

Gestattungsvertrag

über Gebäudedachflächen zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage

Vertrags-Nummer: xxx

zwischen

Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH
Margaretendamm 28
96052 Bamberg

nachstehend „**STWE**“ genannt

und

Volksbau

•
•

nachstehend „**Gestattungsgeber**“ genannt

für das Objekt

•
•
•

nachstehend „**Vertragsobjekt**“ genannt

Anlagen zum Vertrag

- Anlage 1: Erklärung des Gestattungsgebers zur Eigentumssicherung
- Anlage 2: Gebäude-Grundriss mit Eintragung der PV-Flächen
- Anlage 3: Dokumentation der Dachflächen vor Installation der PVA
- Anlage 4: Technische Beschreibung / Inbetriebnahme-Bestätigung PV-Anlage

0 Präambel

Die Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH (STWE) hat in ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft den Klima- und Umweltschutz als ein wesentliches Unternehmensziel definiert. Ein Handlungsfeld zur Umsetzung dieses Zieles ist die Energieerzeugung aus regenerativen Energieträgern, wobei die solare Stromerzeugung – Photovoltaik – ein Teil dieses Gesamtkonzeptes darstellt.

Die Volksbau

Auf dem neu errichteten Wohngebäude soll eine Photovoltaikanlage (PVA) zur regenerativen Stromerzeugung errichtet und betrieben werden. Beide Vertragsparteien unterstützen die direkte Nutzung des dezentral regenerativ erzeugten Stromes innerhalb des Gebäudes als Beitrag zur Umsetzung der Energiewende vor Ort. Dazu wird im Rahmen eines Mieterstrom-Modells der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH den Bewohnern im Objekt der Bezug des mit der Photovoltaik-Anlage erzeugten Stromes mit einem entsprechenden Stromtarif angeboten.

1 Vertragsgegenstand

1.1 Der Gestattungsgeber stellt der STWE die Dachflächen des in seinem Eigentum stehenden Vertragsobjektes als Generatorflächen sowie die erforderlichen Flächen für die Installation der elektrotechnischen Anlagen auf bzw. in den Gebäuden zur Errichtung und für den Betrieb der PVA zur Verfügung. Die genaue Lage der überlassenen Dach- und Standflächen und Mitbenutzungsflächen ergibt sich aus dem als Anlage 2 dem Gestattungsvertrag beigelegten Plan. Die Ausübung des Rechts ist auf die bezeichneten Flächen beschränkt.

Während der Vertragslaufzeit hat die STWE das Recht, die PV-Module und zugehörigen Anlagen und Anlagenteile teilweise oder vollständig durch neue PV-Module oder zugehörige Anlagen und Anlagenteile zu ersetzen.

1.2 Der Gestattungsgeber erklärt, zur freien Verfügung über die erforderlichen Flächen berechtigt zu sein. Er verpflichtet sich, vor Baubeginn der PVA anstelle der Eintragung einer unbefristeten, erstrangigen, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der STWE eine entsprechende Erklärung mit Unterschrift abzugeben (Anlage 1).

Die Unterschrift verpflichtet den verantwortlichen Gestattungsgeber für das Vertragsobjekt, bei Veräußerung die Eigentumsrechte der STWE gegenüber einem rechtlichen Vertragsnachfolger zu erklären und nachzuweisen. Die Kenntnisaufnahme des Vertragsnachfolgers ist vom Gestattungsgeber zu dokumentieren und der STWE vorzulegen.

Der Gestattungsgeber erkennt die Eigentumsrechte der STWE an der PV-Anlage vollumfänglich ohne Einschränkung an. Die Anlage bleibt selbstständig und stellt nur einen Scheinbestandteil des Gebäudes dar. Es kommt nicht § 93 BGB zur Anwendung, da die PV-Anlage keine feste Verbindung mit dem Gebäude eingeht.

