

**DACHNUTZUNGSVERTRAG**  
für Photovoltaikanlagen

zwischen

1.

Name ....., geboren/begründet am  
.....

Anschrift  
.....

eingetragen im Register ..... von ..... unter der Nr.  
.....

nachweislich berechtigt vertreten durch  
.....

als Eigentümer und Überlasser, nachfolgend "**Grundeigentümer**" genannt

und

2.

Name ....., geboren/begründet am  
.....

Anschrift  
.....

eingetragen im Register ..... von ..... unter der Nr.  
.....

nachweislich berechtigt vertreten durch  
.....

als Nutzungsberechtigte, nachfolgend "**Nutzungsberechtigter**" genannt

**Präambel**

Der Grundeigentümer ist Eigentümer des in der Gemeinde \_\_\_\_\_, Gemarkung \_\_\_\_\_, belegenen bebauten Grundstücks, das [Alt.: im Verbund mit weiteren Grundstücken, die

Muster: Dachnutzungsvertrag

anderen Eigentümern gehören, ] zur Nutzung für den Betrieb von Photovoltaikanlagen geeignet ist.

Die Nutzungsberechtigte plant die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage / eines Solarparks mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) auf den Dachflächen, der auf diesem/n Grundstück/en befindlichen Gebäuden. Hinsichtlich der Lebensdauer der PV-Anlagen gehen die Vertragspartner übereinstimmend von einem Zeitraum von mindestens 30 Jahren aus.

Dabei ist dem Grundeigentümer bekannt, dass die PV-Anlage ganz oder zum Teil fremdfinanziert werden soll und der fremdfinanzierenden Bank als Sicherheit dienen soll.

[Alt.: Dabei ist dem Grundeigentümer bekannt, dass das Solarparkprojekt ganz oder zum Teil fremdfinanziert werden soll und von einer Solarparkbetreibergesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG als sogenannter geschlossener Solarparkfonds errichtet und betrieben werden soll. Die in Aussicht genommene Betreibergesellschaft wird voraussichtlich die "\_\_\_\_\_ GmbH & Co. KG", \_\_\_\_\_ (AG \_\_\_\_\_ HRA \_\_\_\_\_) sein.)

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.

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück

- (2) Auf dem in Abs. (1) bezeichneten Grundstück befindet sich das auf dem beigefügtem Foto (Anlage 1) ersichtliche und in der beigefügten Katasterkarte (Anlage 2) farblich

Muster: Dachnutzungsvertrag

gekennzeichnete Gebäude, das im Postverkehr unter nachfolgender Anschrift bezeichnet wird:

und das wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks ist.

- (3) 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 Nutzungsberechtigten und werden bei Beendigung des Nutzungsvertrages gemäß 10 entfernt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Nutzungsberechtigte die PV-Anlage nur zeitlich befristet und damit nur zu

einem vorübergehenden Zweck i. S. v. 95 Abs. (1) BGB auf dem Grundstück 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 Befestigungseinrichtungen der PV-Module gehen ins Eigentum des Grundeigentümers über.

## 2

### **Nutzungsumfang**

- (1) Der Grundeigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten, die sich auf dem in 1 näher bezeichneten Gebäude befindlichen Dachflächen zum Zwecke der Errichtung, des Betriebs und der Unterhaltung einer PV-Anlage im Rahmen der nachfolgenden Bedingungen dieses Vertrages sowie der insoweit geltenden gesetzlichen Vorschriften zu nutzen. Der Umfang der Nutzungsberechtigung bestimmt sich gemäß dem als Anlage 3 beigefügten Grundriss mit Modulbelegungsplan. Die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung der Anlage erfolgt auf eigene Kosten und Gefahr des Nutzungsberechtigten. Eine über diesen Modulbelegungsplan hinausgehende Erweiterung der PV-Anlage bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, insbesondere wenn ihr statische, technische oder räumliche Einschränkungen entgegenstehen.

Muster: Dachnutzungsvertrag

- (2) Der Nutzungsberechtigte ist in diesem Rahmen berechtigt, Wechselrichter und weitere zum Betrieb dieser Anlage erforderliche technische Anlagen und Bauteile wie aus der Anlage 4 ersichtlich im bzw. am Gebäude an- und unterzubringen. Für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz sowie des Anschlusses an das Telefonnetz können die im Gebäude vorhandenen technischen Anlagen genutzt werden. Soweit sich diese Anlagen im Eigentum des zuständigen Energieversorgungs- bzw. Telekommunikationsunternehmens befinden, ist erforderlichenfalls dessen/deren gesonderte Zustimmung einzuholen und dessen Vorgaben zu beachten.
  
