

PACHTVERTRAG

zur Nutzung von Dachflächen sowie Gebäude- und Grundstücksteilen zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage

zwischen

Secureenergy Nord GmbH & Co KG

Poststr. 11

21227 Bendestorf

- im folgenden Pächter genannt -

und

Gemeinde Warberg

Gartenweg 5

38378 Warberg

- im folgenden Grundeigentümer, Verpächter oder Eigentümer genannt -

Präambel

Der Grundeigentümer ist alleiniger Eigentümer des in §1 gelegenen Grundstücks, das zur Nutzung für den Betrieb von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) geeignet ist.

Der Pächter plant die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen

mit PV-Modulen belegte Fläche ca. 355 qm

geplante Leistung ca. 70 kWp

auf den als **Anlage 1** im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Dachflächen der auf diesem/n Grundstück/en befindlichen Gebäude. Hinsichtlich der Lebensdauer der PV-Anlagen gehen die Vertragspartner übereinstimmend von einem Zeitraum von mindestens 35 Jahren aus.

Dabei ist dem Grundeigentümer bekannt, dass die PV-Anlagen ganz oder zum Teil fremdfinanziert werden und der fremdfinanzierenden Bank als Sicherheit dienen soll oder vom Pächter selbst betrieben oder an einen Investor mit allen Rechten und Pflichten weiterverkauft wird.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

§ 1
Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist das nachfolgend näher bezeichnete Grundstück, das sich im Alleineigentum des Grundstückseigentümers befindet und aus folgenden Flurstücken besteht:

Objekt Anschrift: Driftweg, 38378 Warberg

Amtsgericht	Grundbuch	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück

- (2) Der Eigentümer gestattet dem Pächter die Installation und den Betrieb einer oder mehrerer Photovoltaikanlagen bestehend aus Modulen, Dachhaken, Trag- oder Profilschienen, Modulklemmen sowie Leitungen auf dem Dach/Dächer des/der Gebäude, welche auf den in Abs. 1 genannten Grundstücken bzw. Flurstücken steht bzw. stehen. Die genaue Lage der Gebäude und der Dachflächen für die Module der Photovoltaikanlagen ist auf dem Lageplan **Anlage 1** und Modulbelegungsplan **Anlage 2** gekennzeichnet. Ferner ist der Pächter berechtigt, alle Leitungen für die Weiterleitung der erzeugten Elektrizität, insbesondere die zum Anschluss der Photovoltaikanlagen an das überörtliche Elektrizitätsnetz erforderlichen Leitungen, sowie alle für den Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Schalt-, Regel-, Mess- und Zähleinrichtungen in und an den Gebäuden sowie den Grundstücken zu verlegen bzw. anzubringen, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern. Weiterhin ist der Pächter berechtigt, zum Zwecke der Datenfernüberwachung der Photovoltaikanlage(n) ein eigenes Kommunikationssystem mit eigener SIM-Karte zu installieren.
- (3) Das Nutzungsrecht des Pächters umfasst die Errichtung, Nutzung, Unterhaltung und Neuerrichtung aller notwendigen technischen Einrichtungen der Photovoltaikanlagen, insbesondere
- Photovoltaikmodule mit Dachhaken und Träger- oder Profilschienen, Modulklemmen sowie Leitungen auf dem/im Dach
 - Schalt-, Regel- und Messanlagen (Wechselrichter, Zähleranschluss säule, Trafo etc. innerhalb oder außerhalb der Gebäude bzw. des/der Grundstücke)
 - Anschlussleitungen zur Weiterleitung der erzeugten Elektrizität in das überörtliche Elektrizitätsnetz
 - Zähleinrichtungen in einem vorhandenen oder zusätzlichen Schaltschrank

Bei der Installation bzw. Verlegung der technisch-elektronischen Bauteile und der Leitungen hat der Pächter auf die Interessen des Eigentümers an einer schonenden Nutzung des

Eigentums des Eigentümers Rücksicht zu nehmen. Das Bestimmungsrecht bezüglich der genauen Lage der technisch-elektronischen Bauteile, der Leitungen und des Trafos (ggf. mit Einhausung) steht dem Pächter zu, welches der nach billigem Ermessen auszuüben hat.

Die PV-Anlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen, die Wechselrichter sowie sämtliche weitere zum Betrieb der Anlage erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile bleiben im Eigentum des Pächters und werden bei Beendigung des Pachtvertrages gemäß §11 entfernt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Pächter die PV-Anlage nur zeitlich befristet und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck i. S. v. § 95 Abs. (1) BGB auf den gepachteten Dächern aufstellt. Die PV-Anlage wird zu diesem Zweck so installiert, dass sie ohne besonderen Aufwand, insbesondere ohne nachhaltige Eingriffe in das Dachwerk, wieder entfernt werden kann. Die sich auf dem Dach befindlichen, nicht ohne Weiteres zu entfernenden Befestigungseinrichtungen der PV-Module gehen ins Eigentum des Grundeigentümers über. Der Pächter hinterlässt die Dachfläche in einem bestimmungsgemäßen Zustand.

Durch die Anlageninstallation entstehende Schäden hat der Pächter zu beseitigen. Darüberhinausgehende Schönheitsreparaturen hat der Pächter nicht vorzunehmen.

- (4) Der Eigentümer garantiert, dass er ohne Rechte Dritter zu verletzen uneingeschränkt, unwiderruflich und unbefristet berechtigt ist, dem Pächter die Nutzung der Dachflächen sowie der Gebäude- bzw. Grundstücksteile einzuräumen, einschließlich unbeschränktem Zugang zwecks Errichtung, Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Erneuerung.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, zwecks Erschließung des vorgenannten Grundstücks zur Errichtung und zum Betrieb der im beiliegenden Plan näher bezeichneten Flächen des genannten Grundstücks (Gebäudedach, genauere Bezeichnung im Plan) ein Nutzungsrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 8 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Pächters der Anlage einzuräumen.
- (6) Der Eigentümer darf keine Maßnahmen (z.B. bauliche oder forstwirtschaftliche) durchführen, die die Leistungsfähigkeit der Anlage reduzieren. Der Eigentümer verpflichtet sich, Käufer des Grundstücks oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Vertrages hinzuweisen.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet, wenn die mit PV zu bebauenden Gebäude/Dachflächen im Außenbereich eines Bebauungsplanes befinden, dem Pächter hierfür Unterlagen zur Verfügung zu stellen in denen dies ersichtlich ist, und des Weiteren einen Nachweis zu geben, dass die Gebäude vor dem 31.12.2012 errichtet wurden.
- (8) Sollten Flurstücke in diesem Vertrag nicht notiert sein, die aufgrund von Flurordnungsverfahren oder einfach übersehen worden sind, so verpflichtet sich der Eigentümer schon jetzt, diese Flurstücke nach Aufforderung freizugeben.

§ 2 Nutzungsumfang

- (1) Die Module/Dachhaken, Träger- und Profilschienen, Modulklemmen der Photovoltaikanlagen, die verlegten Leitungen, die Schalt-, Regel- und Messanlagen sowie die sonstigen vom Pächter installierten Einrichtungen und Gegenstände zum Betrieb der Photovoltaikanlagen werden im Sinne des § 95 BGB vorübergehend für die Dauer des Pachtvertrages installiert. Sie sind nicht fest im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB mit dem Grund und Boden des/der Grundstück(e)s verbunden und daher nicht (wesentliche) Bestandteile des/der Grundstück(e)s.

Sämtliche zum Betrieb der Photovoltaikanlagen vom Pächter installierten Gegenstände (Module, Dachhaken, Träger- und Profilschienen, Modulklemmen, Leitungen, Schalt- und Messanlagen, Zählleinrichtungen etc.) bleiben im Eigentum des Pächters. Vor dem Beginn der Aufbauarbeiten findet eine gemeinsame Begehung der Dachflächen statt und wird ein entsprechendes Protokoll (samt Fotos) angefertigt, in dem der aktuelle Zustand des Daches protokolliert wird. Dieses wird von beiden Parteien als vertragsgemäß anerkannt.

- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, keine baulichen Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück durchzuführen oder zu dulden, die eine Leistungsminderung der Photovoltaikanlagen bewirken können. Bepflanzungen auf dem Grundstück, die während der Laufzeit des Vertrages Schatten auf die Photovoltaikanlagen werfen könnten, sind zu unterlassen. Sofern bestehende Bäume oder Gehölze auf dem/den Grundstück(en) zur Beseitigung einer Abschattung der Photovoltaikanlagen zurückgeschnitten werden müssen, erfolgt dies in Absprache mit dem Eigentümer auf Kosten des Pächters. Der Eigentümer verpflichtet sich, Käufer des Grundstückes oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Mietvertrages hinzuweisen.
- (3) Bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung der Pachtsache, die von dem Eigentümer nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der Pächter die Pachtsache nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruht die Pflicht des Eigentümers zur Gebrauchsgewährung bis zum Abschluss des Wiederaufbaus, den der Eigentümer vorzunehmen hat. Sämtliche Pflichten des Pächters aus diesem Pachtverhältnis ruhen für den entsprechenden Zeitraum, im Fall der Vereinbarung einer pauschalen Pachtzahlung (vgl. § 4 Abs. 1) erfolgt eine zeitanteilige Minderung der Pacht. Erfolgt kein Wiederaufbau, endet das Pachtverhältnis.
- (4) Im Falle von Pfändungen oder sonstigen Eingriffen durch Dritte ist der Eigentümer verpflichtet, den Pächter unverzüglich schriftlich zu informieren, damit diesem die Möglichkeit gegeben wird, sein Recht gemäß § 771 ZPO geltend zu machen.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, das Nutzungsrecht des Pächters oder zugunsten eines vom Pächter benannten Dritten durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern. Wortlaut und Inhalt der Eintragungsbewilligung sollen dem beigefügten Muster "**Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit**" (**Anlage 3**) entsprechen. Zwischen Eigentümer und Pächter besteht jedoch Einigkeit, dass der Wortlaut der konkret einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach billigem Ermessen der, die Photovoltaikanlagen, finanzierenden Bank(en) auf der Grundlage der von der/den Bank(en) jeweils verwendeten Vordrucke bestimmt wird. Eigentümer und Pächter stimmen sich mit der/den Bank(en) ab.