1.3 Die STWE hat sicherzustellen, dass die statische Tragfähigkeit dieser Dachflächen an keiner Stelle überschritten wird. Vor Beginn der Errichtung der PVA sind dem Gestattungsgeber auf Verlangen die erforderlichen statischen Nachweise vorzulegen.

1.4 Der Zustand der Dachflächen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und vor Installation der Komponenten der PV-Anlagen wird von beiden Vertragsparteien begutachtet und dokumentiert. Die Dokumentation wird als Anlage 3 diesem Vertrag beigelegt.

1.5 Der Gestattungsgeber übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung der zu überlassenden Fläche. Die STWE übernimmt diese vielmehr in dem ihr bekannten Zustand.

Dies gilt auch für Veränderungen des Zustands der Dachflächen während der Vertragsdauer. Eventuelle Veränderungen der überlassenen Dachflächen während der Vertragszeit, die vorübergehende Auswirkungen auf den Betrieb der PVA haben (z. B. Dachumbau) begründen keine Ersatzansprüche der STWE.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, die Veränderungen so schnell wie möglich durchzuführen. Für die Dauer der Vornahme der Veränderungen verringert sich die geschuldete Miete entsprechend des Maßes der Beeinträchtigung bzw. der Mindereinspeisung.

1.6 Der Gestattungsgeber gestattet der STWE im zuvor schriftlich abgestimmten Umfang alle zur Errichtung, zum Betrieb und zum Unterhalt der PVA erforderlichen Versorgungsleitungen und Einrichtungen (Leerrohre, Schächte, Strom- und Telefonleitungen) zu nutzen. Eventuell anfallende Energiekosten gehen zu Lasten der STWE. Sie werden von dieser unmittelbar mit dem jeweiligen

Versorgungsunternehmen abgerechnet. Abstimmungen sind zu protokollieren und zu dokumentieren.

2 Entgeltregelung

- 2.1 Für die Nutzung der in 1.1 bezeichneten Flächen erhält der Gestattungsgeber ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von
0,00 EURO
- 2.2 Die Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung der PVA werden von der STWE getragen.
- 2.3 Alle in diesem Vertrag genannten Preise sind Nettopreise und enthalten keine Mehrwertsteuer bzw. Umsatzsteuer. Diese wird mit dem jeweils gültigen Satz zusätzlich berechnet.
Neu hinzukommende gesetzliche Abgaben werden ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ebenfalls hinzugerechnet.

3 Vertragsdauer, Kündigung

- 3.1 Der Gestattungsvertrag beginnt an dem Tag, an dem mit der Errichtung der PVA begonnen wird und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Tag des Beginns der Errichtung ist zur Dokumentation des Vertragsbeginns zu protokollieren.
- 3.2 STWE und Gestattungsgeber können diesen Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf des 20. Vertragsjahres, danach mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Vertragsjahres kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 3.3 Das Recht beider Vertragsparteien, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, bleibt unberührt.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Insbesondere steht jeder Vertragspartei ein außerordentliches, nicht fristgebundenes Kündigungsrecht für den Fall zu, dass über den Vertragspartner das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Der STWE steht weiter ein außerordentliches, nicht fristgebundenes Kündigungsrecht für den Fall zu, dass sich die Nutzung der für die Errichtung und für den Betrieb der PVA vorgesehenen Dach-/Freifläche zu diesem Zweck aus welchem Grund auch immer als nicht geeignet erweist oder aber die Nutzbarkeit in einer Weise eingeschränkt ist oder wird, die eine Fortsetzung des Vertrages durch Die STWE als unzumutbar erscheinen lässt. Die STWE hat dem Gestattungsgeber jedoch zuvor eine angemessene Frist zur Herstellung der uneingeschränkten Nutzbarkeit zu dem vorgesehenen Zweck einzuräumen.

Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

4 Installation und Unterhaltung der Anlagen

- 4.1 Die STWE ist zur Schonung des Eigentums und der Wahrung der Interessen des Gestattungsgebers verpflichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich der Gestattungsgeber zur Schonung des Eigentums der STWE an den elektrotechnischen Anlagen unter Wahrung dessen Interessen an deren Betrieb.
- 4.2 Gestattungsgeber und STWE stimmen sich vor Baubeginn über die Errichtung der technischen und baulichen Anlagen und über die Lage der Versorgungsleitungen ab.
- 4.3 Die STWE ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik zu betreiben und zu unterhalten.

- 4.4 Die STWE verpflichtet sich, alle erforderlichen öffentlichen und privatrechtlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der PVA auf eigene Kosten einzuholen. Ferner stellt die STWE sicher, dass sämtliche bautechnischen und elektrischen Arbeiten, auch Wartungs- und Reparaturarbeiten, durch Fachfirmen ausgeführt werden.
- 4.5 Zur Errichtung der PVA und der Verbindungseinrichtungen, zu deren Wartung, Reparatur und zum Abbau nach Vertragslaufzeit ist die STWE soweit erforderlich berechtigt, den Grundbesitz des Gestattungsgebers und die genutzten Flächen zu befahren bzw. zu begehen. Notwendige Zugänge für die Reinigung, die Revision und die Reparatur von Kamin- und Lüftungsanlagen sowie andere auf dem Dach installierte Einrichtungen sind bei der Errichtung der Anlagen mit dem Gestattungsgeber abzustimmen und durch die STWE sicherzustellen. Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, alle Personen, die in seinem Auftrag oder mit seiner Genehmigung das Dach betreten, über die vorhandene PVA zu unterrichten und darauf hinzuweisen, jede Beeinträchtigung zu vermeiden. Für Schäden, die nachweislich durch den vorgenannten Personenkreis beim Betreten des Daches bzw. durch die Vornahme von Arbeiten auf der Dachfläche verursacht werden, hat der Gestattungsgeber unabhängig von eigenen Ersatzansprüchen gegenüber den Dritten aufzukommen.
- 4.6 Der STWE oder den von ihr beauftragten Dritten wird für die Dauer des Gestattungsvertrages ein Zugangsrecht eingeräumt, um den Betrieb und die Sicherheit der Anlagen zu gewährleisten (z. B. im Falle einer Fehlfunktion oder eines technischen Defekts der Anlagen, bei Blitzschlag oder Sturmschaden). Näheres hierzu regeln die Vertragspartner nach Bedarf in einer ergänzenden schriftlichen Vereinbarung.
- 4.7 Die Wartung und die Unterhaltung der Anlage erfolgt durch die STWE auf deren Veranlassung und auf deren Kosten. Auch zu diesem Zweck wird ihr in Abstimmung mit dem Gestattungsgeber ein Begehungsrecht eingeräumt. Bei der Installation, Wartung, Unterhaltung und Begehung hat die STWE dafür Sorge zu tragen, dass der ordentliche Betrieb in den Gebäuden nicht gestört und der Zustand sowie die Funktionsfähigkeit der Dachflächen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.8 Für nachweislich von der STWE, ihren Beauftragten oder sonstigen durch sie befugten oder in ihrem Interesse handelnden Personen verursachte Schäden haftet die STWE. Sie wird die dadurch notwendigen Reparaturen unverzüglich durchführen oder eine geeignete Firma mit der Durchführung beauftragen. Die Kosten dafür trägt die STWE.
- 4.9 Muss der Gestattungsgeber auf die überlassene Dachfläche im Zusammenhang mit einem Umbau oder sonstigen Baumaßnahmen zurückgreifen, so hat er dies mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Im Gegenzug verpflichtet sich die STWE, das Dach nach vorheriger Absprache auf ihre Kosten frei zu räumen. Bei kurzfristig erforderlich werdenden Notreparaturen verkürzt sich diese Ankündigungsfrist auf eine für beide Parteien unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahme zumutbare Dauer. Maßnahmen ohne Gefährdung und ohne Auswirkungen auf den Betrieb der PVA können nach eintägiger Ankündigung erfolgen.

