

Eingang
08. APR. 2021

Für Kämmern



DACHNUTZUNGSVERTRAG

für Photovoltaikanlagen

zwischen

1. Name **Markt Untergriesbach**

Anschrift **Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach**

nachweislich berechtigt vertreten durch **1. Bürgermeister Hermann Duschl**
als Eigentümer und Überlasser, nachfolgend „Grundeigentümer“ genannt

und

2. Name **Freiwillige Feuerwehr Gottsdorf e. V.**

Anschrift **Brunndobl 8, 94107 Untergriesbach**

eingetragen im Register von unter der Nr.

nachweislich berechtigt vertreten durch **1. Vorstand Tobias Rosenberger**

als Nutzungsberechtigte, nachfolgend „Nutzungsberechtigter“ genannt

Präambel

Der Grundeigentümer ist Eigentümer des in der Gemeinde Untergriesbach Gemarkung **Gottsdorf**, belegenen bebauten Grundstücks, das zur Nutzung für den Betrieb von Photovoltaikanlagen geeignet ist. Die Nutzungsberechtigte plant die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer installierten Leistung von 36,81 kWp auf den Dachflächen des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes.

§ 1 Grundstück

(1)

Gegenstand dieses Vertrages ist das nachfolgend näher bezeichnete Grundstück.

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
Passau	Gottsdorf	Gottsdorf			80/2

(2)

Auf dem in Abs. 1 bezeichneten Grundstück befindet sich das auf dem beigegeführten Foto (Anlage 1) ersichtliche und in der beigegeführten Katasterkarte (Anlage 2) farblich gekennzeichnete Gebäude, das im Postverkehr unter Anschrift Brunndobl 8, 94107 Untergriesbach bezeichnet wird und das wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks ist.

(3)

Hinsichtlich der Flurstücke/Grundstücke gemäß Abs. 1 sichert der Grundeigentümer zu, dass er zur freien Verfügung über die für den Vertragszweck erforderlichen Flächen berechtigt ist, keine sonstigen Rechte Dritter bestehen oder vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag teilweise oder ganz entgegenstehen oder die Ausübung sonst wie behindern.

Besteht zwischen dem Grundeigentümer und einem Dritten bereits ein sonstiger Nutzungsvertrag, muss der Grundeigentümer den Nutzungsberechtigten hierüber unverzüglich in Kenntnis setzen und erforderlichenfalls die schriftliche Zustimmung des Dritten zur Errichtung, Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nach Maßgabe dieses Vertrages einholen. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages dem Nutzungsberechtigten die schriftliche Zustimmungserklärung des Dritten zu übermitteln.

§ 2 Nutzungsrecht

(1)

Der Grundeigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten, die sich auf dem in § 1 näher bezeichneten Gebäude befindlichen Dachflächen zum Zwecke der Errichtung, des Betriebs und der Unterhaltung einer PV-Anlage im Rahmen der Bedingungen dieses Vertrages zu nutzen. Der Umfang der PV-Anlage ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigegeführten Grundriss mit Modulbelegungsplan und umfasst die gesamte Dachflächen gem. Anlage 1. Eine über diesen Modulbelegungsplan hinausgehende Erweiterung der PV-Anlage bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, insbesondere wenn ihr statische, technische oder räumliche Einschränkungen entgegenstehen.

(2)

Darüber hinaus gestattet der Grundeigentümer den Nutzungsberechtigten, die zum Anschluss der PV-Anlage an ein Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen zu verlegen. Der Grundeigentümer übergibt dem Nutzungsberechtigten auf dessen Verlangen alle ihm zur Verfügung stehenden Pläne, Zeichnungen und sonstige Unterlagen, aus denen die Lage von vorhandenen oder geplanten sonstigen Leitungen und Anlagen auf dem Grundstück ersichtlich ist. Der Grundeigentümer übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Unterlagen. Der Grundeigentümer stimmt erforderlichenfalls der Einholung weiterer Informationen und Unterlagen zur Lage von Leitungen oder sonstigen Anlagen auf dem Grundstück durch den Nutzungsberechtigten zu. Die Kosten für die Einholung dieser zusätzlichen Unterlagen trägt der Nutzungsberechtigte.

