

# Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag)

über die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

Objekt **STÄDTISCHES GEBÄUDE**

zwischen der

**Stadt XXX**

**Straße**

**Ort**

vertreten durch den/die Bürgermeister/in

- nachfolgend Gestattungsgeberin genannt -

und der

**Firma / Genossenschaft**

**Straße**

**Ort**

vertreten durch **den Vorstand / die Geschäftsführung**

- nachfolgend Nutzerin genannt -

## § 1

### Vertragsgegenstand

1. Die Gestattungsgeberin ist Eigentümerin **des Grundstücks XXX Flurstück XXX („Gebäude“), ORT.**

2. Die Gestattungsgeberin gestattet der Nutzerin die Installation und den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auf, an und im **Gebäude XXX** bestehend aus folgenden Komponenten:

- Solarmodule in einer gesamten Leistung von **ca. XX kWp**
- Einspeisezähler und Telefonanschluss
- Wechselrichter
- Kabelschächte zur Stromführung
- Schaltkästen
- Platz für einen Batteriespeicher

**Die Anlage kann in mehreren Bauabschnitten errichtet werden. Insbesondere wird vereinbart, dass die Nutzerin die Anlage in gegenseitigem Einvernehmen zu einem späteren Zeitpunkt auf ca. XX kWp erweitern darf.**

3. Die Gestattungsgeberin pachtet die zu errichtende PV-Anlage (Bauabschnitt 1) und wird Betreiberin der Anlage.

## § 2

### Eigentum und Nutzungsrechte

1. Die Photovoltaik-Anlage, bestehend aus den Modulen und ihrer Halterung, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von der Nutzerin eingebrachten Sachen bleiben im Eigentum/Besitz der Nutzerin.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage nicht Bestandteil des Gebäudes wird und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen sollen. Die Photovoltaik-Anlage wird nach den anerkannten Regeln der Technik montiert. Sämtliche auf die Montage zurückzuführenden Schäden sind von der Nutzerin auf ihre Kosten zu beseitigen. Gestalterische Gesichtspunkte sind im Einvernehmen mit der Gestattungsgeberin zu entscheiden.

3. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, zu unterlassen, bzw. der Nutzerin rechtzeitig anzuzeigen. Im Zweifelsfall soll die Nutzerin im Vorfeld der Arbeiten beratend in die Planung mit einbezogen werden. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Gestattungsvertrags hinzuweisen.

5. Der Betrieb der Photovoltaik-Anlage darf den normalen Betriebsablauf im Gebäude und dem dienenden Grundstück nicht beeinträchtigen.

### § 3

#### Nutzungsentgelt

1. Die Nutzerin zahlt der Gestattungsgeberin ab Inbetriebnahme ein jährliches Nutzungsentgelt von **100,00 Euro netto** für das gepachtete Dach.
2. Die Entgeltzahlung muss spätestens am 31.03. des jeweiligen Folgejahres auf einem von der Gestattungsgeberin benannten Konto eingegangen sein.

### § 4

#### Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

1. Die Nutzerin hat, sofern erforderlich, sämtliche öffentlichen, rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen, Anzeigen und Erklärungen in eigener Verantwortung einzuholen bzw. abzugeben, Pläne prüfen und genehmigen zu lassen, sowie für die technischen und rechtlichen Voraussetzungen der Errichtung der Photovoltaik-Anlage (Feuer- und Explosionsschutz, Schutz vor Blitzschlag etc.) auf eigene Kosten einzustehen. Abweichend gilt für die Prüfung der Statik, dass diese durch die Gestattungsgeberin durchgeführt wird und die Ergebnisse an die Nutzerin übergeben werden.

Über diese Schritte ist die Gestattungsgeberin zu informieren.

Die Gestattungsgeberin erklärt sich bereit, alle Maßnahmen der Nutzerin sowie ihrer Beauftragten nach diesen geprüften Plänen und vorliegenden Genehmigungen zu gestatten, soweit sie notwendig sind:

- zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung
- zur Errichtung der Photovoltaikanlage
- zum Anschluss an das Stromnetz
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes
- sowie zur Instandsetzung der Photovoltaik-Anlage.

2. Die Nutzerin wird alle Maßnahmen mit der Gestattungsgeberin abstimmen.
3. Die Nutzerin und ihre Beauftragten haben innerhalb der Öffnungszeiten der Gebäude Zugang zur Photovoltaik-Anlage. Außerhalb der Öffnungszeiten muss ein Beauftragter der Gestattungsgeberin von der Nutzerin begleitet werden.
4. Die Gestattungsgeberin ist rechtzeitig über die beabsichtigten Maßnahmen zu benachrichtigen, bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen ist eine kurzfristige Benachrichtigung ausreichend.
5. Entstehen der Gestattungsgeberin Aufwendungen für das Gebäude, die durch zusätzliche Überprüfungen aufgrund des Vorhandenseins der Photovoltaik-Anlage bedingt sind, so hat diese das Recht, die entstandenen Kosten nach schriftlicher Vorankündigung der Maßnahme der Nutzerin zu berechnen.