5 Eigentum

- 5.1 Die PVA einschließlich der verlegten Leitungen, Schalt- und Messanlagen sowie sonstiger von der STWE eingebrachten Sachen kann auf Grund ihrer Montage und Auflagerung auf der Dachfläche von dieser jederzeit ohne erheblichen Aufwand wieder getrennt werden, ohne dass die Anlage oder die Dachfläche zerstört oder in ihrem Wesen verändert würden.
- Die PVA wird auch nur für die Dauer des Gestattungsvertrages errichtet und auf der Dachfläche aufgebracht. Sie dient nicht dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache. Vielmehr wird sie in Ausübung des Gestattungsvertrages von der STWE auf dem Gebäude errichtet.
- 5.2 Damit verbleibt die PVA mit allen ihren Bestandteilen auch nach dem Willen der Vertragsparteien vom Zeitpunkt der Errichtung bis zum Ablauf der Vertragsdauer über den Zeitpunkt der Demontage hinaus im Alleineigentum der STWE (Scheinbestandteil gem. § 95 BGB) und wird damit weder wesentlicher Bestandteil des Gebäudes oder Grundstücks und auch kein Zubehör im Sinne des § 97 BGB.

6 Schadenshaftung, Versicherung

6.1 Die STWE ist zur Schaffung und zum Nachweis eines ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutzes dem Gestattungsgeber gegenüber auf Verlangen verpflichtet. Die Haftung der STWE für Schäden bestimmt sich nach der Vereinbarung Punkt 4.8 und den nachfolgenden weiteren Vereinbarungen. Wurde von dem in 4.8 genannten Personenkreis ein Schaden einem Dritten zugefügt und steht diesem Dritten gegen den Gestattungsgeber ein gesetzlicher Ersatzanspruch oder ein Ersatzanspruch auf Grund eines zwischen dem Dritten und dem Gestattungsgeber bestehenden Dienstverhältnisses oder Grundstücksnutzungsverhältnisses zu, haftet die STWE auch für diesen Schaden und hat die STWE den Gestattungsgeber von diesem Ersatzanspruch freizustellen.

6.2 Die STWE haftet auch für alle Schäden, die durch höhere Gewalt in Folge der Errichtung, des Betriebes, des Erhaltens der Anlage der STWE verursacht worden sind. Die Haftung erstreckt sich auch auf die im vorangehenden Absatz benannten Dritten. Die vorbenannte Freistellungsverpflichtung findet Anwendung. Soweit der Gestattungsgeber für die höhere Gewalt verursachte Schäden durch von ihm abgeschlossene Versicherungen Ersatz erhält, ist die STWE nicht zum Ersatz verpflichtet.

Soweit die STWE für ihre Anlagen Sachversicherungen abgeschlossen hat, verzichtet sie für solche Schäden, für die der Sachversicherer Versicherungsschutz gewährt bis zur Höhe der bedingungsgemäßen Leistungen des Versicherers auf Ersatzansprüche gegen den Gestattungsgeber und gegen dessen Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen, die einen Freistellungsanspruch gegen den Gestattungsgeber haben, es sei denn, es liegt ein Fall von grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verursachung vor.

Die STWE ist verpflichtet, mit ihren Sachversicherern für alle Fälle nicht grob fahrlässiger oder nicht vorsätzlicher Verursachung Regressverzicht zu Gunsten des Gestattungsgebers und zu Gunsten solcher Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Gestattungsgebers zu vereinbaren, die einen Freistellungsanspruch gegen den Gestattungsgeber haben.

7 Abbauverpflichtung, Vertragsbeendigung

7.1 Die STWE ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, binnen drei Monaten auf ihre Kosten die PVA, die Verbindungseinrichtungen und alle dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen abzubauen und zu entfernen.