(3)

Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, Wechselrichter, Schalt- und Messanlagen und alle weiteren zum Betrieb dieser PV-Anlage erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile (Nebenanlagen) auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück sowie im bzw. am Gebäude an- und unterzubringen. Für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz sowie den Anschluss an das Telefonnetz können während der gesamten Vertragslaufzeit die im Gebäude vorhandenen technischen Anlagen gegen eine Erstattung der anteiligen Kosten genutzt werden. Soweit sich diese Anlagen im Eigentum des zuständigen

Energieversorgungs- bzw. Telekommunikationsunternehmens befinden, ist erforderlichenfalls dessen/deren gesonderte Zustimmung einzuholen und dessen Vorgaben zu beachten.

(4)

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage nebst Nebenanlagen nicht Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes werden. Sie werden nur zeitlich befristet und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck als Scheinbestandteil i. S. v. § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück aufgestellt. Die PV-Anlage nebst Nebenanlagen wird zu diesem Zweck so installiert, dass sie ohne besonderen Aufwand, insbesondere ohne nachhaltige Eingriffe in das Dachwerk, wieder entfernt werden kann. Die PV-Anlage nebst Nebenanlagen bleibt im Eigentum des Nutzungsberechtigten und wird bei Beendigung des Nutzungsvertrages gemäß § 10 entfernt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine die Eigenschaft der PV-Anlage nebst Nebenanlagen als Scheinbestandteile der Grundstücke berührende Vereinbarung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen.

(5)

Der Grundeigentümer gewährt dem Nutzungsberechtigten bzw. dessen Beauftragten nach vorheriger Absprache ungehinderten Zugang zum Grundstück und zum Gebäude sowie zu den sich auf dem Grundstück sowie in bzw. an dem Gebäude befindlichen technischen Anlagen, soweit es zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nebst Nebenanlagen erforderlich ist. Bei Gefahr im Verzug dürfen das Grundstück und das Gebäude auch ohne vorherige Absprache betreten werden. In diesem Fall ist der Grundeigentümer unverzüglich über das Betreten zu unterrichten.

§ 3

Inkrafttreten, Nutzungsdauer, Kündigung

(1)

Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft.

(2)

Dieser Vertrag endet mit dem 31. Dezember des zwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der zuletzt installierten Anlage (im Jahr 2021) der Inbetriebnahme der Anlage folgt. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mitzuteilen.

(3)

Sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit nach Abs. 2 gekündigt wird, verlängert er sich jeweils um 1 Jahr, sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt wird.

(4)

Das Recht jeder Partei, diesen Vertrag aus einem wichtigen Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt.

(5)

Ein wichtiger Grund i. S. d. Abs. 4 liegt insbesondere vor, wenn

innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages keine Errichtung und Inbetriebnahme der PV-Anlage erfolgt,

ein dritter Nutzungsberechtigter seine gegebenenfalls erforderliche Zustimmung zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nach § 1 Abs. 3 nicht erteilt,

die PV-Anlage aus Sicht des Nutzungsberechtigten aus wirtschaftlichen oder nachbarschafts- und/oder öffentlich-rechtlichen Gründen überhaupt nicht oder nicht im wirtschaftlich ausreichenden Maße betrieben werden kann oder soll, wobei die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Nutzungsberechtigten obliegt,

die PV-Anlage nicht an das Stromnetz angeschlossen werden kann,

die PV-Anlage über einen Zeitraum von mehr als 12 aufeinander folgenden Wochen oder mehr als 24 Wochen innerhalb eines Kalenderjahres nicht zur Erzeugung von Strom genutzt wird,

der Nutzer mit der Entrichtung des gemäß § 4 fälligen Nutzungsentgeltes länger als drei Monate in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung mit Kündigungsandrohung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mahnung gezahlt hat oder

über das Vermögen einer Vertragspartei ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

(6)

Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt. Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages nur dann wirksam, wenn sie der fremdfinanzierenden Bank schriftlich angezeigt wurde und ihr nach Maßgabe des jeweiligen Sachverhaltes, insbesondere durch Selbsteintritt ausreichend Gelegenheit gegeben wurde, den Kündigungsgrund zu beseitigen.

§ 4 Nutzungsentgelt

(1)

Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich ab Inbetriebnahme der PV-Anlage für die Dauer der Vertragslaufzeit für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte zur Zahlung eines jährlichen Nutzungsentgelts in Höhe von 0,00 Euro.

