

Vertrag über die Pacht einer gebäudeintegrierten Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

zwischen

BürgerEnergiegenossenschaft Kurpfalz eG

Scheffelstraße 16

68723 Schwetzingen

(im Folgenden: „Anlagenverpächter“)

und

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1

68723 Schwetzingen

(im Folgenden: „Anlagenpächter“)

Präambel

Der Anlagenverpächter wird auf den Dächern des Gebäudes am Standort *Hebel- Gymnasium – Schwetzingen, Flurstück-Nr. 970, Goethestraße 23, 68723 Schwetzingen*, PV-Anlagen mit einer installierten Leistung von 39,44 kWp errichten. Eigentümer des Gebäudes ist der Anlagenpächter. Der Anlagenpächter wird die PV-Anlagen pachten und betreiben. Den in den PV-Anlagen erzeugten Strom wird der Anlagenpächter am Standort selbst verbrauchen. Den nicht selbst verbrauchten Strom vermarktet der Anlagenpächter am Standort oder über das Netz der öffentlichen Versorgung. Der Anlagenpächter ist in der konkreten Verwendung des Stroms frei. Auf dieser Grundlage schließen die Vertragspartner folgenden Vertrag:

§ 1

Rechtsverhältnisse

(1)

Der Anlagenpächter ist Eigentümer des Gebäudes am Standort *Hebel- Gymnasium – Schwetzingen, Flurstück-Nr. 970, Goethestraße 23, 68723 Schwetzingen*, (im Folgenden: „das Gebäude“). Der Anlagenpächter hat dem Anlagenverpächter mit Dachnutzungsvertrag vom **18.02.2016** (im Folgenden: „der Dachnutzungsvertrag“) die Nutzung bestimmter Dachflächen des Gebäudes für die Errichtung von PV-Anlagen eingeräumt. Für die Verpachtung der Dachflächen sowie die Errichtung der PV-Anlagen ist der Dachnutzungsvertrag maßgeblich, soweit nicht in diesem Vertrag hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

(2)

Der Anlagenverpächter wird auf den in dem Dachnutzungsvertrag festgelegten Dachflächen PV-Anlagen mit einer installierten Leistung von 39,44 kWp gemäß der Beschreibung in Anlage 1 (im Folgenden: „die PV-Anlagen“) errichten. Die PV-Anlagen verbleiben in seinem Eigentum.

(3)

Der Anlagenpächter pachtet die PV-Anlagen. Der Anlagenpächter ist für den Betrieb der PV-Anlagen verantwortlich. Die Vermarktung und Nutzung des produzierten Stroms liegt im freien Ermessen des Anlagenpächters.

§ 2

Errichtung der PV-Anlagen

(1)

Der Anlagenverpächter installiert die PV-Anlagen einschließlich aller für die Stromerzeugung erforderlichen Nebenanlagen auf den Dachflächen und verbindet diese mit dem Gebäudenetz. Der Anlagenpächter ist dazu verpflichtet, die für den Anschluss der Photovoltaik-Anlage an das vorgelagerte Netz des Netzbetreibers erforderlichen Maßnahmen im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes durchzuführen. Bei Bedarf unterstützt der Anlagenverpächter den Anlagenpächter bei sämtlichen hierfür erforderlichen

Maßnahmen, insbesondere bei der Antragstellung sowie der Übermittlung von Informationen an den Netzbetreiber. Die Kosten des Netzanschlusses trägt der Anlagenpächter.

Die PV-Anlagen müssen spätestens bis zum 30.06.2016 betriebsbereit sein. Der Anlagenverpächter hat dem Anlagenpächter den voraussichtlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Errichtung der PV-Anlagen unmittelbar nach Kenntnis mitzuteilen.

(2)

Der Anlagenpächter ist verpflichtet, alle gegebenenfalls erforderlichen baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für Errichtung und Betrieb der PV-Anlagen beizubringen. Der Anlagenpächter bevollmächtigt den Anlagenverpächter damit, alle zur Anmeldung und Inbetriebsetzung der PV-Anlage erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen gegenüber Dritten abzugeben. Auf Anforderung stellt er dem Anlagenverpächter eine entsprechende schriftliche Vollmacht aus.

(3)

Mit Herstellung der Betriebsbereitschaft verschafft der Anlagenverpächter dem Anlagenpächter Besitz an den PV-Anlagen und den Nebenanlagen. Es obliegt dem Anlagenpächter, die PV-Anlagen in Betrieb zu nehmen.