Werden die Anlagen demontiert, hat die STWE den ursprünglichen bzw. einen technisch wertmäßig vergleichbaren Zustand wie bei einer nicht belegten Dachfläche vorhanden wiederherzustellen. Zur ganz oder teilweisen Neueindeckung/Neuabdichtung der benutzten Dächer ist sie nicht verpflichtet

7.2 Der Gestattungsgeber erhält die Option, bei ordentlicher Vertragsbeendigung die installierte PVA, die Verbindungseinrichtungen und alle dazugehörigen Anlagenteile und Einrichtungen gegen ein dem Restwert der PVA entsprechendes Entgelt in sein Eigentum zu überführen. Mit der Übereignung gehen die Anlagen in das Eigentum des Gestattungsgebers über. Die Übertragung der Anlagen erfolgt im vorhandenen Zustand unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Die Verpflichtung der STWE zum Abbau der Anlage entfällt in diesem Fall.

8 Sonstige Vereinbarungen

8.1 Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag, sowie die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

8.2 Sollten sich während der Laufzeit dieses Vertrages die allgemeinen wirtschaftlichen oder rechtlichen Verhältnisse oder die Grundlagen für die Vereinbarungen dieses Vertrages so wesentlich ändern, dass Leistung und Gegenleistung in keinem angemessenen Verhältnis mehr zueinander stehen, so ist der Vertrag den veränderten Verhältnissen anzupassen.

8.3 Jeder Vertragspartner ist berechtigt, die Rechte und Pflichten dieses Vertrages insgesamt an eine andere Gesellschaft im Konzernverbund der STWB Stadtwerke Bamberg GmbH oder einen Dritten zu übertragen. Zur Übertragung bedarf es der Zustimmung des anderen Vertragspartners. Dieser ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, es sei denn, er wendet gegen die Übertragung einen wichtigen Grund ein. Der übertragende Vertragspartner ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Rechtsnachfolger im vollen Umfang in diesen Vertrag eintritt.

Die Übertragung der Rechte und Pflichten durch die STWE auf eine Konzerngesellschaft der STWB Stadtwerke Bamberg GmbH ist von dieser Zustimmungspflicht ausgeschlossen.

- 8.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die beide Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- 8.5 Die Vertragspartner können die im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages erhobenen oder zugänglich gemachten Daten zum Zwecke der Datenverarbeitung im Sinne der Datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeiten und nutzen, soweit dies zur Durchführung des Vertrages notwendig ist.
- 8.6 Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Bamberg.
- 8.7 Die Eingangs aufgelisteten Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages.

Dieser Vertrag ist in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet worden.

Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH

Ort, Datum

Unterschrift

Gestattungsgeber

Ort, Datum

Unterschrift

Erklärung des Gestattungsgebers

Die

·
·
·

verpflichtet sich hiermit, bei Veräußerung des

Objektes

·
·
·

dem rechtlichen Vertragsnachfolger die Eigentumsrechte der

Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH
Margaretendamm 28
96052 Bamberg

an der auf dem Gebäude installierten Photovoltaikanlage zu erklären und nachzuweisen. Die Kenntnisnahme des Vertragsnachfolgers ist vom Gestattungsgeber zu dokumentieren und der STWE vorzulegen.

Der Gestattungsgeber erkennt die Eigentumsrechte der Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH an der PV-Anlage vollumfänglich ohne Einschränkung an. Die Anlage bleibt selbstständig und stellt nur einen Scheinbestandteil des Gebäudes dar. Es kommt nicht § 93 BGB zur Anwendung, da die PV-Anlage keine feste Verbindung mit dem Gebäude eingeht.

Gestattungsgeber

Ort, Datum

Unterschrift

Gebäude-Grundriss mit Eintragung der PV-Flächen

Dokumentation der Dachflächen vor Installation der PVA

Technische Beschreibung / Inbetriebnahme-Bestätigung PV-Anlage