(2)

Folgende Bedingungen gelten für den Zahlungsanspruch und die Fälligkeit der Nutzungsentgelte:

Der Anspruch auf das Nutzungsentgelt nach Abs. 1 besteht im ersten und letzten Betriebsjahr nur zeitanteilig, d. h.

aa) im Erstjahr vom Beginn der Inbetriebnahme der PV-Anlage,

bb) im letzten Betriebsjahr bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Arbeiten für die Beseitigung der Anlage beendet worden sind.

Das Nutzungsentgelt ist zum Ende eines jeweiligen Monats in Höhe eines Zwölftels des jährlichen Nutzungsentgelts nach Abs. 1 fällig.

Das Nutzungsentgelt wird auf ein vom Grundeigentümer zu benennendes Konto überwiesen.

Sämtliche Vergütungen aus diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Mit dem vereinbarten Nutzungsentgelt sind sämtliche Leistungen des Grundeigentümers aus diesem Vertrag abgegolten.

(3) Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten des Gebäudes trägt der Grundeigentümer.

§ 5 Pflichten des Grundeigentümers

(1)

Der Grundeigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Nutzungsberechtigten in seinem Namen, alle zur Errichtung, zur Unterhaltung, zum Betrieb und zum Rückbau der Anlagen erforderlichen Erklärungen/Anfragen usw. abzugeben bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Soweit notwendig, wird der Grundeigentümer Handlungen und Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag schriftlich zustimmen. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Grundeigentümers werden ihm von dem Nutzungsberechtigten erstattet.

(2)

Dem Grundeigentümer ist bekannt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage nur bei einer unbeeinträchtigten Mindestbetriebszeit von 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres gewährleistet ist. Der Grundeigentümer ist daher verpflichtet, das vertragsgegenständliche Grundstück und Gebäude, insbesondere die darauf befindlichen Dachflächen sowie die sich darin befindlichen technischen Anlagen auf eigene Kosten in Stand zu halten und gegebenenfalls in Stand zu versetzen, soweit es für den uneingeschränkten Betrieb der PV-Anlage erforderlich ist. Der Grundeigentümer verpflichtet sich insbesondere, Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Verschattung der PV-Anlage verursachen

oder in Zukunft verursachen können, nicht vorzunehmen bzw. solche Bepflanzungen, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits bestehen, auf eigene Kosten beschneiden oder entfernen zu lassen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich auch, während der Laufzeit dieses Vertrags Veränderungen oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück sowie an oder in dem Gebäude, die eine Nutzungseinschränkung oder Leistungsminderung der PV-Anlage bewirken könnten, nur nach Rücksprache mit dem Betreiber und seiner vorherigen Zustimmung vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.

(3)

Der Grundeigentümer verzichtet auf das ihm nach §§ 581 Abs. 2, 562 ff. BGB zustehende Vermieterpfandrecht an der PV-Anlage nebst Nebenanlagen.

§ 6 Baumaßnahmen

(1)

Instandhaltungs- (Wartung, Inspektion, Instandsetzung), Modernisierungs-, Erweiterungs- und sonstige Baumaßnahmen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück bzw. in oder an dem sich darauf befindlichen vertragsgegenständlichen Gebäude, die aller Voraussicht nach eine Unterbrechung der Stromproduktion von länger als einem Tag oder den Ab- und Aufbau der PV-Module zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Nutzungsberechtigten. Die Abstimmung hat möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zwei Monate vor dem geplanten Baubeginn, zu erfolgen. Soweit eine Abstimmung nicht erforderlich ist, ist jede geplante Baumaßnahme spätestens zwei Wochen zuvor dem Nutzungsberechtigten gegenüber anzuzeigen. Bei Gefahr in Verzug hat eine Benachrichtigung des Nutzungsberechtigten unverzüglich zu erfolgen.

(2)

Ungeachtet ihrer Abstimmungsbedürftigkeit sollen Baumaßnahmen nach Abs. 1 möglichst nicht an sonnenreichen Tagen, insbesondere nicht in den Monaten Mai bis September durchgeführt werden. Nach Möglichkeit sind sie in die frühen Morgen bzw. in die Abendstunden zu verlegen.