Sämtliche durch die Eintragung der Dienstbarkeit entstehenden Notar- und Grundbuchkosten trägt der Pächter. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Pächter bzw. der von ihm benannte Berechtigte der Dienstbarkeit dem Eigentümer eine Löschungsbewilligung in grundbuchvollzugsfähiger Form zu erteilen.

Der Pächter ist verpflichtet, bei Ablauf der in § 10 bezeichneten Vertragslaufzeit im Falle einer Beendigung des Vertrags durch Aufhebung des Vertragsverhältnisses mit Zustimmung der finanzierenden Bank oder durch rechtskräftig festgestellte oder unbestritten gebliebene außerordentliche Kündigung, seine Zustimmung zur Löschung der eingetragenen Dienstbarkeit zu erklären und im Grundbuch auf seine Kosten spätestens zwei Monate nach Vertragsbeendigung austragen zu lassen. Die Pflicht zur Löschung der Dienstbarkeit besteht in allen anderen Fällen der Beendigung des Vertrags nicht, insbesondere in den Fällen einer Kündigung des Vertrags gem. § 57 a ZVG und § 111 InsO.

- (6) Das Eigentum am Grundstück, insbesondere auch bezüglich der Dachflächen, auf dem die Module der Photovoltaikanlagen verlegt werden, bleiben durch diesen Vertrag unberührt. Alle mit dem Grundeigentum im Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Lasten trägt der Eigentümer. Die Vertragsparteien sind sich deshalb einig darüber, dass es sich bei der Photovoltaikanlage samt Zubehör um Scheinbestandteile des Grundstücks im Sinne des § 95 BGB handelt.

- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich, jegliche Nutzung an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die zu einer Gefahrenerhöhung für den Standort insgesamt und für die Photovoltaikanlage im Besonderen führen können, zu unterlassen und diese Verpflichtung auch möglichen dritten Nutzern aufzuerlegen.

Der Eigentümer wird die Dachfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand halten. Er wird nötigenfalls übliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes und der Dachfläche auf eigene Kosten übernehmen und drohende Gefahren, welche von dem Gebäude – nicht aber von der Photovoltaik-Anlage – ausgehen, im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfaltspflicht vermeiden.

- (8) Im Fall der Veräußerung der Grundstücke durch den Eigentümer ist der Eigentümer verpflichtet (und berechtigt), den Erwerber an die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen uneingeschränkt zu binden. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Rechtsnachfolge (insbesondere § 566 BGB) bleiben unberührt.

- (9) Der Pächter oder eine von ihm beauftragte Person ist nach vorheriger Absprache mit dem Eigentümer zum Zutritt des/der Gebäude(s) und des/der Grundstücke zum Zwecke der Installation, Wartung, Unterhaltung/Erneuerung, Ablesung und Überprüfung sämtlicher Gegenstände der Photovoltaikanlagen berechtigt.

- (10) Bei und nach der Montage der Solarstromanlage dürfen die zulässigen Verkehrslasten des Daches nicht überschritten werden. Die Unterlagen, die zur Berechnung der Zulässigkeit der Verkehrslast nötig sind, werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Etwa notwendige statische Berechnungen obliegen dem Pächter.

- (11) Der Dacheigentümer erteilt dem Pächter mit Abschluss dieses Vertrages die Erlaubnis zur Einsichtnahme/Grundbuchblattabschrift des Grundbuches, in dem der in Ziffer 1.1.

genannte Grundbesitz verzeichnet ist, ebenso wie eine beglaubigte Vollmacht zur Eintragung von Dienstbarkeiten (Anlage und Vormerkungen gem. Ziff. 1.3.)

§ 3

Inkrafttreten, Nutzungsdauer, Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft. Das in §1 bezeichnete Grundstück wird mit Baubeginn zur Verfügung gestellt.
- (2) Dieser Vertrag endet mit dem 31. Dezember des fünfundzwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme der Anlage folgt (Grundlaufzeit). Der Pächter ist verpflichtet, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme schriftlich mitzuteilen.
- (3) Der Pächter hat das Recht zur zweimaligen Verlängerung dieses Vertrages um jeweils 5 Jahre. Diese Option muss 12 Monate vor Ablauf der Grundlaufzeit (25 Jahre + Inbetriebnahme Jahr) bzw. der erstmaligen Verlängerung geltend gemacht werden. Danach verlängert sich die Vertragslaufzeit auf unbestimmte Zeit und der Vertrag kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres von jeder Partei gekündigt werden.
- (4) Der Grundeigentümer kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn
 - a) bis zu 12 Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages,
 - die Finanzierung nicht gesichert ist, oder
 - das entsprechende Eigenkapital nicht vollständig vorhanden ist, oder
 - mit dem Bauvorhaben nicht begonnen wurde, es sei denn, der Baubeginn wurde bereits eingeleitet.
 - oder
 - b) der Pächter mit der Entrichtung des gem. §5 fälligen Nutzungsentgeltes länger als sechs Monate in Verzug ist und trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der zweiten Mahnung gezahlt hat, wobei die der Kündigung vorausgehende letzte Mahnung die Androhung der Kündigung enthalten sein muss.
- (5) Der Pächter kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn
 - a) die gegebenenfalls zur Errichtung und dem Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Genehmigungen nicht oder nicht wie beantragt innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages erteilt sind bzw. die Förderfähigkeit nach dem EEG nicht bestätigt werden kann, oder
 - b) trotz Erteilung der in a) erwähnten Genehmigungen mit der Errichtung der PV-Anlage nicht begonnen oder die begonnene Errichtung nicht fortgeführt werden kann, weil

- gegen die Genehmigungen eingelegte Widersprüche Berechtigter oder sonstige Rechtsbehelfsverfahren die Errichtung verhindern oder ihn mit der Projektzeitplanung nicht zu vereinbarender Weise unterbrechen, oder
- c) eine wirtschaftliche Errichtung oder der wirtschaftliche Betrieb der Anlage nach Beurteilung des Pächters auf Grundlage der Ergebnisse der Netzanschlussprüfung (z.B. Netzanschlusskosten, Wegerechte) oder Gebäudestatik nicht zu erwarten ist oder der in einem oder mehreren Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinträchtigende Auflagen gemacht werden, oder
 - d) ein Angebot für den Anschluss an das Stromnetz nicht vorliegt, oder
 - e) wenn über das Vermögen des Grundeigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde, oder
 - f) das Einspeisungsgesetz (EEG) zum Nachteil der Wirtschaftlichkeit des verfolgten Konzeptes geändert und/oder angepasst wird oder die PV-Anlage aus Sicht des Pächters aus sonstigen wirtschaftlichen oder nachbarschafts- und/oder öffentlich-rechtlichen Gründen überhaupt nicht mehr oder nicht mehr im wirtschaftlich ausreichenden Maße betrieben werden kann oder soll. Dabei obliegt die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit dem Pächter.
- (6) Das Vertragsverhältnis kann von jeder Partei ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (7) Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich unter Angabe des Kündigungsgrundes und per Einschreiben mit Rückschein oder durch gerichtliche Zustellung 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, die Gründe, die zur außerordentlichen Kündigung geführt haben, zu beseitigen.
- (9) Am Ende der Vertragslaufzeit ist der Pächter verpflichtet, die Photovoltaikanlagen nebst allen ihr dienenden Gegenständen auf seine Kosten abzubauen.
- (10) Der Pächter ist berechtigt die Photovoltaikanlagen in Form einer Gesamtanlage oder mehrerer Teilanlagen zu errichten. Diese können zeitlich nacheinander errichtet und in Betrieb genommen werden. Die Vertragslaufzeit läuft in diesem Fall für jede Teilanlage gesondert (ab dem Ende des Jahres der Inbetriebnahme 25 Jahre). Alle Teilanlagen sind innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn der ersten Teilanlage zu errichten.