- (3) Der Grundeigentümer gewährt dem Nutzungsberechtigten bzw. dessen Beauftragten jederzeit ungehinderten Zugang zu allen Teilen der PV-Anlage einschließlich zu den sich in dem Gebäude befindlichen technischen Anlagen. Sollte der Zugang ein Betreten des Gebäudeinneren erfordern, ist er vorab mit dem Grundeigentümer abzusprechen. Das Betreten des Grundstücks bedarf der vorherigen Anmeldung. Bei Gefahr im Verzug darf das Dach des Gebäudes auch ohne Anmeldung betreten werden. In diesem Fall ist bei Abwesenheit des Grundeigentümers eine Nachricht zu hinterlassen.

**3**

**Inkrafttreten, Nutzungsdauer, Kündigung**

- (1) Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft. Das in 1 bezeichnete Grundstück wird mit Baubeginn zur Verfügung gestellt.
  
- (2) Dieser Vertrag beginnt mit der Inbetriebnahme der PV-Anlage und endet mit dem 31. Dezember des zwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme der Anlage folgt. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mitzuteilen.
  
- (3) Die Nutzungsberechtigte hat das Recht auf zweimalige Verlängerung dieses Vertrages um jeweils dreieinhalb Jahre. Die Ausübung der Option ist dem Grundeigentümer spätestens einen Monat vor Ablauf des Vertrages schriftlich mitzuteilen.
  
- (4) Der Grundeigentümer kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende kündigen, wenn
  - a) bis zu zwei Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages,

Muster: Dachnutzungsvertrag

- 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.

**(bei Solarparks)**

oder

- b) der Nutzer mit der Entrichtung des gem. 4 fälligen Nutzungsentgeltes länger als drei 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 muss und die Zustellung gem. Abs. (7) zu erfolgen hat.
- (5) Der Nutzungsberechtigte kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn
- a) die ggfs. 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, 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 in mit der Projektzeitplanung nicht zu vereinbarenden Weise unterbrechen, oder
  - c) 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

Muster: Dachnutzungsvertrag

- f) das Einspeisungsgesetz (EEG) zum Nachteil der Wirtschaftlichkeit des verfolgten Konzeptes geändert und/oder angepasst wird oder die PV-Anlage aus Sicht des Nutzungsberechtigten 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 der Nutzungsberechtigten.
- (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.

**4**

**Nutzungsentgelt**

- (1) Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich ab Inbetriebnahme der PV-Anlage für die Dauer der Vertragslaufzeit für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte zur Zahlung eines jährlichen Nutzungsentgelts in Höhe von

Euro .

- (2) Folgende Bedingungen gelten für den Zahlungsanspruch und die Fälligkeit der Nutzungsentgelte:
- a) Der Anspruch auf das Nutzungsentgelt nach Abs. (1) besteht im ersten und letzten Betriebsjahr nur zeitanteilig, d. h.
- aa) im Erstjahr vom Beginn der Inbetriebnahme der PV-Anlage,

Muster: Dachnutzungsvertrag

- bb) im letzten Betriebsjahr, bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Arbeiten für die Beseitigung der Anlage beendet worden sind.
  - b) Das Nutzungsentgelt ist monatlich in Höhe eines Zwölftels zum Ende eines jeweiligen Monats fällig.
  - c) Das Nutzungsentgelt soll auf ein vom Grundeigentümer zu benennendes Konto überwiesen werden.
- (5) Bei Anlagenstillstand von länger als drei Monaten, ist von dem Nutzungsberechtigten nach Ablauf dieses Zeitraumes bis zum Zeitpunkt einer erfolgreichen Wiederinbetriebnahme kein Nutzungsentgelt zu zahlen.
- (6) Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten des Gebäudes trägt der Grundeigentümer.
- (7) Sämtliche Vergütungen aus diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
- (8) Mit dem vereinbarten Nutzungsentgelt sind sämtliche Leistungen des Grundeigentümers aus diesem Vertrag abgegolten.

**5**

**Pflichten des Grundeigentümers**

- (1) Der Grundeigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Nutzungsberechtigten 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 von dem Nutzungsberechtigten 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 Nutzungsberechtigten unverzüglich informieren. Soweit erforderlich, wird er auf Kosten des Nutzungsberechtigten ein Widerspruchverfahren gegen diese Maßnahme führen.

## 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 eine Unterbrechung der Stromproduktion von länger als einem Tag oder den Ab- und Aufbau der PV-Module zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Nutzungsberechtigten. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden, insbesondere wenn \_\_\_\_\_ . Die Zustimmung ist möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zwei Monate vor dem geplanten Baubeginn, einzuholen. Soweit eine Zustimmung nicht erforderlich ist, ist jede Baumaßnahme spätestens zwei Wochen zuvor dem Nutzungsberechtigten 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 von Euro \_\_\_\_\_ in den Monaten Mai bis September sowie in Höhe von Euro \_\_\_\_\_ in den übrigen Monaten des Jahres 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 Nutzungsberechtigte die Baumaßnahme zu vertreten hat.