(3)

Für jeden angefangenen Tag der Unterbrechung der Stromproduktion wird ein pauschaler Ertragsausfall in Höhe von 0,00 € in den Monaten Mai bis September sowie in Höhe von 0,00 € in den übrigen Monaten des Jahres fällig. Satz 1 und 2 gelten nicht, soweit der Nutzungsberechtigte die Baumaßnahme zu vertreten hat.

(4)

Der Auf- und Abbau der PV-Module und sonstige Veränderungen an der PV-Anlage im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind von dem Nutzungsberechtigten oder seinem Beauftragten durchzuführen. Die Kosten für den Ab- und Aufbau der Anlage sind von dem Nutzungsberechtigten zu tragen.

(5)

Über Baumaßnahmen in der Nachbarschaft wird der Grundeigentümer den Nutzungsberechtigten unverzüglich informieren. Soweit erforderlich, wird er auf Verlangen und auf Kosten des Nutzungsberechtigten ein Widerspruchverfahren gegen diese Maßnahme führen.

§ 7 Pflichten der Nutzungsberechtigten

(1)

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor Baubeginn die bauliche, insbesondere statische Eignung der für den Betrieb der PV-Anlage überlassenen Flächen auf eigene Kosten zu prüfen oder prüfen zu lassen, alle baurechtlich und sonst erforderlichen Genehmigungen selbst beizubringen und bei Errichtung, Betrieb, Wartung, Erneuerung und Demontage der PV-Anlage einschließlich der Nebenanlagen stets zu berücksichtigen.

(2)

Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die PV-Anlage einschließlich aller Nebenanlagen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik, technischen Regeln des zuständigen Netzbetreibers und DIN-Normen zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten.

(3)

Dem Nutzungsberechtigten obliegen alle mit der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung der PV-Anlage anfallende Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen. Er ist verpflichtet, alle auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück und Gebäude von ihm im Rahmen dieses Vertrages notwendigen Arbeiten so durchzuführen, dass eine unangemessene Beeinträchtigung der Rechtsgüter und Interessen des Grundeigentümers unterbleibt, insbesondere geeignete Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Abdeckung der Dachflächen zu treffen. Ferner hat er sich vor Beginn von Arbeiten mit dem Grundeigentümer und gegebenenfalls einem dritten Nutzungsberechtigten abzustimmen.

§ 9 Haftung/Versicherung

(1)

Die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung der PV-Anlage erfolgt auf eigene Kosten und Gefahr des Nutzungsberechtigten. Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die durch Errichtung, Betrieb und Unterhaltung sowie Instandsetzung und Instandsetzung der PV-Anlage einschließlich Nebenanlagen entstehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. **Hierfür sind folgende Versicherungen abzuschließen:**

-Sachversicherung PV-Anlage

(2)

Sollte der Grundeigentümer von Dritten insoweit in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte, den Grundeigentümer von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihm hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen.

(3)

Sollte die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundeigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, tritt der Grundeigentümer bereits jetzt seinen Anspruch an den Nutzungsberechtigten ab, der diese Abtretung hiermit annimmt.

§ 10 Pflichten des Nutzungsberechtigten bei Beendigung des Vertrages

(1)

Bei Beendigung des Vertrages ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, die gesamte PV-Anlage mit Nebenanlagen zu entfernen und das Grundstück sowie das Gebäude einschließlich Nebenanlagen in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Unterputzverlegte Leitungen werden abweichend von § 2 Abs. 4 Eigentum des Grundeigentümers und müssen nicht entfernt werden. Der Nutzungsberechtigte ist ferner nicht verpflichtet, andere Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Zusätzliche behördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Abbau der Anlage sind zu erfüllen.

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder nichtig sein oder werden, oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages insgesamt wie auch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die ganz- oder teilweise Nichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken sind von den Parteien unverzüglich rechtswirksame Regelungen zu vereinbaren, die dem am nächsten kommen, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit/Unwirksamkeit/Undurchführbarkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§ 13
Sonstige Bestimmungen

- (1)
Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform sowie der Unterschriften durch die Parteien sowie die Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank.
- (2)
Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.
- (3)
Die Nutzungsberechtigte trägt alle Kosten, die aus diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung hervorgehen. Die Nutzungsberechtigte trägt somit insbesondere die Kosten für die Bewilligung, Bestellung sowie Eintragung der Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sowie deren späteren Löschung sowie sonstige gegebenenfalls anfallende behördliche Gebühren.
- (4)
Für alle über oder aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der ausschließliche Gerichtsstand das für den Grundstücksort (Belegenheit) zuständige Gericht.