(4)

Der Anlagenverpächter stellt dem Anlagenpächter spätestens mit Herstellung der Betriebsbereitschaft der PV-Anlagen Kopien von allen für den Betrieb der PV-Anlagen, die Geltendmachung von vertraglichen und gesetzlichen Ansprüchen aus Garantie- oder Gewährleistungsrechten gegen die an der Errichtung der PV-Anlagen beteiligten Unternehmen und die Geltendmachung von Ansprüchen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz erforderlichen Dokumenten zur Verfügung.

§ 3

Netzanschluss und Meldepflichten

(1)

Die Herbeiführung des Anschlusses der PV-Anlagen an das Netz der öffentlichen Versorgung durch den Betreiber des Netzes der öffentlichen Versorgung und der Abschluss von für den Netzanschluss gegebenenfalls erforderlichen Netzanschluss- und Anschlussnutzungsverträgen mit dem Netzbetreiber obliegen dem Anlagenpächter. Das Risiko einer Verzögerung des Netzanschlusses trägt der Anlagenpächter.

(2)

Der Anlagenverpächter wird den Anlagenpächter im Hinblick auf den Netzanschluss unterstützen, insbesondere im Hinblick auf das Netzanschlussbegehren im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes beim Betreiber des Netzes der öffentlichen Versorgung und die sonstige Kommunikation mit diesem. Sofern erforderlich, wird der Anlagenpächter den Anlagenverpächter zur Vornahme aller im Zusammenhang mit dem Netzanschluss erforderlichen Maßnahmen bevollmächtigen.

(3)

Die Erfüllung aller im Zusammenhang mit dem Betrieb einer PV-Anlage stehenden Meldepflichten nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und dem Energiewirtschaftsgesetz obliegt dem Anlagenpächter. Der Anlagenverpächter wird den Anlagenpächter bei der Erfüllung der Meldepflichten unterstützen, beispielsweise durch Bereitstellung der entsprechenden Formulare.

(4)

Die Vertragspartner werden sich gegenseitig unverzüglich informieren, wenn ihnen Umstände bekannt werden, die dazu führen können, dass der Netzanschluss im Zeitpunkt der Herstellung der Betriebsbereitschaft der PV-Anlagen nicht fertiggestellt sein wird.

§ 4

Messung

(1)

Die ordnungsgemäße Messung des gegebenenfalls in das Netz der öffentlichen Versorgung eingespeisten Stroms, des selbst vor Ort verbrauchten Stroms und des aus dem Netz der öffentlichen Versorgung bezogenen Stroms obliegt dem Anlagenpächter. Er kann eine Vereinbarung über die Messung mit dem Betreiber des Netzes der öffentlichen Versorgung treffen oder einen Messdienstleister beauftragen.

(2)

Der Anlagenverpächter wird den Anlagenpächter bei der Erstellung eines Messkonzepts und der Kommunikation mit dem Betreiber des Netzes der öffentlichen Versorgung in diesem Zusammenhang unterstützen.

§ 5

Betrieb der PV-Anlagen

(1)

Der Betrieb der PV-Anlagen erfolgt auf Kosten und Gefahr des Anlagenpächters.

(2)

Der Anlagenverpächter übernimmt keine Verpflichtung oder Garantie dafür, dass die PV-Anlagen eine bestimmte Menge Strom erzeugen. Das Ertragsrisiko liegt allein beim Anlagenpächter.

(3)

Es obliegt dem Anlagenpächter, den voraussichtlichen Stromertrag der PV-Anlagen und die voraussichtliche Eigenversorgungsquote zu prognostizieren. Die aus der Abweichung des tatsächlichen Stromertrags und der tatsächlichen Eigenversorgungsquote von den prognostizierten Werten resultierenden wirtschaftlichen Chancen und Risiken trägt allein der Anlagenpächter.

§ 6

Wartung und Instandhaltung der PV-Anlagen

(1)

Der Anlagenverpächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs, des Verlusts, der Zerstörung oder der Beschädigung der PV-Anlagen, z. B. in Folge nicht von den Vertragspartnern beeinflussbarer Ereignisse wie Unwettern. Der Anlagenverpächter ist in diesem Fall verpflichtet, untergegangene, verlorene, zerstörte oder beschädigte PV-Anlagen auf seine Kosten in Stand zu setzen oder zu erneuern.

(2)

Es obliegen dem Anlagenpächter alle mit dem Betrieb und der Unterhaltung der PV-Anlagen anfallenden Wartungs-, Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen.