Muster: Dachnutzungsvertrag

- (4) Der Auf- und Abbau der PV-Module und sonstige Veränderungen an der PV-Anlage im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind von dem Nutzungsberechtigten 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. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Nutzungsberechtigte die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten entsprechend 11 dieses Vertrages gestatten kann. Für die Sicherung der zukünftig dem jeweiligen Dritten einzuräumenden Dienstbarkeiten ist eine Vormerkung auf die Bestellung der künftigen Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeit ist so zu gestalten und in das Grundbuch einzutragen, dass sie den Ansprüchen des Nutzungsberechtigten sowie fremdfinanzierender Banken bzw. Investoren genügt.

Wortlaut und Inhalt der vom Grundeigentümer abzugebenden Eintragungsbewilligung ergeben sich aus dem beigefügten Muster "Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit" (Anlage 5).

- (2) Für den Fall, dass ein Dritter als neuer Nutzungsberechtigter in den Nutzungsvertrag 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 die Nutzungsberechtigte und/oder der beteiligten Banken/Finanzierungsinstitute, die den Fremdfinanzierungsanteil sicherstellen, zu erfolgen.

- (3) Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -lösungen verbundenen Kosten trägt der Nutzungsberechtigte. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, alle

Muster: Dachnutzungsvertrag

erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.

**8**

**Pflichten der Nutzungsberechtigten**

- (1) Der Nutzungsberechtigte 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 baurechtlich und sonst erforderlichen Genehmigungen selbst beizubringen und bei Montage, Betrieb, Wartung, Erneuerung und Demontage stets zu berücksichtigen.
- (2) Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die elektrischen Leitungen sowie die PV-Anlage nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten. Die Nutzungsberechtigte ist jedoch berechtigt, einzelne Anlagen nach eigenem wirtschaftlichen und technischen Ermessen stillzulegen, zu ändern, zu erneuern und/oder zu entfernen. Alle mit dem Einbau und Betrieb der PV-Anlage anfallenden Wartungsarbeiten obliegen dem Nutzungsberechtigten.
- (3) Der Nutzungsberechtigte hat rechtzeitig, spätestens jedoch vierzehn Tage vor Baubeginn auf dem Grundstück, den Grundeigentümer hierüber zu benachrichtigen.

**9**

**Haftung/Versicherung**

- (1) Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die durch Errichtung, Betrieb und Unterhaltung, sowie Wartung und Instandsetzung der PV-Anlage entstehen und aufgrund gesetzlicher Haftung geltend gemacht werden. Hierfür wird von ihr vor Baubeginn eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Haftpflichtversicherung muss eine ausreichende Versicherungssumme haben. Sollte der Grundeigentümer von Dritten insoweit in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte, den Grundeigentümer von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihm hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen. Die Vertragsparteien einigen sich über die Höhe des auszugleichenden Schadens. Kommt eine Einigung nicht zustande, entscheidet ein öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter, der von der Industrie- und Handelskammer zu stellen ist, in

Muster: Dachnutzungsvertrag

deren Zuständigkeitsbereich der Grundbesitz liegt, für beide Vertragsparteien verbindlich per Schiedsbeschluss. Die Kostentragung richtet sich nach §§ 91 ZPO.

- (2) Die Mindesthöhe der Versicherung beträgt Euro ( ) für Personenschäden und Euro ( ) für Sachschäden. Die erforderliche Deckungszusage ist auf Verlangen des Grundeigentümers vor Baubeginn nachzuweisen. Im übrigen übernimmt der Nutzungsberechtigte die Verhandlungen zur Schadensregulierung, für den Fall, dass während der Errichtung der PV-Anlage bzw. während der Durchführung von Instandhaltungs- (Wartung, Inspektion, Instandsetzung) und Verbesserungsmaßnahmen ein Schadensfall eintritt, für den weder der Grundeigentümer noch der Anlagenbetreiber haften noch verantwortlich sind.
- (3) Die Haftung des Nutzungsberechtigten ist auf die Höhe der vorstehend genannten Deckungssumme beschränkt.
- (4) Sollte die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundstückseigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, tritt der Grundstückseigentümer bereits jetzt seinen Anspruch an den Nutzungsberechtigten ab, der diese Abtretung hiermit annimmt.