Untergriesbach, den 31.03.2021

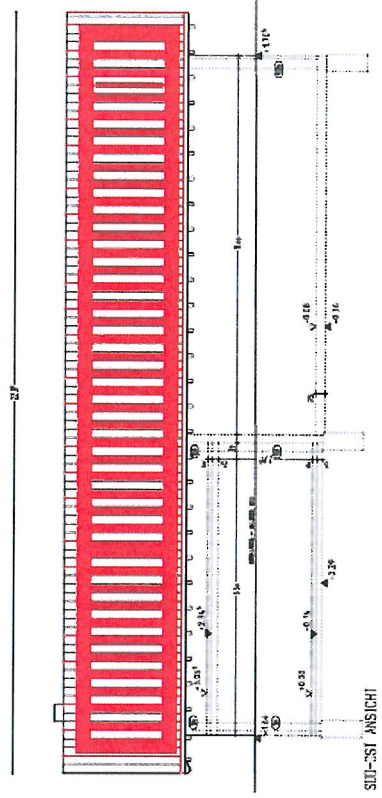
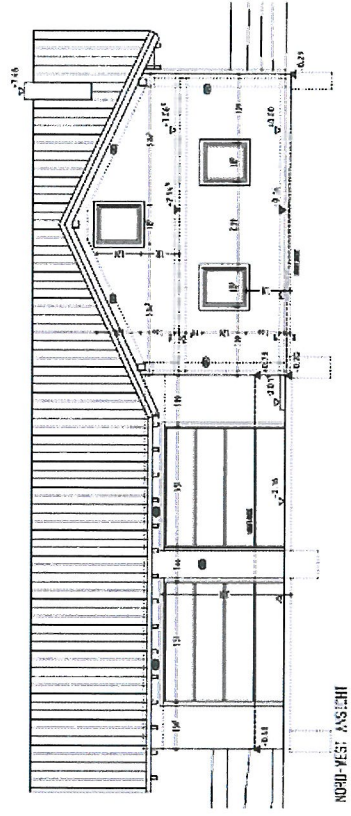
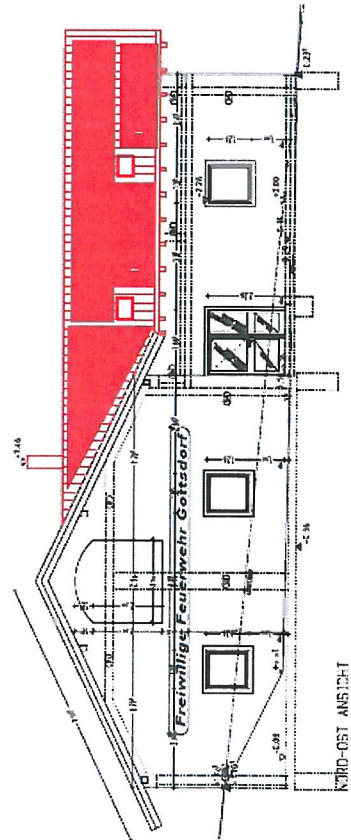
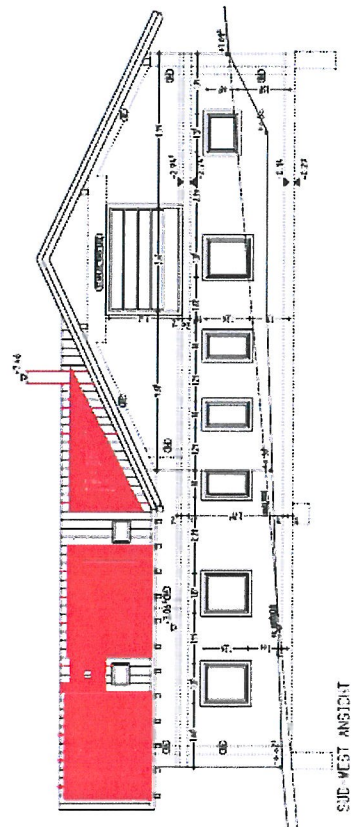


Grundeigentümer
1. Bürgermeister Hermann Duschl
Markt Untergriesbach
Markt Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach
Tel. 06593/9009-24 Fax 06593/9009-32