§ 4

Pacht

- (1) Der Eigentümer erhält für die Gewährung der Nutzungsrechte nach diesem Vertrag eine Nutzungsentschädigung. Die Nutzungsentschädigung beträgt für die Dauer der Festlaufzeit von 25 Jahren 7.100.- Euro (netto). Dieser Betrag ergibt sich aus der Vergütung in Höhe von 20,00 Euro je Quadratmeter Modulfläche.
Sollten anstelle der Einmalzahlung jährliche Zahlungen über den Zeitraum der Festlaufzeit gewünscht sein, so erhält der Eigentümer auf den anteiligen Jahresbetrag einen Aufschlag von 10 Prozent. Somit 313.- Euro (netto) p.a.
- (2) Beteiligung an den Neben- und Instandhaltungskosten des/der Gebäude(s) bzw. Grundstücks hat der Pächter nicht zu zahlen.
- (3) Voraussetzungen für die Zahlung der Einmalpacht sind:
 1. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie die dazugehörigen ergänzenden Vormerkungen für den Pächter beziehungsweise dessen Bank im Grundbuch Abteilung II, erstrangig im Verhältnis zu den Belastungen der Abteilung III und ohne wertmindernde Belastungen in Abteilung II
 2. Gegebenenfalls Rangrücktritt der eingetragenen Grundschulden oder wertmindernden Belastungen in Abteilung II und dessen Eintragung im Grundbuch
 3. Gültige Einspeisezusage und EEG-konforme Inbetriebnahme der Anlage.
- (4) Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten des Gebäudes trägt der Grundeigentümer.
- (5) Sämtliche Vergütungen aus diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
- (6) Mit der vereinbarten Nutzungsentschädigung sind sämtliche Leistungen an den Grundeigentümer aus diesem Vertrag abgegolten.
- (7) Im Fall der Ausübung der Verlängerungsoption beträgt das Nutzungsentgelt pro Verlängerungsjahr 15 % der jährlichen Nettoeinnahmen der Photovoltaikanlagen und ist jeweils zum Ende eines Kalenderjahres in einer Summe auf Basis der Stromerträge des jeweils abgelaufenen Geschäftsjahres zu entrichten. Bis zum 31.03. des Folgejahres ist auf der Basis der tatsächlich erzielten Nettoeinnahmen der Photovoltaikanlagen im Vorjahr abzurechnen und etwaig geschuldete Nachzahlungen vom Nutzer binnen 30 Tagen zu leisten bzw. umgekehrt.
- (8) Der Eigentümer verzichtet auf die Ausübung eines Vermieterpfandrechts.
- (9) Beteiligung an den Neben- und Instandhaltungskosten des Gebäudes/der Gebäude bzw. Grundstücks hat der Pächter nicht zu zahlen.

§ 5

Pflichten des Grundeigentümers

- (1) Der Grundeigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Pächter in seinem Namen, alle zum Bau, 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 Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag schriftlich zustimmen. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Grundeigentümers werden ihm vom Pächter erstattet.

- (2) Der Grundeigentümer ist verpflichtet, das Gebäude nebst Nebengebäude, insbesondere die darauf befindlichen Dachflächen sowie die sich darin befindlichen technischen Anlagen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und zu erhalten.
- (3) Der Grundeigentümer trägt dafür Sorge, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Gebäudebewirtschaftung keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Verschattung der zur Nutzung überlassenen Dachflächen führen oder anderweitig die Stromproduktion oder Betriebssicherheit der installierten PV-Anlage negativ beeinflussen. Über Baumaßnahmen in der Nachbarschaft wird der Grundeigentümer den Pächter unverzüglich informieren. Soweit erforderlich, wird er auf Kosten des Pächters ein Widerspruchverfahren gegen diese Maßnahme führen.
- (4) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die verpachteten Dachflächen von Schnee zu räumen, sofern ihn eine entsprechende gesetzliche oder behördliche Verpflichtung zur Schneeräumung trifft. Bei der Räumung ist die im Verkehr übliche Sorgfalt einzuhalten.

§ 6

Baumaßnahmen am Gebäude

- (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 einer Unterbrechung der Stromproduktion von länger als einem Tag oder den Ab- und Aufbau der PV-Module zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Pächters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Zustimmung ist möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zwei Wochen vor dem geplanten Baubeginn, einzuholen. Soweit eine Zustimmung nicht erforderlich ist, ist jede Baumaßnahme spätestens eine Woche zuvor dem Pächter gegenüber anzuzeigen.

- (2) Ungeachtet ihrer Zustimmungsbedürftigkeit 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 des für diese Anlage mittels Berechnung ermittelten, durchschnittlichen Ertrages fällig. Kosten für den Ab- und Aufbau der Anlage sind von dem Grundeigentümer zu tragen. Satz 1 und 2 gelten insoweit nicht, als dass der Pächter 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 Pächter oder seinem Beauftragten durchzuführen.

§ 7

Grundbucheintragungen

- (1) Die Nutzungsrechte (Errichtung, Unterhaltung und Betrieb der PV-Anlage und Nebenanlagen mit allen damit verbundenen Nutzungen der Grundstücke) des Nutzungsberechtigten werden durch eine ins Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Der Grundeigentümer hat, falls notwendig, alle Rangrücktrittserklärungen einzuholen. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Pächter die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten entsprechend §11 dieses Vertrages gestatten kann. Für die Sicherung der zukünftig den jeweiligen Dritten einzuräumenden Dienstbarkeiten ist eine Vormerkung auf die Bestellung der künftigen Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeit und die Vormerkung sind so zu gestalten und in das Grundbuch einzutragen, dass sie den Ansprüchen des Nutzungsberechtigten sowie fremdfinanzierender Banken bzw. Investoren genügt. Der Grundeigentümer verpflichtet sich spätestens 4 Wochen nach rechtsgültiger Unterschrift unter diesen Vertrag die Dienstbarkeiten notariell zu beantragen und die ggf. notwendigen Bestätigungen für Rangrücktritt(e) von in Abteilung II und/oder III des Grundbuches eingetragenen Berechtigten einzuholen.

Wortlaut und Inhalt der vom Grundeigentümer abzugebenden Eintragungsbewilligung ergeben sich aus dem beigefügten Muster "Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit" (**Anlage 3**) bzw. der Vorgabe der finanzierenden Bank des Pächters. Der beurkundende Notar ist nach Rücksprache mit dem Pächter mit der Veranlassung zu beauftragen.

- (2) Für den Fall, dass ein Dritter als neuer Pächter in den Pachtvertrag eintritt, ist der Grundeigentümer ferner verpflichtet, die gleiche Dienstbarkeit diesem gegenüber zu bestellen. Zur Sicherung dieser Rechte bewilligt und beantragt der Grundeigentümer die Eintragung einer Vormerkung auf Bestellung der Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts.

Der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung durch den Grundeigentümer hat unverzüglich nach Aufforderung durch den Pächter und/oder der beteiligten Banken/Finanzierungsinstitute, die den Fremdfinanzierungsanteil sicherstellen, zu erfolgen.

- (3) Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt der Pächter. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.

§ 8

Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, die bauliche Eignung der für den Betrieb der PV-Anlage überlassenen Flächen auf eigene Kosten zu prüfen oder prüfen zu lassen und alle baurechtlichen und sonstigen erforderlichen Genehmigungen selbst beizubringen und bei Montage, Betrieb, Wartung, Erneuerung und Demontage stets zu berücksichtigen.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, die elektrischen Leitungen sowie die PV-Anlage nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten. Der Pächter ist jedoch berechtigt, einzelne Anlagen nach eigenem wirtschaftlichem und technischem Ermessen stillzulegen, zu ändern, zu erneuern und/oder zu entfernen. Alle mit dem Einbau und Betrieb der PV-Anlage anfallenden Wartungsarbeiten obliegen dem Pächter.
- (3) Der Pächter hat rechtzeitig, spätestens jedoch vierzehn Tage vor Baubeginn auf dem Grundstück, den Grundeigentümer hierüber zu benachrichtigen.

§ 9

Haftung/Versicherung

- (1) Der Pächter ist für die von ihm geschaffenen Einrichtungen, die nach dem Willen der Parteien mit ihrer Errichtung nicht Bestandteile des Grundstücks oder Gebäudes werden, sondern im Eigentum des Pächters bzw. des Finanzierungsinstituts verbleiben, sowohl gegenüber dem Verpächter als auch gegenüber Dritten im Sinne der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht haftbar. Dies gilt auch für eine etwaige Beschädigung des Grundstücks und seiner Bestandteile.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für von den Photovoltaikanlagen ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Eigentümers abzuschließen und während der Vertragslaufzeit zu unterhalten.
- (3) Die Parteien haften einander ansonsten im Innenverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Der Verpächter ist verpflichtet, für die nach vorstehenden Bestimmungen ihn treffende Haftung eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und dies auf Anforderung des Pächters diesem nachzuweisen.
- (5) Sollten die Photovoltaikanlagen durch Dritte beschädigt worden sein und der Eigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Schädiger haben, so verpflichtet sich der Eigentümer, seinen Anspruch dem Pächter abzutreten.
- (6) Der Eigentümer hat den Pächter unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

- (1) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, um die Sicherheit und Standfestigkeit der Photovoltaikanlagen zu gewährleisten
 - (2) der Grundstückseigentümer Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte
 - (3) er andere bauliche Maßnahmen am Dach plant
 - (4) er Kenntnis von Dacharbeiten am Nachbarhaus erlangt
- (7) Die Haftungsbestimmungen gelten auch für Schäden, die von Beauftragten des Pächters verursacht werden. Soweit die Schäden trotz Aufforderung des Eigentümers an den Pächter mit angemessener Fristsetzung nicht unverzüglich behoben werden, ist der Eigentümer berechtigt, eine Behebung selbst auf Kosten des Pächters durchführen zu lassen.

§ 10

Pflichten des Pächters bei Beendigung des Vertrages

- (1) Bei Beendigung des Vertrages ist der Pächter verpflichtet, die gesamte PV-Anlage mit Nebenanlagen, Anschlussleitungen, Wechselrichter etc. zu entfernen. Zusätzliche behördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Abbau der Anlage sind zu erfüllen. Unterputz und/oder unterirdisch verlegte Leitungen sowie mit dem Dach fest verbundene Befestigungsteile verbleiben und gehen in den Besitz des Eigentümers über.
- (2) Bei Beendigung des Nutzungsvertrages muss der Pächter auf seine Kosten die Löschung der Dienstbarkeit(en) veranlassen. Die Pflicht zur Löschung der Dienstbarkeit besteht in allen anderen Fällen der Beendigung des Vertrags nicht, insbesondere in den Fällen einer Kündigung des Vertrags gem. § 57 a ZVG und § 111 InsO.

