Gestattungsvertrag für die Installation einer Photovoltaikanlage

zwischen

(genaue Bezeichnung des PV-Betreibers und Wohnungseigentümers)

- nachstehend **PV-Betreiber** genannt -

und

(genaue Bezeichnung der Wohneigentümergemeinschaft bzw. Verfügungsberechtigten über die Gebäudefläche)

- nachstehend **Eigentümer** genannt -

§ 1 Vertragsgegenstand

1.

Der Eigentümer ist Eigentümer des Gebäudes auf dem Grundstück, das beim Amtsgericht ... im Grundbuch unter Gemarkung ... Flur ... Flurstück ... Blatt ... eingetragen ist.

Der Eigentümer sichert zu, dass er berechtigt ist, dem PV-Betreiber die hier vertraglich geregelte Nutzung der Gebäude- und Grundstücksflächen einzuräumen.

2.

Der Eigentümer gestattet dem PV-Betreiber die Installationen und den Betrieb einer PV-Anlage auf der Gebäudefläche, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Installationen der erforderlichen Schalt- und Messanlagen sowie den Anschluss der Anlage an einen Telefon- bzw. Internetanschluß zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes. Die regelmäßigen Kosten des Anschlusses trägt der PV-Betreiber.

3.

Die Lage der PV-Anlage inkl. Größenangaben, der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für sonstige Anlagen, der Ort für die erforderlichen Schalt- und Messanlagen sind in einem Plan einzuzeichnen. Dieser Plan liegt diesem Vertragstext in der **Anlage PV** anbei und ist Vertragsbestandteil.

4.

Der erzeugte Strom wird vorrangig vor Ort selbst genutzt und der Überschuß in das öffentliche Netz eingespeist. Die Kosten des Anschlusses trägt der PV-Betreiber.

5.

Der Betrieb darf auch neben der Stromeinspeisung in das öffentliche Netz (einschließlich der Direktvermarktung) auch der Belieferung von Dritten vor Ort dienen.

§ 2 Eigentums- und Nutzungsrechte

1.

Die PV-Anlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von dem PV-Betreiber eingebrachten Sachen sollen nach dem gemeinsamen Willen der beiden Vertragspartner Eigentum des PV-Betreibers bleiben. Die Parteien sind sich auch darüber einig, dass die PV-Anlage nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen soll. Die PV-Anlage wird mit dem Gebäude nicht dauerhaft und unverbrüchlich verbunden, sondern nur über geeignete Montagesysteme auf diesem befestigt und nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB errichtet und betrieben.

2.

Der PV-Betreiber ist zur Refinanzierung der aufgebrachten Investitionskosten auf einen einwandfreien Nutzungs- und Betriebszeitraum der PV-Anlage von mind. 20 Jahren angewiesen. Der Eigentümer verpflichtet sich deshalb auch, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken könnten, nur mit Einverständnis des PV-Betreibers vorzunehmen. Das Einverständnis ist zu erteilen, wenn die Leistungsminderung ausgeglichen wird oder unter Berücksichtigung der Leistungsminderung die bauliche Veränderung oder Maßnahme durch einen erheblichen Grund gerechtfertigt sind. Die Nutzung der Gebäudefläche, auf der die PV-Anlage aufgebracht wurde, durch zum Beispiel Werbetafeln etc. ist nur dann zulässig, wenn hiermit keine Leistungsminderung der Anlage verursacht werden kann. Bepflanzungen, die die Gebäudehöhe innerhalb der Vertragslaufzeit übersteigen können oder sonst zur Verschattung führen können, sind zu unterlassen. Der entsprechende Rückschnitt ist auf Kosten des Eigentümers geschuldet.

3.

Behördliche Genehmigungen werden, soweit sie notwendig sind, vom PV-Betreiber eingeholt. Ist aus rechtlichen Gründen nur der Eigentümer berechtigt, die behördliche Genehmigung zu beantragen, wird er den Antrag stellen und soweit wie nötig bei der Genehmigung mitwirken. Die Kosten für das behördliche Verfahren trägt der PV-Betreiber.

