der Eigentümer verzichtet daher auf sein etwaiges Eigentümerpfandrecht an der PV-Anlage nebst Zubehör sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen. Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder aus anderen Gründen der Nutzer die PV-Anlage sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Eigentümer in den Eintritt dieses Dritten als Nutzer mit allen Rechten und Pflichten in diesen Gestattungsvertrag bereits jetzt ein.
4. Der Eigentümer gewährt dem Nutzer und dessen Beauftragten nach vorheriger Absprache den Zutritt zur PV-Anlage zum Zwecke der Durchführung von Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen an der PV-Anlage, den Wechselrichtern, den Anschlussleitungen, den Schalt- und Messanlagen etc. Hierfür erklärt sich der Eigentümer bereit, alle in diesem Umfang notwendigen Maßnahmen des Nutzers sowie der von ihm beauftragten Personen und Unternehmen im angemessenen Umfang zu gestatten.

§ 3

Nutzungsentgelt

1. Im Verlaufe des Betriebes der PV-Anlage erhält der Eigentümer von dem Nutzer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 3,00 € je installiertem kWp (nachfolgend das „Nutzungsentgelt“ genannt) das jeweils nachträglich zum 31.12. eines Jahres auf ein von der Eigentümerin zu benennendes Konto bei einer inländischen Bank einzuzahlen ist.
2. Soweit zwischen den Parteien ein Nutzungsvertrag oder eine sonstige vertragliche Vereinbarung darüber zustande kommt, dass der Eigentümer berechtigt ist die PV-Anlage gegen Zahlung eines

vereinbarten Entgelts für seine Zwecke zu nutzen („Nutzungsvertrag“), entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgelts für die Dauer des Nutzungsvertrags, da die Parteien diese vermögenswerte Position dahingehend im Rahmen des Nutzungsvertrags angemessen berücksichtigen werden.

§ 4 Vertragsdauer, Kündigung

1. Der Gestattungsvertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft und hat eine feste Laufzeit von 20 Jahren ab dem Datum der Inbetriebnahme der PV-Anlage im Sinne von § 5 Nr. 21 EEG 2014.
2. Während der Vertragslaufzeit gemäß Absatz 1 ist die ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien ausgeschlossen. Beide Parteien haben jedoch das Recht zur außerordentlichen, sofort wirksamen Kündigung aus wichtigem Grund.
3. Auch das Kündigungsrecht der Erben gem. § 564 BGB ist während der Grundmietzeit ausgeschlossen.
4. Für den Fall, dass eine Partei diesen Gestattungsvertrag kündigen bzw. beenden will - gleich aus welchem Rechtsgrund auch immer - ist die betreffende Partei verpflichtet, hiervon unverzüglich die finanzierende Bank als Sicherungseigentümerin der PV-Anlage zu unterrichten und der finanzierenden Bank sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten anstelle der kündigungswilligen Partei in den Vertrag einzutreten oder hierfür einen geeigneten Dritten zu stellen.
5. Soweit zwischen den Parteien ein Nutzungsvertrag (vgl. § 3 Abs. 2) über die PV-Anlage zustande kommt und dieser vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Vertragslaufzeit sein Ende findet oder in Wegfall gerät, gleich aus welchem Grund, so gilt dieser Gestattungsvertrag gleichwohl wie in diesem § 4 niedergelegt weiter fort. Der Wegfall bzw. die Beendigung eines Nutzungsvertrags stellt keinen Grund für eine Kündigung aus wichtigem Grund dar. Das Bestehen eines Nutzungsvertrags über die PV-Anlage ist auch nicht notwendige Geschäftsgrundlage für diesen Gestattungsvertrag.

§ 5 Rücktrittsrecht, Verhandlungsklausel

1. Beide Vertragsparteien haben das Recht, entschädigungsfrei von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht spätestens 6 Monate nach Unterzeichnung dieses Vertrages mit der Installation der PV-Anlage begonnen wurde.
2. Soweit ein Bankinstitut die Finanzierung der PV-Anlage von einer Anpassung oder Ergänzung dieses Vertrages abhängig macht, ist der Nutzer berechtigt, dem Eigentümer eine entsprechende Vertragsanpassung vorzuschlagen. Kommt innerhalb von 3 Monaten nach Zugang des Vertragsanpassungsvorschlags keine Vereinbarung über die Anpassung dieses Vertrages zustande, so ist der Nutzer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 6 Pflichten des Eigentümers

1. Der Eigentümer gewährleistet, dass die zur Nutzung bestimmten Dachflächen sich während der Laufzeit dieses Vertrages in einem Zustand befinden, der für den Betrieb der PV-Anlage erforderlich ist. Ist die Beschaffenheit des Gebäudes (insb. des Daches) nicht mehr geeignet die Sicherheit der PV-Anlage zu gewährleisten und hat der Eigentümer dies erkannt, ist der Nutzer umgehend zu unterrichten.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Maßnahmen des Nutzers sowie ihrer Beauftragten zu gestatten, soweit sie zur Errichtung, zum Anschluss an das Stromnetz, zum Betrieb bzw. zur

Aufrechterhaltung des Betriebes oder zur Wartung, Reparatur und /oder Instandsetzung der PV-Anlage notwendig sind.