§ 11

Rechtsnachfolge/ Sicherungsübereignung

- (1) Beide Parteien haben das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Der Grundeigentümer willigt in den Eintritt eines Dritten als Pächter in diesen Vertrag als Ganzes unwiderruflich ein.
- (2) Der Grundeigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück veräußert, durch Schenkung oder anderweitig das Grundstückseigentum auf Dritte überträgt, in den notariellen Kaufvertrag bzw. Urkunde folgende Klausel aufzunehmen:

"Der Käufer (bzw. Beschenkter oder Zutreffendes) tritt in alle Rechte und Pflichten ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie aus dem Nutzungsvertrag zwischen [] und Herrn/Frau [] (Name, Ort des Grundeigentümers), dem jeweiligen Berechtigten (Pächter) gegenüber ergeben."

Der Grundeigentümer hat den Pächter sowie die fremdfinanzierende Bank unverzüglich von der Veräußerung/ Übertragung zu unterrichten und eine Ausfertigung beizufügen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt der Grundeigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden sowohl dem jeweiligen Pächter als auch den möglichen Sicherungseigentümern wie auch Bürgen gegenüber. Eine Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

- (3) Es ist dem Grundeigentümer bekannt, dass aus Finanzierungsgründen voraussichtlich die gesamte PV-Anlage vom Pächter an die finanzierende Bank sicherungsübereignet wird. Ebenso werden voraussichtlich sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag, einschließlich des Rechtes zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, an diese sicherungshalber abgetreten.
- (4) Für den Fall, dass die Verwertung des auf den Vertragsgrundstücken befindlichen Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen eine dritte Person an die Stelle des Pächters tritt, willigt der Grundeigentümer in den Eintritt dieses Dritten, insbesondere der finanzierenden Bank selbst, als neuen Pächter mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Pachtvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die finanzierende Bank ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem Dritten abzuschließen. Der Eintritt wird mit Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsurkunde wirksam. Der Eintritt wird unverzüglich dem Grundeigentümer unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt werden.
- (5) Bei Verzug des Pächters mit dem für die Finanzierung der Solarstromanlage zu leistenden Kapitaldienst ist die finanzierende Bank (nachfolgend „Bank“ genannt), hier die

berechtigt, in die übertragenen Rechte und Pflichten des Pächters aus diesem Vertrag zwischen dem Vermieter und dem Pächter als neue Vertragspartei einzutreten. Mit dem Eintritt der Bank scheidet der (bisherige) Pächter mit den ihm übertragenen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag als Vertragspartei aus. Mit dem Eintritt der Bank gehen sämtliche übertragenen Rechte und Pflichten des Pächters aus diesem Vertrag auf die Bank über. Der Verpächter erklärt sich hinsichtlich dieser Schuldübernahme mit Unterzeichnung des Vertrages einverstanden.

- 1.1. Die Bank wird dem Verpächter mit einer Frist von einem Monat die Ausübung ihres Eintrittsrechts unter Nennung des Betrages, mit dem sich der Pächter in Verzug befindet, ankündigen.
- 1.2. Die Bank ist berechtigt, die aus dem Eintrittsrecht übertragenen Rechte aus diesem Vertrag einem Dritten zur Ausübung zu überlassen. Nach Abschluss dieses Vertrages vorgenommene Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen, um der Bank gegenüber Wirksamkeit zu erlangen, der schriftlichen Zustimmung der Bank.

Soweit der Pächter oder der Verpächter bei Vorliegen eines entsprechenden Grundes beabsichtigen, das Vertragsverhältnis vorzeitig 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. Die Vertragsparteien dürfen das Sicherungsinteresse der Bank beeinträchtigende Änderungen dieses Vertrags nicht ohne die Zustimmung der Bank vornehmen.

- 1.3. Im Falle einer Kündigung durch den Verpächter ist die Bank berechtigt, aber nicht verpflichtet, nach ihrer Wahl entweder etwaige Kündigungsgründe des Verpächters auszuräumen oder ihr Eintrittsrecht unabhängig von den vorstehend genannten Voraussetzungen auszuüben.
 - 1.4. Zur Absicherung des oben genannten Eintrittsrechts wird für die Bank eine aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch oder, nach Wahl der Bank, eine entsprechende Vormerkung eingetragen. Die Dienstbarkeiten für den Pächter und für die Bank sollen den gleichen Rang haben. Für den Fall, dass Dritten die Rechte aus diesem Vertrag übertragen werden, ist der Verpächter verpflichtet, diesen Dritten die gleichen Rechte einzuräumen. Die Absicherung dieser Ansprüche erfolgt durch Eintragung von gleichrangigen Vormerkungen auf dem betroffenen Flurstück, im Range nach den vorgenannten Dienstbarkeiten.
- (6) Ein vom Grundeigentümer bzw. Pächter mit einem Dritten geschlossener Eintrittsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Gleichzeitig verpflichtet sich der Grundeigentümer der Bank gegenüber, für den Fall, dass das bestehende Pachtverhältnis - gleichgültig von wem - beendet wird, bevor die Bank oder ein Dritter in den Pachtvertrag eintreten konnte, mit ihr oder einem von ihr zu bestimmenden Dritten einen neuen Pachtvertrag gleichen Inhalts zu vereinbaren. Die Regelung dieses Absatzes gilt ab dem Zeitpunkt einer verbindlichen Finanzierungszusage einer Bank aber nicht für die ins Auge gefasste Übertragung des Pachtvertrages durch den Pächter auf die "[xxx] GmbH & Co. KG". **(bei Solarparks)**.
 - (7) Der Grundstückseigentümer verzichtet auf sein Eigentümerpfandrecht nach §§ 562 ff. BGB. Der Pächter nimmt den Verzicht an.
 - (8) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine die Eigenschaft der PV-Anlage als Scheinbestandteil der Grundstücke berührende Vereinbarung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Sie verpflichten sich auch, die grundbuchlich für den Pächter einzutragenden / eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung der finanzierenden Bank zu ändern oder löschen zu lassen.

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden, oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, soll hierdurch die Gültigkeit des

Vertrages insgesamt, wie auch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. 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 oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§ 13 Sonstige Bestimmungen

- (1) Soweit im Vorstehenden das Vertragsende in Bezug genommen wird, gilt als solches im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages (z.B. nach § 57a ZVG bzw. 111 InsO) und Fortsetzung der Nutzung auf Basis der Dienstbarkeit das Ende dieser Nutzung, spätestens aber das in der Dienstbarkeit bestimmte Ende des Rechtes hierzu.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform sowie der Unterschriften durch die Parteien sowie die Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (3) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.
- (4) Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftefordernis zu genügen und den Nutzungsvertrag nicht unter Berufung auf die fehlende Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt sowohl für den ursprünglichen Nutzungsvertrag als auch für alle künftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge sowie deren Anlagen.

Die Pflicht gemäß den vorstehenden Sätzen 2 und 3 gilt im Fall eines Verkaufs des Grundstücks nicht für und gegenüber einen/einem etwaigen Erwerber, es sei denn, der Erwerber unterwirft sich im Rahmen des Erwerbs seinerseits dieser Verpflichtung mit Wirkung auch zugunsten des Pächters. Wenn und soweit dies der Fall ist, wird der Grundstückseigentümer den Pächter unter Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Auszug aus der Erwerbsurkunde) informieren. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, einen etwaigen Erwerber zu verpflichten, mit dem Pächter eine diesem § 14 Abs. (3) entsprechende Schriftformheilungsklausel abzuschließen.

- (5) Der Pächter trägt alle Kosten, die aus diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung hervorgehen, es sei denn, eine vertragliche Regelung weist dem Grundeigentümer die Kostentragungspflicht ausdrücklich zu. Der Pächter 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.

- (6) Für alle über oder aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der ausschließliche Gerichtsstand, soweit rechtlich zulässig, Reutlingen.
- (7) Hinsichtlich der Flurstücke/Grundstücke gem. §1 Abs. (1) erklärt der Grundeigentümer, dass
- er alleiniger Grundeigentümer ist.

Keine sonstigen Nutzungsrechte (wie beispielsweise Mietverträge) bestehen oder sonstige vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte aus diesem Pachtvertrag teilweise oder ganz entgegenstehen oder die Ausübung sonst wie behindern.

- Besteht dagegen bezüglich des Vertragsgegenstandes gem. §1 zwischen dem Grundeigentümer und einem Dritten bereits ein Nutzungs-/Mietvertrag, muss ersterer den Pächter hierüber unverzüglich in Kenntnis setzen und gegebenenfalls die schriftliche Zustimmung des Dritten zur Errichtung, Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nach Maßgabe dieses Vertrages einholen. Der Grundeigentümer ist jedenfalls verpflichtet, innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Pachtvertrages, den Pächter schriftlich per Einschreiben mit Rückschein zu erklären, dass dieser Dritte mit der Errichtung, Betrieb und der Unterhaltung der PV-Anlage einverstanden ist und er von seinen Rechten aus seinem Vertrag mit dem Grundeigentümer keinen Gebrauch machen wird, falls sie mit den Rechten des Pächters aus diesem Pachtvertrag kollidieren. Die entsprechend lautende Zustimmungserklärung des Dritten ist beizufügen.

Der Grundeigentümer

- erteilt hiermit dem Pächter eine unwiderrufliche Vollmacht, die es dem Pächter gestattet, auf seine Kosten für die benötigten Flurstücke die erforderlichen Grundbuchauszüge und Flurkarten zu beschaffen und die Anfragen beim zuständigen Netzbetreiber zu stellen.
- wird jederzeit dem Pächter auf Anforderung und auf seine Kosten Kopien von sonstigen relevanten Unterlagen übergeben.