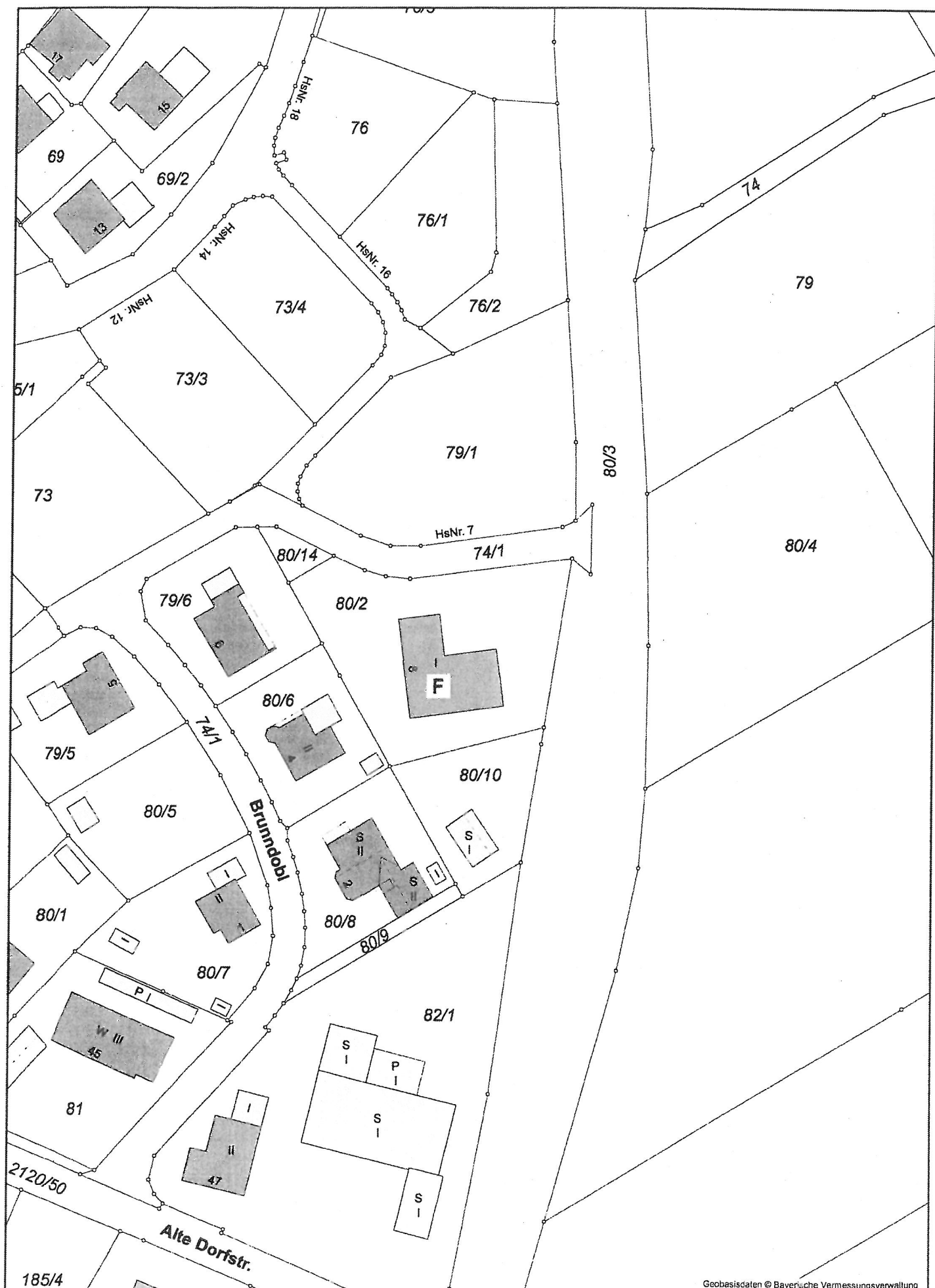


Nutzungsberechtigter
1. Vorstand Tobias Rosenberger
Freiwillige Feuerwehr Gottsdorf e. V.





Die "Rot" markierte Dachfläche stellt die verbaute PV-Anlage dar.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Markt Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach

Benutzer: lichtm
Datum: 20.08.2020



Maßstab: 1:1.000