(3)

Der Anlagenverpächter tritt alle während des Zeitraums dieses Vertrages entstehenden vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche aus Garantie oder Gewährleistungsrechten gegen die an der Errichtung der PV-Anlagen beteiligten Unternehmen an den Anlagenpächter ab. Der Anlagenpächter nimmt die Abtretung an. Entsteht während der Vertragslaufzeit ein Anspruch aus abgetretener Garantie oder abgetretenem Gewährleistungsrecht, ist der Anlagenpächter verpflichtet, diese bzw. dieses geltend zu machen.

(4)

Sofern ein ordnungsgemäßer Betrieb der PV-Anlagen aufgrund der Nichtvornahme der notwendigen Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen nicht mehr möglich ist oder die PV-Anlagen dauerhaften Schaden zu nehmen drohen, ist der Anlagenpächter zur Duldung von Maßnahmen des Anlagenverpächters verpflichtet, die der Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft oder der Bestandserhaltung dienen. Der Anlagenpächter trägt die Kosten solcher Maßnahmen. Der Anlagenverpächter muss dem Anlagenpächter vor Durchführung entsprechender Maßnahmen eine angemessene Frist setzen.

§ 7

Pachtzins

(1)

Der Anlagenpächter verpflichtet sich zur Zahlung eines monatlichen Pachtzinses in Höhe von <...> Euro ab Beginn der Pacht nach § 9 Absatz 1. Mit dem vereinbarten Pachtzins sind sämtliche Leistungen des Anlagenverpächters aus diesem Vertrag abgegolten. Beginnt die Pacht nicht am 1. Tag eines Monats, so ist der Pachtzins für diesen Monat zeitanteilig zu zahlen. Dasselbe gilt, wenn die Pacht nicht am letzten Tag eines Monats endet.

(2)

Der Pachtzins ist jeweils zum Ende des Monats fällig. Er ist auf folgendes Konto des Anlagenverpächters zu überweisen:

Name der Bank: <...>

BIC: <...>

IBAN: <...>

(3)

Der Pachtzins versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

§ 8

Haftung und Versicherungen

(1)

Der Anlagenverpächter haftet gegenüber dem Anlagenpächter und Dritten für Schäden, die durch die Errichtung der PV-Anlagen einschließlich der Nebenanlagen entstehen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Sollte insoweit der Anlagenpächter von Dritten in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Anlagenverpächter, den Anlagenpächter von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihm hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen.

(2)

Der Anlagenpächter haftet gegenüber dem Anlagenverpächter und Dritten für Schäden, die durch Betrieb und Unterhaltung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der PV-Anlagen einschließlich Nebenanlagen entstehen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Sollte insoweit der Anlagenverpächter von Dritten in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Anlagenpächter, den Anlagenverpächter von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihm hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen. Sätze 1 und 2 gelten nicht, sofern es sich um Schäden in Folge von Maßnahmen handelt, zu denen gemäß § 6 Absatz 1 der Anlagenverpächter verpflichtet ist. In diesem Fall gilt Absatz 1 entsprechend.

(3)

Die Vertragspartner werden gemeinsam festlegen, gegen welche Risiken die PV-Anlagen zu versichern sind. Der Anlagenpächter wird die erforderlichen Versicherungen auf seine Kosten abschließen.

(4)

Der Anlagenpächter hat die PV-Anlagen vor unbefugten Zugriffen Dritter sowie vor Beschädigungen zu schützen.

(5)

Die Vertragspartner haften im Übrigen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 9

Vertragsdauer und Kündigung

(1)

Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft. Die Pacht der PV-Anlagen beginnt mit Herstellung der Betriebsbereitschaft der PV-Anlagen. Der Vertrag und die Pacht enden am 31.12.2036.

(2)

Sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird, verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.

(3)

Das Recht jedes Vertragspartners, diesen Vertrag aus einem wichtigen Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) zum nach § 2 Abs. 1 vereinbarten Zeitpunkt keine Errichtung und Inbetriebnahme der PV-Anlagen erfolgt ist,
- b) der Anlagenpächter die PV-Anlagen ohne Zustimmung des Anlagenverpächters an einen Dritten verpachtet, vermietet oder einem Dritten anderweitig Besitz an der Anlage verschafft,
- c) der Anlagenpächter keinen Netzanschluss für die PV-Anlagen zu angemessenen wirtschaftlichen Bedingungen erhält,
- d) die für Errichtung und Betrieb der PV-Anlagen gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen nicht erteilt, widerrufen oder aufgehoben werden, oder
- e) der Anlagenpächter mit der Entrichtung des gemäß § 7 fälligen Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung mit Kündigungsandrohung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mahnung gezahlt hat.