.....;

,

(Grundeigentümer)

(Pächter)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit gekennzeichneten Gebäuden

Anlage 2: Modulbelegungsplan

Anlage 3: **Muster** - Eintragung beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

PACHTVERTRAG

zur Nutzung von Dachflächen sowie Gebäude- und Grundstücksteilen zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage

zwischen

Secureenergy Nord GmbH & Co KG

Poststr. 11

21227 Bendestorf

- im folgenden Pächter genannt -

und

Gemeinde Warberg

Gartenweg 5

38378 Warberg

- im folgenden Grundeigentümer, Verpächter oder Eigentümer genannt -

Präambel

Der Grundeigentümer ist alleiniger Eigentümer des in §1 gelegenen Grundstücks, das zur Nutzung für den Betrieb von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) geeignet ist.

Der Pächter plant die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen

mit PV-Modulen belegte Fläche ca. 680 qm

geplante Leistung ca. 135 kWp

auf den als **Anlage 1** im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Dachflächen der auf diesem/n Grundstück/en befindlichen Gebäude. Hinsichtlich der Lebensdauer der PV-Anlagen gehen die Vertragspartner übereinstimmend von einem Zeitraum von mindestens 35 Jahren aus.

Dabei ist dem Grundeigentümer bekannt, dass die PV-Anlagen ganz oder zum Teil fremdfinanziert werden und der fremdfinanzierenden Bank als Sicherheit dienen soll oder vom Pächter selbst betrieben oder an einen Investor mit allen Rechten und Pflichten weiterverkauft wird.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

§ 1
Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist das nachfolgend näher bezeichnete Grundstück, das sich im Alleineigentum des Grundstückseigentümers befindet und aus folgenden Flurstücken besteht:

Objekt Anschrift: Vor der Ziegelhütte 1, 38378 Warberg

Amtsgericht	Grundbuch	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück

- (2) Der Eigentümer gestattet dem Pächter die Installation und den Betrieb einer oder mehrerer Photovoltaikanlagen bestehend aus Modulen, Dachhaken, Trag- oder Profilschienen, Modulklemmen sowie Leitungen auf dem Dach/Dächer des/der Gebäude, welche auf den in Abs. 1 genannten Grundstücken bzw. Flurstücken steht bzw. stehen. Die genaue Lage der Gebäude und der Dachflächen für die Module der Photovoltaikanlagen ist auf dem Lageplan **Anlage 1** und Modulbelegungsplan **Anlage 2** gekennzeichnet. Ferner ist der Pächter berechtigt, alle Leitungen für die Weiterleitung der erzeugten Elektrizität, insbesondere die zum Anschluss der Photovoltaikanlagen an das überörtliche Elektrizitätsnetz erforderlichen Leitungen, sowie alle für den Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Schalt-, Regel-, Mess- und Zähleinrichtungen in und an den Gebäuden sowie den Grundstücken zu verlegen bzw. anzubringen, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern. Weiterhin ist der Pächter berechtigt, zum Zwecke der Datenfernüberwachung der Photovoltaikanlage(n) ein eigenes Kommunikationssystem mit eigener SIM-Karte zu installieren.
- (3) Das Nutzungsrecht des Pächters umfasst die Errichtung, Nutzung, Unterhaltung und Neuerrichtung aller notwendigen technischen Einrichtungen der Photovoltaikanlagen, insbesondere
- Photovoltaikmodule mit Dachhaken und Träger- oder Profilschienen, Modulklemmen sowie Leitungen auf dem/im Dach
 - Schalt-, Regel- und Messanlagen (Wechselrichter, Zähleranschluss säule, Trafo etc. innerhalb oder außerhalb der Gebäude bzw. des/der Grundstücke)
 - Anschlussleitungen zur Weiterleitung der erzeugten Elektrizität in das überörtliche Elektrizitätsnetz
 - Zähleinrichtungen in einem vorhandenen oder zusätzlichen Schaltschrank

Bei der Installation bzw. Verlegung der technisch-elektronischen Bauteile und der Leitungen hat der Pächter auf die Interessen des Eigentümers an einer schonenden Nutzung des

Eigentums des Eigentümers Rücksicht zu nehmen. Das Bestimmungsrecht bezüglich der genauen Lage der technisch-elektronischen Bauteile, der Leitungen und des Trafos (ggf. mit Einhausung) steht dem Pächter zu, welches der nach billigem Ermessen auszuüben hat.

Die PV-Anlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen, die Wechselrichter sowie sämtliche weitere zum Betrieb der Anlage erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile bleiben im Eigentum des Pächters und werden bei Beendigung des Pachtvertrages gemäß §11 entfernt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Pächter die PV-Anlage nur zeitlich befristet und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck i. S. v. § 95 Abs. (1) BGB auf den gepachteten Dächern aufstellt. Die PV-Anlage wird zu diesem Zweck so installiert, dass sie ohne besonderen Aufwand, insbesondere ohne nachhaltige Eingriffe in das Dachwerk, wieder entfernt werden kann. Die sich auf dem Dach befindlichen, nicht ohne Weiteres zu entfernenden Befestigungseinrichtungen der PV-Module gehen ins Eigentum des Grundeigentümers über. Der Pächter hinterlässt die Dachfläche in einem bestimmungsgemäßen Zustand.

Durch die Anlageninstallation entstehende Schäden hat der Pächter zu beseitigen. Darüberhinausgehende Schönheitsreparaturen hat der Pächter nicht vorzunehmen.

- (4) Der Eigentümer garantiert, dass er ohne Rechte Dritter zu verletzen uneingeschränkt, unwiderruflich und unbefristet berechtigt ist, dem Pächter die Nutzung der Dachflächen sowie der Gebäude- bzw. Grundstücksteile einzuräumen, einschließlich unbeschränktem Zugang zwecks Errichtung, Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Erneuerung.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, zwecks Erschließung des vorgenannten Grundstücks zur Errichtung und zum Betrieb der im beiliegenden Plan näher bezeichneten Flächen des genannten Grundstücks (Gebäudedach, genauere Bezeichnung im Plan) ein Nutzungsrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 8 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Pächters der Anlage einzuräumen.
- (6) Der Eigentümer darf keine Maßnahmen (z.B. bauliche oder forstwirtschaftliche) durchführen, die die Leistungsfähigkeit der Anlage reduzieren. Der Eigentümer verpflichtet sich, Käufer des Grundstücks oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Vertrages hinzuweisen.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet, wenn die mit PV zu bebauenden Gebäude/Dachflächen im Außenbereich eines Bebauungsplanes befinden, dem Pächter hierfür Unterlagen zur Verfügung zu stellen in denen dies ersichtlich ist, und des Weiteren einen Nachweis zu geben, dass die Gebäude vor dem 31.12.2012 errichtet wurden.
- (8) Sollten Flurstücke in diesem Vertrag nicht notiert sein, die aufgrund von Flurordnungsverfahren oder einfach übersehen worden sind, so verpflichtet sich der Eigentümer schon jetzt, diese Flurstücke nach Aufforderung freizugeben.

§ 2 Nutzungsumfang

- (1) Die Module/Dachhaken, Träger- und Profilschienen, Modulklemmen der Photovoltaikanlagen, die verlegten Leitungen, die Schalt-, Regel- und Messanlagen sowie die sonstigen vom Pächter installierten Einrichtungen und Gegenstände zum Betrieb der Photovoltaikanlagen werden im Sinne des § 95 BGB vorübergehend für die Dauer des Pachtvertrages installiert. Sie sind nicht fest im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB mit dem Grund und Boden des/der Grundstück(e)s verbunden und daher nicht (wesentliche) Bestandteile des/der Grundstück(e)s.

Sämtliche zum Betrieb der Photovoltaikanlagen vom Pächter installierten Gegenstände (Module, Dachhaken, Träger- und Profilschienen, Modulklemmen, Leitungen, Schalt- und Messanlagen, Zählleinrichtungen etc.) bleiben im Eigentum des Pächters. Vor dem Beginn der Aufbauarbeiten findet eine gemeinsame Begehung der Dachflächen statt und wird ein entsprechendes Protokoll (samt Fotos) angefertigt, in dem der aktuelle Zustand des Daches protokolliert wird. Dieses wird von beiden Parteien als vertragsgemäß anerkannt.

- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, keine baulichen Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück durchzuführen oder zu dulden, die eine Leistungsminderung der Photovoltaikanlagen bewirken können. Bepflanzungen auf dem Grundstück, die während der Laufzeit des Vertrages Schatten auf die Photovoltaikanlagen werfen könnten, sind zu unterlassen. Sofern bestehende Bäume oder Gehölze auf dem/den Grundstück(en) zur Beseitigung einer Abschattung der Photovoltaikanlagen zurückgeschnitten werden müssen, erfolgt dies in Absprache mit dem Eigentümer auf Kosten des Pächters. Der Eigentümer verpflichtet sich, Käufer des Grundstückes oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Mietvertrages hinzuweisen.
- (3) Bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung der Pachtsache, die von dem Eigentümer nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der Pächter die Pachtsache nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruht die Pflicht des Eigentümers zur Gebrauchsgewährung bis zum Abschluss des Wiederaufbaus, den der Eigentümer vorzunehmen hat. Sämtliche Pflichten des Pächters aus diesem Pachtverhältnis ruhen für den entsprechenden Zeitraum, im Fall der Vereinbarung einer pauschalen Pachtzahlung (vgl. § 4 Abs. 1) erfolgt eine zeitanteilige Minderung der Pacht. Erfolgt kein Wiederaufbau, endet das Pachtverhältnis.
- (4) Im Falle von Pfändungen oder sonstigen Eingriffen durch Dritte ist der Eigentümer verpflichtet, den Pächter unverzüglich schriftlich zu informieren, damit diesem die Möglichkeit gegeben wird, sein Recht gemäß § 771 ZPO geltend zu machen.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, das Nutzungsrecht des Pächters oder zugunsten eines vom Pächter benannten Dritten durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern. Wortlaut und Inhalt der Eintragungsbewilligung sollen dem beigefügten Muster "**Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit**" (**Anlage 3**) entsprechen. Zwischen Eigentümer und Pächter besteht jedoch Einigkeit, dass der Wortlaut der konkret einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach billigem Ermessen der, die Photovoltaikanlagen, finanzierenden Bank(en) auf der Grundlage der von der/den Bank(en) jeweils verwendeten Vordrucken bestimmt wird. Eigentümer und Pächter stimmen sich mit der/den Bank(en) ab.