## **§ 5**

### **Laufzeit und Ende des Vertrages**

1. Der Gestattungsvertrag beginnt mit Vertragsabschluss und endet am **31.12.2049**.
2. Nach Beendigung der vereinbarten Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.
3. Der Vertrag endet automatisch, ohne dass eine der Parteien daraus Regressansprüche welcher Art auch immer ableiten kann:
  - a. Wenn es bis **30.06.24** keinen Pachtvertrag zwischen der Gestattungsgeberin und der Nutzerin gibt.
  - b. Wenn die Nutzerin nicht bis **31.12.25** mit dem Bau der Anlage auf dem Gebäude **XXX** begonnen hat.

## **§ 6**

### **Außerordentliche Kündigung**

1. Die Gestattungsgeberin hat nach Abmahnung ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.
2. In diesen Fällen hat die Nutzerin die Anlage innerhalb von neun Monaten auf ihre Kosten völlig zu entfernen und einen adäquaten Zustand wiederherzustellen.

## **§ 7**

### **Entfernung, Wiederherstellung**

1. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die Nutzerin binnen sechs Monaten verpflichtet, die Anlage samt Zubehör endgültig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
2. Im Falle des Abrisses des Gebäudes bezieht sich die Verpflichtung zur Entfernung der Anlage nur auf die Teile, die den Abriss erschweren bzw. hinsichtlich der Entsorgung der Gestattungsgeberin Kosten verursachen.
3. Unter Putz verlegte Versorgungsleitungen gehen in das Eigentum der Gestattungsgeberin über. Die Nutzerin ist nicht verpflichtet Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Die Nutzerin ist nur verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wände, Tapeten u. ä. wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.
4. Optional kann die Gestattungsgeberin die Anlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zum Verkehrswert übernehmen.

## **§ 8**

### **Haftungsregelungen**

1. Die Gestattungsgeberin ist als Betreiber verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehende Gefahren gegenüber Dritten abzuschließen, die fristgerechter Prämienzahlung aufrechtzuerhalten.
2. Die Nutzerin wird die Gestattungsgeberin von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dem Ein-/Ausbau, Betrieb und der Unterhaltung der Photovoltaik-Anlage freistellen.
3. Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und die Gestattungsgeberin einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich die Gestattungsgeberin ihren Anspruch der Nutzerin abzutreten.
4. Die Gestattungsgeberin hat die Nutzerin unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn
  - a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und die Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlage zu gewährleisten und die Gestattungsgeberin dies erkannt hat, oder hätte erkennen können,
  - b) die Gestattungsgeberin Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte,
  - c) sie andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

## **§ 9**

### **Rechtsnachfolger**

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Unterlässt ein Vertragspartner dies, haftet er für die dem Vertragspartner dadurch entstandenen Nachteile.
2. Mit Zustimmung der Gestattungsgeberin kann die Nutzerin Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten übertragen. Auf Verlangen der Gestattungsgeberin hat der Dritte seine wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

## **§ 10**

### **Abbau der Anlage bei Dachreparaturen, Gebäudeabriss, Nutzungsänderung**

1. Im Falle einer Dachreparatur hat die Nutzerin die Teile, welche die Reparatur behindern auf ihre Kosten zu entfernen. Unmittelbar nach Beendigung der Dacharbeiten ist die Nutzerin zu informieren. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, der Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage (ebenfalls auf Kosten der Nutzerin) zuzustimmen.
2. Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Gebäudes oder eine wesentliche Änderung des Gebäudes durch die Gestattungsgeberin erfolgen, so genehmigt diese die Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen.
3. Sollte ein Abriss des Gebäudes ohne Neuaufbau erfolgen oder infolge einer Nutzungsänderung die Photovoltaik entfallen, wird die Gestattungsgeberin ein entsprechendes Ersatzdach für eine Photovoltaik-Anlage zur Verfügung stellen.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist **Rostock**.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen 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 Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.
4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.
5. Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen nach § 7 bedürfen ebenfalls der Schriftform.

**Ort,** den .....

**Ort,** den .....

.....

.....

**Der/die Bürgermeister/in**

**Vorstand / Geschäftsführer/in**

**Stadt XXX**

**Firma / Genossenschaft**

.....

**2. Stellvertreter/in**

**Stadt XXX**