4.

Der PV-Anlagenbetreiber stellt sicher, dass die statischen Vorgaben für die PV-Anlage eingehalten werden. Die Prüfung der Gebäudestatik, d.h. ob die zusätzlichen Lasten der PV-Anlage von dem Gebäude aufgenommen werden können, ist Sache des Eigentümers.

§ 3 Gestattung

1.

Der Eigentümer gewährt die vertragliche Nutzung ohne Entgelt nur an die Eigentümer der Wohneigentümergemeinschaft (WEG).

§ 4 Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

1.

Der PV-Betreiber ist berechtigt und verpflichtet, alle notwendigen Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen an der PV-Anlage, den Anschlussleitungen, den Schalt- und Messanlagen etc. auf eigene Kosten durchzuführen.

Hierfür erklärt sich der Eigentümer bereit, alle in diesem Umfang notwendigen Maßnahmen dem PV-Betreiber sowie von ihm beauftragten Unternehmen zu gestatten.

2.

Der PV-Betreiber wird den Eigentümer zuvor über alle Maßnahmen informieren. Sind Reparaturen dringend erforderlich, so reicht eine kurzfristige Benachrichtigung. Beeinträchtigungen des Eigentümers sind soweit wie möglich zu vermeiden. Können durch die Reparatur bzw. Wartungsarbeiten die Interessen des Eigentümers beeinträchtigt werden, so ist, wenn möglich, sein Einverständnis vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Das Einverständnis kann der Eigentümer nur verweigern, wenn wesentliche Interessen der Durchführung der Maßnahme entgegenstehen. Das Einverständnis gilt als erteilt, wenn der Vertragspartner innerhalb von 14 Tagen auf die Benachrichtigung hin keine Einwende erhebt.

3.

Der PV-Betreiber und seine Bevollmächtigten haben Zugang zur PV-Anlage und den für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Installationen. Hierfür werden die notwendigen Schlüssel zur Verfügung gestellt.

§ 5 Haftung

1.

Der PV-Betreiber ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für die von der PV-Anlage ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten abzuschließen.

Das Gebäude, auf dem die Anlage montiert ist, wird als Wohngebäude genutzt. Sollte sich der Nutzungszweck ändern, meldet dies der Eigentümer dem PV-Anlagenbetreiber. Sollte durch die Änderung der Nutzung die Versicherungsrate steigen oder sonstige finanzielle Nachteile entstehen, gleicht der Eigentümer diese aus.

2.

Wurde die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt und ist allein der Eigentümer berechtigt, einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten geltend zu machen, so verpflichtet sich der Eigentümer, seinen Anspruch dem PV-Betreiber abzutreten.

3.

Die Vertragspartner haften untereinander entsprechend den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.

4.

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, den anderen Vertragspartner unverzüglich über die Umstände in Kenntnis zu setzen, die für den Betrieb der PV-Anlage bzw. das Eigentum des Eigentümers von wesentlicher Bedeutung sind. So werden sie sich insbesondere dann informieren, wenn die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten oder andere wesentliche Schäden am Dach sichtbar werden.

§ 6 Laufzeit des Vertrages und ordentliches Ende des Vertrages

1.

Der Gestattungsvertrag tritt mit seiner Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft und läuft mindestens für einen Zeitraum von 30 Jahren und solange der PV-Betreiber Eigentümer der WEG ist. Das gilt auch für den Käufer der Eigentumswohnung bzw. Rechtsnachfolger des PV-Betreibers sofern er die PV-Anlage übernimmt.

2.

Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit bzw. wird nach beiderseitigem Einverständnis der PV-Betreiber die PV-Anlage von der genutzten Gebäudefläche abmontieren und die Gebäudefläche in einen solchen Zustand versetzen, wie sie ohne die Montage der PV-Anlage nach dem Zeitablauf gewesen wäre. Hierfür vereinbaren die Vertragspartner folgende Gestaltung. Leitungen, die unter Putz verlegt worden sind, müssen nicht entfernt werden. So weit Leitungen über Putz verlegt worden sind, sind diese zu entfernen, solange nicht der Vertragspartner anderweitig die Leitungen nutzen möchte. Werden Leitungen entfernt, so ist der ursprüngliche Zustand der Wände unter Berücksichtigung des dann aktuellen Zustandes der Wände im Übrigen wiederherzustellen. Schalt- und Messanlagen sind zu entfernen. Kosten für die Wiederherstellung des geschuldeten Zustandes tragen im Falle des ordentlichen Endes des Vertrages der PV-Betreiber.

§ 7 Auflösung des Vertrages bei außerordentliche Kündigung

1.

Beide Vertragspartner haben das Recht, den Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

2.

Wird der Vertrag vorzeitig wegen Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsrechts aufgelöst, so ist der PV-Betreiber zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach § 6 Nr. 2 verpflichtet.

3.

Hat das Vorliegen des wichtigen Grundes der Eigentümer zu vertreten, so trägt dieser die Kosten, die durch die Demontage der PV-Anlage und der Wiederherstellung des geschuldeten Zustandes entstehen. Hat niemand das Vorliegen des wichtigen Grundes zu vertreten, teilen sich die Vertragspartner die vorbenannten Kosten. Hat der PV-Betreiber den wichtigen Grund zu vertreten, trägt der PV-Betreiber die Kosten. Ersatz für die Einspeisevergütung kann in keinem Fall verlangt werden.

§ 8 Rücktritt vom Vertrag

1.

Beide Parteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn innerhalb von 24 Monaten ab Vertragsunterzeichnung die erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage nicht erteilt wurden.

2.

Gegenseite Ansprüche wegen Rücktritts sind ausgeschlossen.

§ 9 Dachreparatur

1.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Gebäudeflächen während der Nutzungsdauer in einem hierfür geeigneten Zustand zu erhalten. Er hat auf seine Kosten notwendige Wartungs- und Dachreparaturmaßnahmen durchzuführen.

2.

Sollten durch den Betrieb der PV-Anlage Schäden am Dach entstehen, so handelt es sich bei diesen Reparaturmaßnahmen nicht um die üblichen Reparaturmaßnahmen nach § 4 Nr. 1. Für die Schadensbeseitigung hat der PV-Betreiber aufzukommen.

3.

Sollte aufgrund einer Dachreparatur nach § 9 Nr. 2 die PV-Anlage vom Dach entfernt werden müssen, so hat der PV-Betreiber diese Maßnahme auf seine Kosten durchzuführen. Nach Beendigung der Dacharbeiten ist der PV-Betreiber unmittelbar vom Eigentümer zu informieren. Der Eigentümer wird dann zu den hier geregelten Bestimmungen der Neuinstallation der PV-Anlage zustimmen.

4.

Hat der Eigentümer die Dachreparatur zu vertreten, gilt § 9 Nr. 3 mit der Maßnahme, dass die Kosten der De- und Remontage dem PV-Betreiber aufgrund üblicher Werte auszugleichen sind. Entgangene Vergütung ist nicht auszugleichen.

§ 10 Rechtsnachfolge und Sicherheitsübereignung

1.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, auf einen Rechtsnachfolger das Vertragsverhältnis inklusive dieser Verpflichtung zu übertragen. Die Übertragung der Rechte und Pflichten auf einen Dritten ist zwei Wochen vor Übertragung dem Vertragspartner schriftlich anzuzeigen.

§ 11 Schlussbestimmungen

1.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel.

2.

Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Klausel gilt zwischen den Beteiligten eine solche rechtswirksame Klausel als vereinbart, die in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien mit der unwirksamen Klausel bezweckt haben.

3.

Es gilt deutsches Rechts; die Geltung des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen.

Die Anlage PV ist Vertragsbestandteil.

Ort, Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Eigentümer PV-Betreiber