Sämtliche durch die Eintragung der Dienstbarkeit entstehenden Notar- und Grundbuchkosten trägt der Pächter. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Pächter bzw. der von ihm benannte Berechtigte der Dienstbarkeit dem Eigentümer eine Löschungsbewilligung in grundbuchvollzugsfähiger Form zu erteilen.

Der Pächter ist verpflichtet, bei Ablauf der in § 10 bezeichneten Vertragslaufzeit im Falle einer Beendigung des Vertrags durch Aufhebung des Vertragsverhältnisses mit Zustimmung der finanzierenden Bank oder durch rechtskräftig festgestellte oder unbestritten gebliebene außerordentliche Kündigung, seine Zustimmung zur Löschung der eingetragenen Dienstbarkeit zu erklären und im Grundbuch auf seine Kosten spätestens zwei Monate nach Vertragsbeendigung austragen zu lassen. Die Pflicht zur Löschung der Dienstbarkeit besteht in allen anderen Fällen der Beendigung des Vertrags nicht, insbesondere in den Fällen einer Kündigung des Vertrags gem. § 57 a ZVG und § 111 InsO.

- (6) Das Eigentum am Grundstück, insbesondere auch bezüglich der Dachflächen, auf dem die Module der Photovoltaikanlagen verlegt werden, bleiben durch diesen Vertrag unberührt. Alle mit dem Grundeigentum im Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Lasten trägt der Eigentümer. Die Vertragsparteien sind sich deshalb einig darüber, dass es sich bei der Photovoltaikanlage samt Zubehör um Scheinbestandteile des Grundstücks im Sinne des § 95 BGB handelt.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich, jegliche Nutzung an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die zu einer Gefahrenerhöhung für den Standort insgesamt und für die Photovoltaikanlage im Besonderen führen können, zu unterlassen und diese Verpflichtung auch möglichen dritten Nutzern aufzuerlegen.

Der Eigentümer wird die Dachfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand halten. Er wird nötigenfalls übliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes und der Dachfläche auf eigene Kosten übernehmen und drohende Gefahren, welche von dem Gebäude – nicht aber von der Photovoltaik-Anlage – ausgehen, im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfaltspflicht vermeiden.
- (8) Im Fall der Veräußerung der Grundstücke durch den Eigentümer ist der Eigentümer verpflichtet (und berechtigt), den Erwerber an die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen uneingeschränkt zu binden. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Rechtsnachfolge (insbesondere § 566 BGB) bleiben unberührt.
- (9) Der Pächter oder eine von ihm beauftragte Person ist nach vorheriger Absprache mit dem Eigentümer zum Zutritt des/der Gebäude(s) und des/der Grundstücke zum Zwecke der Installation, Wartung, Unterhaltung/Erneuerung, Ablesung und Überprüfung sämtlicher Gegenstände der Photovoltaikanlagen berechtigt.
- (10) Bei und nach der Montage der Solarstromanlage dürfen die zulässigen Verkehrslasten des Daches nicht überschritten werden. Die Unterlagen, die zur Berechnung der Zulässigkeit der Verkehrslast nötig sind, werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Etwa notwendige statische Berechnungen obliegen dem Pächter.
- (11) Der Dacheigentümer erteilt dem Pächter mit Abschluss dieses Vertrages die Erlaubnis zur Einsichtnahme/Grundbuchblattabschrift des Grundbuches, in dem der in Ziffer 1.1.

genannte Grundbesitz verzeichnet ist, ebenso wie eine beglaubigte Vollmacht zur Eintragung von Dienstbarkeiten (Anlage und Vormerkungen gem. Ziff. 1.3.)

§ 3

Inkrafttreten, Nutzungsdauer, Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft. Das in §1 bezeichnete Grundstück wird mit Baubeginn zur Verfügung gestellt.
- (2) Dieser Vertrag endet mit dem 31. Dezember des fünfundzwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme der Anlage folgt (Grundlaufzeit). Der Pächter ist verpflichtet, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme schriftlich mitzuteilen.
- (3) Der Pächter hat das Recht zur zweimaligen Verlängerung dieses Vertrages um jeweils 5 Jahre. Diese Option muss 12 Monate vor Ablauf der Grundlaufzeit (25 Jahre + Inbetriebnahme Jahr) bzw. der erstmaligen Verlängerung geltend gemacht werden. Danach verlängert sich die Vertragslaufzeit auf unbestimmte Zeit und der Vertrag kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres von jeder Partei gekündigt werden.
- (4) Der Grundeigentümer kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn
 - a) bis zu 12 Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages,
 - die Finanzierung nicht gesichert ist, oder
 - das entsprechende Eigenkapital nicht vollständig vorhanden ist, oder
 - mit dem Bauvorhaben nicht begonnen wurde, es sei denn, der Baubeginn wurde bereits eingeleitet.
 - oder
 - b) der Pächter mit der Entrichtung des gem. §5 fälligen Nutzungsentgeltes länger als sechs Monate in Verzug ist und trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der zweiten Mahnung gezahlt hat, wobei die der Kündigung vorausgehende letzte Mahnung die Androhung der Kündigung enthalten sein muss.
- (5) Der Pächter kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn
 - a) die gegebenenfalls zur Errichtung und dem Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Genehmigungen nicht oder nicht wie beantragt innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages erteilt sind bzw. die Förderfähigkeit nach dem EEG nicht bestätigt werden kann, oder
 - b) trotz Erteilung der in a) erwähnten Genehmigungen mit der Errichtung der PV-Anlage nicht begonnen oder die begonnene Errichtung nicht fortgeführt werden kann, weil

- gegen die Genehmigungen eingelegte Widersprüche Berechtigter oder sonstige Rechtsbehelfsverfahren die Errichtung verhindern oder ihn mit der Projektzeitplanung nicht zu vereinbarender Weise unterbrechen, oder
- c) eine wirtschaftliche Errichtung oder der wirtschaftliche Betrieb der Anlage nach Beurteilung des Pächters auf Grundlage der Ergebnisse der Netzanschlussprüfung (z.B. Netzanschlusskosten, Wegerechte) oder Gebäudestatik nicht zu erwarten ist oder der in einem oder mehreren Genehmigungsverfahren die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinträchtigende Auflagen gemacht werden, oder
 - d) ein Angebot für den Anschluss an das Stromnetz nicht vorliegt, oder
 - e) wenn über das Vermögen des Grundeigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde, oder
 - f) das Einspeisungsgesetz (EEG) zum Nachteil der Wirtschaftlichkeit des verfolgten Konzeptes geändert und/oder angepasst wird oder die PV-Anlage aus Sicht des Pächters aus sonstigen wirtschaftlichen oder nachbarschafts- und/oder öffentlich-rechtlichen Gründen überhaupt nicht mehr oder nicht mehr im wirtschaftlich ausreichenden Maße betrieben werden kann oder soll. Dabei obliegt die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit dem Pächter.
- (6) Das Vertragsverhältnis kann von jeder Partei ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (7) Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich unter Angabe des Kündigungsgrundes und per Einschreiben mit Rückschein oder durch gerichtliche Zustellung 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, die Gründe, die zur außerordentlichen Kündigung geführt haben, zu beseitigen.
- (9) Am Ende der Vertragslaufzeit ist der Pächter verpflichtet, die Photovoltaikanlagen nebst allen ihr dienenden Gegenständen auf seine Kosten abzubauen.
- (10) Der Pächter ist berechtigt die Photovoltaikanlagen in Form einer Gesamtanlage oder mehrerer Teilanlagen zu errichten. Diese können zeitlich nacheinander errichtet und in Betrieb genommen werden. Die Vertragslaufzeit läuft in diesem Fall für jede Teilanlage gesondert (ab dem Ende des Jahres der Inbetriebnahme 25 Jahre). Alle Teilanlagen sind innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn der ersten Teilanlage zu errichten.