(4)

Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

§ 10

Eintrittsrecht des finanzierenden Dritten (optional)

(1)

Dem Anlagenpächter ist bekannt, dass der Anlagenverpächter die gesamten PV-Anlagen voraussichtlich über einen Dritten finanzieren wird. Gegebenenfalls hat vor diesem Hintergrund eine Sicherungsübereignung der gesamten PV-Anlagen an den finanzierenden Dritten zu erfolgen.

(2)

Ebenso sind voraussichtlich sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag, einschließlich des Rechtes zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, sicherungshalber an den finanzierenden Dritten abzutreten.

(3)

Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes, also der PV-Anlagen, durch den finanzierenden Dritten erforderlich werden sollte, willigt der Anlagenpächter in den Eintritt dieses Dritten als neuen Anlagenverpächter mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Der finanzierende Dritte ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem Dritten abzuschließen. Der Eintritt wird mit Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsurkunde wirksam. Der Eintritt wird dem Anlagenpächter unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt werden.

(4)

Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten durch den Anlagenpächter bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Gleichzeitig verpflichtet sich der Anlagenpächter für den Fall, dass dieser Vertrag vorzeitig beendet wird, ohne dass die Bank oder ein Dritter in diesen eintreten konnte, mit der Bank oder einem von der Bank benannten Dritten einen neuen Vertrag gleichen Inhalts zu schließen.

§ 11

Wirtschaftlichkeit

(1)

Die Regelungen dieses Vertrages beruhen auf den aktuell bestehenden wirtschaftlichen, technischen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf den Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in der zum Vertragsschluss gültigen Fassung. Ändern sich nach Vertragsabschluss für den Vertragsinhalt wesentliche technische, wirtschaftliche oder rechtliche Bedingungen, und führt die Änderung dazu, dass die von den Vertragspartnern angestrebte Ausgewogenheit der gegenseitigen Leistungen des Vertragsverhältnisses nicht nur vorübergehend erheblich beeinträchtigt wird, so kann der hiervon betroffene Vertragspartner beanspruchen, dass die Vertragsbestimmungen diesen neuen Bedingungen angepasst oder der Vertragsinhalt entsprechend ergänzt wird, um die ursprüngliche Ausgewogenheit der gegenseitigen Leistungen des Vertragsverhältnisses wieder herzustellen.

(2)

Das Anpassungsverlangen ist schriftlich geltend zu machen und so detailliert zu begründen, dass daraufhin unverzüglich in Anpassungsverhandlungen eingetreten werden kann. Kommt eine Einigung über das Anpassungsbegehren nicht binnen drei Monaten ab dessen Zugang zustande, so steht jedem Vertragspartner der ordentliche Gerichtsweg offen.

(3)

Der Anspruch besteht ab dem 1. Tag desjenigen Monats, der auf den Zugang des schriftlich begründeten Anpassungsbegehrens in Sinne von Absatz 2 folgt; eine Rückwirkung ist ausgeschlossen.

§ 12

Rechtsnachfolge

(1)

Beide Vertragspartner haben das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung der Rechte aus diesem Vertrag oder der Verkauf der PV-Anlagen ist dem anderen Vertragspartner schriftlich mitzuteilen. Die Übertragung wird erst wirksam, wenn der andere Vertragspartner der Übertragung zustimmt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn begründete Zweifel an der technischen oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers bestehen.

(2)

Der Anlagenverpächter verpflichtet sich für den Fall, dass er die PV-Anlagen an einen Dritten übereignet, diesen Dritten zu verpflichten, gegenüber dem Anlagenpächter in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Der Anlagenverpächter hat den Anlagenpächter unverzüglich schriftlich von der Veräußerung/Übertragung zu unterrichten und eine Ausfertigung des Kaufvertrages beizufügen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt der Anlagenverpächter hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden. Eine weitergehende Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 13

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder nichtig sein oder werden, oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages insgesamt wie auch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Vertragspartner 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 Vertragspartnern unverzüglich rechtswirksame Regelungen zu vereinbaren, die dem am nächsten kommen, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit/Unwirksamkeit/Undurchführbarkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten. Entsprechendes gilt für nachträglich auftretende, von den Vertragspartnern nicht bedachte Vertragslücken.

§ 14

Sonstige Bestimmungen

(1)

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform sowie der Unterschriften durch die Vertragspartner.

(2)

Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.

(3)

Für alle über oder aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der ausschließliche Gerichtsstand das für den Grundstücksort Schwetzingen zuständige Gericht.

(4)

Die Anlage 1 (Beschreibung PV-Anlagen) ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Schwetzingen, den _____

Schwetzingen, den _____

Anlagenverpächter

BürgerEnergiegenossenschaft Kurpfalz eG

Anlagenpächter

Stadt Schwetzingen

Anlage 1: Beschreibung der PV-Anlagen