**10**

**Pflichten des Nutzungsberechtigten bei Beendigung des Vertrages**

- (1) Bei Beendigung des Vertrages ist der Nutzungsberechtigte 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.
- (2) Bei Beendigung des Nutzungsvertrages muss die Nutzungsberechtigte auf ihre Kosten die Löschung der Dienstbarkeit(en) veranlassen.

**Rechtsnachfolge/ Sicherungsübereignung**

- (1) Beide Parteien haben das Recht, nach Absprache, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung der Rechte aus diesem Vertrag oder der Verkauf der PV-Anlage ist dem Grundeigentümer schriftlich mitzuteilen. Der Grundeigentümer willigt in den Eintritt eines Dritten als Nutzungsberechtigten 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. Schenkungsnehmer 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 (Nutzungsberechtigte) gegenüber ergeben."

Der Grundeigentümer hat den Nutzungsberechtigten 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 Nutzungsberechtigten 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 Nutzungsberechtigten an die finanzierende Bank sicherungsübereignet werden. 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 Nutzungsberechtigten tritt, willigt der Grundeigentümer in den Eintritt dieses Dritten, insbesondere der finanzierenden Bank selbst, als neuen

Muster: Dachnutzungsvertrag

Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag 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) Ein vom Grundeigentümer bzw. Nutzungsberechtigten 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 Nutzungsverhältnis - gleichgültig von wem - beendet wird, bevor die Bank oder ein Dritter in den Nutzungsvertrag eintreten konnte, mit ihr oder einem von ihr zu bestimmenden Dritten einen neuen Nutzungsvertrag 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 Nutzungsvertrages durch den Nutzungsberechtigten auf die " \_\_\_\_\_ GmbH & Co. KG".

**(bei Solarparks)**

- (6) Der Grundeigentümer verzichtet auf das ihm nach 581 Abs. (2), 559 ff. BGB zustehende Vermieterpfandrecht an der PV-Anlage nebst Zubehör.
- (7) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine die Eigenschaft der PV-Anlage als Scheinbestandteil der Grundstücke berührende Vereinbarung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen.

**12**

**Beteiligungsangebot (bei Solarparks)**

- (1) *Der Grundeigentümer hat ein zeitlich befristetes Vorrecht zur Übernahme eines Kommanditanteils nach Maßgabe der gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen. Das Beitrittsvorrecht endet zwei Wochen nach Übergabe des Beteiligungsprospektes.*
- (2) *Anstelle des Grundeigentümers können sein Ehegatte oder seine Kinder das Beitrittsvorrecht ausüben. Mehrere Eigentümer eines Grundstücks können diese Option nur einmal und nur einheitlich ausüben.*

**13**

**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.

**14**

**Sonstige Bestimmungen**

- (1) 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.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.
- (3) Die Nutzungsberechtigte trägt alle Kosten, die aus diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung hervorgehen, es sei denn, eine vertragliche Regelung weist dem Grundeigentümer die Kostentragungspflicht ausdrücklich zu. Die Nutzungsberechtigte 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.
- (4) Für alle über oder aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der ausschließliche Gerichtsstand das für den Grundstücksort (Belegenheit) zuständige Gericht.

Muster: Dachnutzungsvertrag

(5) 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 Nutzungsvertrag 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 die Nutzungsberechtigte 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 Nutzungsvertrages, der Nutzungsberechtigten 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 der Nutzungsberechtigten aus diesem Nutzungsvertrag kollidieren. Die entsprechend lautende Zustimmungserklärung des Dritten ist beizufügen (Anlage 7).

Der Grundeigentümer

- ist verpflichtet, der Nutzungsberechtigten eine unwiderrufliche Vollmacht (Anlage 4) zu erteilen, die es der Nutzungsberechtigten gestattet, auf ihre Kosten für die benötigten Flurstücke die erforderlichen Grundbuchauszüge zu beschaffen.
- wird jederzeit der Nutzungsberechtigten auf Anforderung und auf ihre Kosten Kopien von sonstigen relevanten Unterlagen übergeben.

Muster: Dachnutzungsvertrag

Fremdfinanzierende Bank i. S. dieses Vertrages ist die .....(Name und Anschrift der Bank).....

\_\_\_\_\_, den

---

(Grundeigentümer)

(Nutzungsberechtigte)

Widerrufsbelehrung (bei Verbraucherverträgen)

Ich wurde darüber belehrt, dass ich den Abschluss des vorstehenden Nutzungsvertrages innerhalb von zwei Wochen in Textform (schriftlich, per Telefax, per e-mail etc.) ohne Angabe von Gründen gegenüber <ladungsfähige Anschrift, d.h. kein Postfach> widerrufen kann. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe meiner Erklärungen. Für die Einhaltung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung.

\_\_\_\_\_, den

---

(Grundeigentümer)