§ 4

Pacht

- (1) Der Eigentümer erhält für die Gewährung der Nutzungsrechte nach diesem Vertrag eine Nutzungsentschädigung. Die Nutzungsentschädigung beträgt für die Dauer der Festlaufzeit von 25 Jahren 13.600.- Euro (netto). Dieser Betrag ergibt sich aus der Vergütung in Höhe von 20,00 Euro je Quadratmeter Modulfläche.
Sollten anstelle der Einmalzahlung jährliche Zahlungen über den Zeitraum der Festlaufzeit gewünscht sein, so erhält der Eigentümer auf den anteiligen Jahresbetrag einen Aufschlag von 10 Prozent. Somit 600.- Euro (netto) p.a.
- (2) Beteiligung an den Neben- und Instandhaltungskosten des/der Gebäude(s) bzw. Grundstücks hat der Pächter nicht zu zahlen.
- (3) Voraussetzungen für die Zahlung der Einmalpacht sind:
 1. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie die dazugehörigen ergänzenden Vormerkungen für den Pächter beziehungsweise dessen Bank im Grundbuch Abteilung II, erstrangig im Verhältnis zu den Belastungen der Abteilung III und ohne wertmindernde Belastungen in Abteilung II
 2. Gegebenenfalls Rangrücktritt der eingetragenen Grundschulden oder wertmindernden Belastungen in Abteilung II und dessen Eintragung im Grundbuch
 3. Gültige Einspeisezusage und EEG-konforme Inbetriebnahme der Anlage.
- (4) Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten des Gebäudes trägt der Grundeigentümer.
- (5) Sämtliche Vergütungen aus diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
- (6) Mit der vereinbarten Nutzungsentschädigung sind sämtliche Leistungen an den Grundeigentümer aus diesem Vertrag abgegolten.
- (7) Im Fall der Ausübung der Verlängerungsoption beträgt das Nutzungsentgelt pro Verlängerungsjahr 15 % der jährlichen Nettoeinnahmen der Photovoltaikanlagen und ist jeweils zum Ende eines Kalenderjahres in einer Summe auf Basis der Stromerträge des jeweils abgelaufenen Geschäftsjahres zu entrichten. Bis zum 31.03. des Folgejahres ist auf der Basis der tatsächlich erzielten Nettoeinnahmen der Photovoltaikanlagen im Vorjahr abzurechnen und etwaig geschuldete Nachzahlungen vom Nutzer binnen 30 Tagen zu leisten bzw. umgekehrt.
- (8) Der Eigentümer verzichtet auf die Ausübung eines Vermieterpfandrechts.
- (9) Beteiligung an den Neben- und Instandhaltungskosten des Gebäudes/der Gebäude bzw. Grundstücks hat der Pächter nicht zu zahlen.

§ 5

Pflichten des Grundeigentümers

- (1) Der Grundeigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Pächter in seinem Namen, alle zum Bau, 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 Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag schriftlich zustimmen. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Grundeigentümers werden ihm vom Pächter erstattet.

- (2) Der Grundeigentümer ist verpflichtet, das Gebäude nebst Nebengebäude, insbesondere die darauf befindlichen Dachflächen sowie die sich darin befindlichen technischen Anlagen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und zu erhalten.
- (3) Der Grundeigentümer trägt dafür Sorge, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Gebäudebewirtschaftung keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Verschattung der zur Nutzung überlassenen Dachflächen führen oder anderweitig die Stromproduktion oder Betriebssicherheit der installierten PV-Anlage negativ beeinflussen. Über Baumaßnahmen in der Nachbarschaft wird der Grundeigentümer den Pächter unverzüglich informieren. Soweit erforderlich, wird er auf Kosten des Pächters ein Widerspruchverfahren gegen diese Maßnahme führen.
- (4) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die verpachteten Dachflächen von Schnee zu räumen, sofern ihn eine entsprechende gesetzliche oder behördliche Verpflichtung zur Schneeräumung trifft. Bei der Räumung ist die im Verkehr übliche Sorgfalt einzuhalten.

§ 6

Baumaßnahmen am Gebäude

- (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 einer Unterbrechung der Stromproduktion von länger als einem Tag oder den Ab- und Aufbau der PV-Module zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Pächters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Zustimmung ist möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zwei Wochen vor dem geplanten Baubeginn, einzuholen. Soweit eine Zustimmung nicht erforderlich ist, ist jede Baumaßnahme spätestens eine Woche zuvor dem Pächter gegenüber anzuzeigen.

- (2) Ungeachtet ihrer Zustimmungsbedürftigkeit 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 des für diese Anlage mittels Berechnung ermittelten, durchschnittlichen Ertrages fällig. Kosten für den Ab- und Aufbau der Anlage sind von dem Grundeigentümer zu tragen. Satz 1 und 2 gelten insoweit nicht, als dass der Pächter 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 Pächter oder seinem Beauftragten durchzuführen.

§ 7

Grundbucheintragungen

- (1) Die Nutzungsrechte (Errichtung, Unterhaltung und Betrieb der PV-Anlage und Nebenanlagen mit allen damit verbundenen Nutzungen der Grundstücke) des Nutzungsberechtigten werden durch eine ins Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Der Grundeigentümer hat, falls notwendig, alle Rangrücktrittserklärungen einzuholen. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Pächter die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten entsprechend §11 dieses Vertrages gestatten kann. Für die Sicherung der zukünftig den jeweiligen Dritten einzuräumenden Dienstbarkeiten ist eine Vormerkung auf die Bestellung der künftigen Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeit und die Vormerkung sind so zu gestalten und in das Grundbuch einzutragen, dass sie den Ansprüchen des Nutzungsberechtigten sowie fremdfinanzierender Banken bzw. Investoren genügt. Der Grundeigentümer verpflichtet sich spätestens 4 Wochen nach rechtsgültiger Unterschrift unter diesen Vertrag die Dienstbarkeiten notariell zu beantragen und die ggf. notwendigen Bestätigungen für Rangrücktritt(e) von in Abteilung II und/oder III des Grundbuches eingetragenen Berechtigten einzuholen.

Wortlaut und Inhalt der vom Grundeigentümer abzugebenden Eintragungsbewilligung ergeben sich aus dem beigefügten Muster "Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit" (**Anlage 3**) bzw. der Vorgabe der finanzierenden Bank des Pächters. Der beurkundende Notar ist nach Rücksprache mit dem Pächter mit der Veranlassung zu beauftragen.

- (2) Für den Fall, dass ein Dritter als neuer Pächter in den Pachtvertrag eintritt, ist der Grundeigentümer ferner verpflichtet, die gleiche Dienstbarkeit diesem gegenüber zu bestellen. Zur Sicherung dieser Rechte bewilligt und beantragt der Grundeigentümer die Eintragung einer Vormerkung auf Bestellung der Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts.

Der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung durch den Grundeigentümer hat unverzüglich nach Aufforderung durch den Pächter und/oder der beteiligten Banken/Finanzierungsinstitute, die den Fremdfinanzierungsanteil sicherstellen, zu erfolgen.

- (3) Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -löschungen verbundenen Kosten trägt der Pächter. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.

§ 8

Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, die bauliche Eignung der für den Betrieb der PV-Anlage überlassenen Flächen auf eigene Kosten zu prüfen oder prüfen zu lassen und alle baurechtlichen und sonstigen erforderlichen Genehmigungen selbst beizubringen und bei Montage, Betrieb, Wartung, Erneuerung und Demontage stets zu berücksichtigen.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, die elektrischen Leitungen sowie die PV-Anlage nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten. Der Pächter ist jedoch berechtigt, einzelne Anlagen nach eigenem wirtschaftlichem und technischem Ermessen stillzulegen, zu ändern, zu erneuern und/oder zu entfernen. Alle mit dem Einbau und Betrieb der PV-Anlage anfallenden Wartungsarbeiten obliegen dem Pächter.
- (3) Der Pächter hat rechtzeitig, spätestens jedoch vierzehn Tage vor Baubeginn auf dem Grundstück, den Grundeigentümer hierüber zu benachrichtigen.

§ 9

Haftung/Versicherung

- (1) Der Pächter ist für die von ihm geschaffenen Einrichtungen, die nach dem Willen der Parteien mit ihrer Errichtung nicht Bestandteile des Grundstücks oder Gebäudes werden, sondern im Eigentum des Pächters bzw. des Finanzierungsinstituts verbleiben, sowohl gegenüber dem Verpächter als auch gegenüber Dritten im Sinne der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht haftbar. Dies gilt auch für eine etwaige Beschädigung des Grundstücks und seiner Bestandteile.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für von den Photovoltaikanlagen ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Eigentümers abzuschließen und während der Vertragslaufzeit zu unterhalten.
- (3) Die Parteien haften einander ansonsten im Innenverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Der Verpächter ist verpflichtet, für die nach vorstehenden Bestimmungen ihn treffende Haftung eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und dies auf Anforderung des Pächters diesem nachzuweisen.
- (5) Sollten die Photovoltaikanlagen durch Dritte beschädigt worden sein und der Eigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Schädiger haben, so verpflichtet sich der Eigentümer, seinen Anspruch dem Pächter abzutreten.
- (6) Der Eigentümer hat den Pächter unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

- (1) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, um die Sicherheit und Standfestigkeit der Photovoltaikanlagen zu gewährleisten
 - (2) der Grundstückseigentümer Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte
 - (3) er andere bauliche Maßnahmen am Dach plant
 - (4) er Kenntnis von Dacharbeiten am Nachbarhaus erlangt
- (7) Die Haftungsbestimmungen gelten auch für Schäden, die von Beauftragten des Pächters verursacht werden. Soweit die Schäden trotz Aufforderung des Eigentümers an den Pächter mit angemessener Fristsetzung nicht unverzüglich behoben werden, ist der Eigentümer berechtigt, eine Behebung selbst auf Kosten des Pächters durchführen zu lassen.

§ 10

Pflichten des Pächters bei Beendigung des Vertrages

- (1) Bei Beendigung des Vertrages ist der Pächter verpflichtet, die gesamte PV-Anlage mit Nebenanlagen, Anschlussleitungen, Wechselrichter etc. zu entfernen. Zusätzliche behördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Abbau der Anlage sind zu erfüllen. Unterputz und/oder unterirdisch verlegte Leitungen sowie mit dem Dach fest verbundene Befestigungsteile verbleiben und gehen in den Besitz des Eigentümers über.
- (2) Bei Beendigung des Nutzungsvertrages muss der Pächter auf seine Kosten die Löschung der Dienstbarkeit(en) veranlassen. Die Pflicht zur Löschung der Dienstbarkeit besteht in allen anderen Fällen der Beendigung des Vertrags nicht, insbesondere in den Fällen einer Kündigung des Vertrags gem. § 57 a ZVG und § 111 InsO.