3. Dem Eigentümer ist bekannt, dass ein für beide Parteien kostendeckender Betrieb der PV-Anlage nur bei einem störungsfreien Betrieb der PV-Anlage über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gewährleistet ist. Der Eigentümer verpflichtet sich daher, alles zu unterlassen was zu einer Beeinträchtigung der Energiegewinnung der PV-Anlage führt. Insbesondere wird er keine Hindernisse oder Bauwerke errichten, sowie keine Bäume oder hochwachsende Sträucher anpflanzen, die einen Schattenwurf auf die PV-Module zur Folge haben könnten.
4. Der Eigentümer hat den Nutzer unverzüglich zu informieren, sollten sich die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück ändern oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen für das Grundstück durchgeführt werden oder Dritte die Pfändung der PV-Anlage betreiben.

§ 7

Baumaßnahmen, Dachreparaturen

1. Notwendige bauliche Veränderungen, Dachreparaturen sowie andere notwendige Maßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück (nachfolgend insgesamt „Dach-Sanierungsmaßnahmen“ genannt), die eine vorübergehende oder ständige Stromertragsminderung der PV-Anlage bewirken können, wird der Eigentümer nur in der sonnenarmen Jahreszeit zwischen 1. Oktober bis zum 31. März („Winterzeit“) vornehmen.
2. Dringend notwendige Reparaturen können mit Zustimmung des Nutzers auch in der sonnenreichen Zeit zwischen dem 1. April und 30. September („Sommerzeit“) erfolgen.
3. Soweit zur Vornahme einer Dach-Sanierungsmaßnahme die vorübergehende Demontage von Bestandteilen (oder Zubehör) der PV-Anlagen erforderlich ist, trägt der Eigentümer die Aufwendungen der Demontage inklusive der Aufwendungen für die anschließende Wiedermontage der demontierten Gegenstände.

§ 8

Schadenersatz

Schadenersatz kann der Eigentümer nur in Fällen grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung sowie auch bei fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten geltend machen. Ein Schadensersatzanspruch des Eigentümers wegen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten nach § 1 Abs. 3 und 4 (Kardinalpflichten) ist der Höhe nach auf vorhersehbare vertragstypische Schäden begrenzt, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen oder wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder nach dem Produkthaftungsgesetz gehaftet wird.

§ 9

Pflichten bei Beendigung des Vertrages

1. Bei Beendigung des Vertrages ist der Nutzer verpflichtet, die gesamte PV-Anlage vollständig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks bzw. des Gebäudes (unter Abzug der natürlichen Alterung) innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses wiederherzustellen. Unter Putz verlegte Kabel dürfen nach Vertragsende dort belassen werden.
2. Ein Recht auf Übernahme des Eigentümers hinsichtlich der PV-Anlage besteht bei Vertragsbeendigung nicht.

§ 10 Rechtsnachfolger, Übertragung des Vertrages

1. Der Nutzer ist berechtigt, den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf eine andere Person zu übertragen, insbesondere auf die finanzierende Bank. Die Übertragung bzw. Abtretung ist dem Eigentümer anzuzeigen. Dem Eintritt eines solchen Dritten in diesen Vertrag an Stelle des Nutzers stimmt der Eigentümer bereits jetzt zu. Der Wechsel des Vertragspartners erfolgt mit Zugang einer einvernehmlichen Anzeige durch den Nutzer und den Dritten an den Eigentümer.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück und/oder das Gebäude veräußert, durch Schenkung oder anderweitig das Eigentum daran ganz oder teilweise auf Dritte überträgt, in den notariellen Kaufvertrag bzw. Urkunde folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der Käufer (bzw. Schenkungsnehmer oder zutreffendes) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Gestattungsvertrag vom (****) dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben“.*

An der mit (****) gekennzeichneten Stelle ist das Datum der Vertragsunterzeichnung dieses Gestattungsvertrages einzusetzen.

§ 11 Allgemeine Schlussbestimmungen

1. Es gilt ausschließlich das materielle Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.
2. Ist der Eigentümer Kaufmann, so ist Bielefeld ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Streitigkeiten. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat.
3. Die eingeschränkte Ausübung oder Nichtausübung eines vertraglichen Rechts im Einzelfall begründet kein Anerkenntnis oder Verzicht oder Teilverzicht der Parteien auf die Ausübung des betreffenden Rechts für die Zukunft.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, durch die der mit der unwirksamen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck rechtswirksam weitestgehend erreicht wird. Entsprechendes gilt, wenn bei Durchführung dieses Vertrages eine regelungsbedürftige Lücke offenbar wird.

Greenergetic Energie Service GmbH & Co. KG

Eigentümer

Bielefeld, _____ 2016

_____, _____ 2016

Greenergetic Energie Service

Eigentümer

Anlagen:

1. Lageplan des Vertragsgegenstandes
2. Vertragsgegenstand mit Dachfläche
3. ggf. Auszug aus dem Grundbuch
4. ggf. Grunddienstbarkeit