§ 11

Rechtsnachfolge/ Sicherungsübereignung

- (1) Beide Parteien haben das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Der Grundeigentümer willigt in den Eintritt eines Dritten als Pächter in diesen Vertrag als Ganzes unwiderruflich ein.
- (2) Der Grundeigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück veräußert, durch Schenkung oder anderweitig das Grundstückseigentum auf Dritte überträgt, in den notariellen Kaufvertrag bzw. Urkunde folgende Klausel aufzunehmen:

"Der Käufer (bzw. Beschenkter oder Zutreffendes) tritt in alle Rechte und Pflichten ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie aus dem Nutzungsvertrag zwischen [] und Herrn/Frau [] (Name, Ort des Grundeigentümers), dem jeweiligen Berechtigten (Pächter) gegenüber ergeben."

Der Grundeigentümer hat den Pächter sowie die fremdfinanzierende Bank unverzüglich von der Veräußerung/ Übertragung zu unterrichten und eine Ausfertigung beizufügen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt der Grundeigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden sowohl dem jeweiligen Pächter als auch den möglichen Sicherungseigentümern wie auch Bürgen gegenüber. Eine Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

- (3) Es ist dem Grundeigentümer bekannt, dass aus Finanzierungsgründen voraussichtlich die gesamte PV-Anlage vom Pächter an die finanzierende Bank sicherungsübereignet wird. Ebenso werden voraussichtlich sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag, einschließlich des Rechtes zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, an diese sicherungshalber abgetreten.
- (4) Für den Fall, dass die Verwertung des auf den Vertragsgrundstücken befindlichen Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen eine dritte Person an die Stelle des Pächters tritt, willigt der Grundeigentümer in den Eintritt dieses Dritten, insbesondere der finanzierenden Bank selbst, als neuen Pächter mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Pachtvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die finanzierende Bank ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem Dritten abzuschließen. Der Eintritt wird mit Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsurkunde wirksam. Der Eintritt wird unverzüglich dem Grundeigentümer unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt werden.
- (5) Bei Verzug des Pächters mit dem für die Finanzierung der Solarstromanlage zu leistenden Kapitaldienst ist die finanzierende Bank (nachfolgend „Bank“ genannt), hier die

berechtigt, in die übertragenen Rechte und Pflichten des Pächters aus diesem Vertrag zwischen dem Vermieter und dem Pächter als neue Vertragspartei einzutreten. Mit dem Eintritt der Bank scheidet der (bisherige) Pächter mit den ihm übertragenen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag als Vertragspartei aus. Mit dem Eintritt der Bank gehen sämtliche übertragenen Rechte und Pflichten des Pächters aus diesem Vertrag auf die Bank über. Der Verpächter erklärt sich hinsichtlich dieser Schuldübernahme mit Unterzeichnung des Vertrages einverstanden.

- 1.1. Die Bank wird dem Verpächter mit einer Frist von einem Monat die Ausübung ihres Eintrittsrechts unter Nennung des Betrages, mit dem sich der Pächter in Verzug befindet, ankündigen.
- 1.2. Die Bank ist berechtigt, die aus dem Eintrittsrecht übertragenen Rechte aus diesem Vertrag einem Dritten zur Ausübung zu überlassen. Nach Abschluss dieses Vertrages vorgenommene Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen, um der Bank gegenüber Wirksamkeit zu erlangen, der schriftlichen Zustimmung der Bank.

Soweit der Pächter oder der Verpächter bei Vorliegen eines entsprechenden Grundes beabsichtigen, das Vertragsverhältnis vorzeitig 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. Die Vertragsparteien dürfen das Sicherungsinteresse der Bank beeinträchtigende Änderungen dieses Vertrags nicht ohne die Zustimmung der Bank vornehmen.

- 1.3. Im Falle einer Kündigung durch den Verpächter ist die Bank berechtigt, aber nicht verpflichtet, nach ihrer Wahl entweder etwaige Kündigungsgründe des Verpächters auszuräumen oder ihr Eintrittsrecht unabhängig von den vorstehend genannten Voraussetzungen auszuüben.
 - 1.4. Zur Absicherung des oben genannten Eintrittsrechts wird für die Bank eine aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch oder, nach Wahl der Bank, eine entsprechende Vormerkung eingetragen. Die Dienstbarkeiten für den Pächter und für die Bank sollen den gleichen Rang haben. Für den Fall, dass Dritten die Rechte aus diesem Vertrag übertragen werden, ist der Verpächter verpflichtet, diesen Dritten die gleichen Rechte einzuräumen. Die Absicherung dieser Ansprüche erfolgt durch Eintragung von gleichrangigen Vormerkungen auf dem betroffenen Flurstück, im Range nach den vorgenannten Dienstbarkeiten.
- (6) Ein vom Grundeigentümer bzw. Pächter mit einem Dritten geschlossener Eintrittsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Gleichzeitig verpflichtet sich der Grundeigentümer der Bank gegenüber, für den Fall, dass das bestehende Pachtverhältnis - gleichgültig von wem - beendet wird, bevor die Bank oder ein Dritter in den Pachtvertrag eintreten konnte, mit ihr oder einem von ihr zu bestimmenden Dritten einen neuen Pachtvertrag gleichen Inhalts zu vereinbaren. Die Regelung dieses Absatzes gilt ab dem Zeitpunkt einer verbindlichen Finanzierungszusage einer Bank aber nicht für die ins Auge gefasste Übertragung des Pachtvertrages durch den Pächter auf die "[xxx] GmbH & Co. KG". **(bei Solarparks)**.
 - (7) Der Grundstückseigentümer verzichtet auf sein Eigentümerpfandrecht nach §§ 562 ff. BGB. Der Pächter nimmt den Verzicht an.
 - (8) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine die Eigenschaft der PV-Anlage als Scheinbestandteil der Grundstücke berührende Vereinbarung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Sie verpflichten sich auch, die grundbuchlich für den Pächter einzutragenden / eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung der finanzierenden Bank zu ändern oder löschen zu lassen.

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden, oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, soll hierdurch die Gültigkeit des

Vertrages insgesamt, wie auch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. 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 oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§ 13 Sonstige Bestimmungen

- (1) Soweit im Vorstehenden das Vertragsende in Bezug genommen wird, gilt als solches im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages (z.B. nach § 57a ZVG bzw. 111 InsO) und Fortsetzung der Nutzung auf Basis der Dienstbarkeit das Ende dieser Nutzung, spätestens aber das in der Dienstbarkeit bestimmte Ende des Rechtes hierzu.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform sowie der Unterschriften durch die Parteien sowie die Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (3) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.
- (4) Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis zu genügen und den Nutzungsvertrag nicht unter Berufung auf die fehlende Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt sowohl für den ursprünglichen Nutzungsvertrag als auch für alle künftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge sowie deren Anlagen.

Die Pflicht gemäß den vorstehenden Sätzen 2 und 3 gilt im Fall eines Verkaufs des Grundstücks nicht für und gegenüber einen/einem etwaigen Erwerber, es sei denn, der Erwerber unterwirft sich im Rahmen des Erwerbs seinerseits dieser Verpflichtung mit Wirkung auch zugunsten des Pächters. Wenn und soweit dies der Fall ist, wird der Grundstückseigentümer den Pächter unter Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Auszug aus der Erwerbsurkunde) informieren. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, einen etwaigen Erwerber zu verpflichten, mit dem Pächter eine diesem § 14 Abs. (3) entsprechende Schriftformheilungsklausel abzuschließen.

- (5) Der Pächter trägt alle Kosten, die aus diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung hervorgehen, es sei denn, eine vertragliche Regelung weist dem Grundeigentümer die Kostentragungspflicht ausdrücklich zu. Der Pächter 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.

- (6) Für alle über oder aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der ausschließliche Gerichtsstand, soweit rechtlich zulässig, Reutlingen.
- (7) Hinsichtlich der Flurstücke/Grundstücke gem. §1 Abs. (1) erklärt der Grundeigentümer, dass
 - er alleiniger Grundeigentümer ist.

Keine sonstigen Nutzungsrechte (wie beispielsweise Mietverträge) bestehen oder sonstige vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte aus diesem Pachtvertrag teilweise oder ganz entgegenstehen oder die Ausübung sonst wie behindern.

- Besteht dagegen bezüglich des Vertragsgegenstandes gem. §1 zwischen dem Grundeigentümer und einem Dritten bereits ein Nutzungs-/Mietvertrag, muss ersterer den Pächter hierüber unverzüglich in Kenntnis setzen und gegebenenfalls die schriftliche Zustimmung des Dritten zur Errichtung, Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nach Maßgabe dieses Vertrages einholen. Der Grundeigentümer ist jedenfalls verpflichtet, innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Pachtvertrages, den Pächter schriftlich per Einschreiben mit Rückschein zu erklären, dass dieser Dritte mit der Errichtung, Betrieb und der Unterhaltung der PV-Anlage einverstanden ist und er von seinen Rechten aus seinem Vertrag mit dem Grundeigentümer keinen Gebrauch machen wird, falls sie mit den Rechten des Pächters aus diesem Pachtvertrag kollidieren. Die entsprechend lautende Zustimmungserklärung des Dritten ist beizufügen.

Der Grundeigentümer

- erteilt hiermit dem Pächter eine unwiderrufliche Vollmacht, die es dem Pächter gestattet, auf seine Kosten für die benötigten Flurstücke die erforderlichen Grundbuchauszüge und Flurkarten zu beschaffen und die Anfragen beim zuständigen Netzbetreiber zu stellen.
- wird jederzeit dem Pächter auf Anforderung und auf seine Kosten Kopien von sonstigen relevanten Unterlagen übergeben.

.....,

,

(Grundeigentümer)

(Pächter)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit gekennzeichneten Gebäuden

Anlage 2: Modulbelegungsplan

Anlage 3: **Muster** - Eintragung beschränkt persönlichen Dienstbarkeit