

# Vertrag über die Nutzung von Gebäudedächern zur Gewinnung von Solarenergie

zwischen der            **Stadt Pohlheim**  
                              **Ludwigstraße 31**  
                              **35415 Pohlheim**  
vertreten durch        **den Magistrat**

nachfolgend „Vermieter“ genannt

und                        **Sonneninitiative e.V. – Verein zur Förderung privater Sonnenkraftwerke,**  
                              **registriert im Vereinsregister von Marburg an der Lahn, Nr. 2161**  
                              **Lessingstraße 6, 35039 Marburg,**  
vertreten durch        **Geschäftsführer Herrn Volker Klös**

nachfolgend „Verein“ genannt.

## Präambel

Der **Verein Sonneninitiative e.V.** organisiert die Errichtung und den Betrieb privater Photovoltaikanlagen. Der **Verein Sonneninitiative e.V.** ist allein vertretungsberechtigt für die zu errichtende Photovoltaikanlage (PV-Anlage) als Gemeinschaftsanlage privater Investoren. Er hat die Bedingungen, Rechte und Pflichten des Vertrages anteilig an alle Teilnehmer zu übertragen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zu errichtende PV-Anlage auch nach der Montage im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleibt, mithin auch nicht Bestandteil des Gebäudes wird.

## § 1 Nutzungsüberlassung

- a) Der Vermieter überlässt dem Verein für die Dauer dieses Vertragsverhältnisses die beschattungs-freien Dachflächen der **Kulturellen Mitte, Am Dorfgemeinschaftshaus 1, 35415 Pohlheim-Holzheim** zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß beigefügtem Plan (Anlage 1). Der Verein ist berechtigt, die zum Anschluss der Anlage an das öffentliche Stromnetz sowie die zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen in Absprache mit dem Vermieter zu verlegen und zu warten. Die PV-Anlage wird eine Nennleistung von bis zu **83 kWp** erhalten kann und bis zu **480 m²** groß sein.
- b) Der Vermieter versichert, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Maßnahmen zum Um- oder Ausbau der betroffenen Flächen geplant zu haben oder solche Planungen vorauszusehen.
- c) Für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des Nutzungsgegenstandes übernimmt der Vermieter

keine Gewähr.

## § 2 Vertragsdauer

- a) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird zunächst auf zwanzig Jahre abgeschlossen. Es endet somit am 31.12.2043. In dieser Zeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Seiten ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund gelten insbesondere Umbauten oder Neubauten an den jeweiligen Gebäuden bzw. Grundstücken. In diesem Fall wird der Nutzungsvertrag zu gleichen Bedingungen fortgesetzt, wenn die Montage der Anlage wieder an dieser Stelle möglich ist oder eine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden kann. Kann die Anlage an alter Stelle nicht wieder montiert und auch keine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden, endet der Vertrag.
- b) Das Mietverhältnis setzt sich nach Ablauf der Vertragslaufzeit auf unbestimmte Zeit fort und kann dann jederzeit von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden, wobei der Verein die Option zur Verlängerung um 2 mal 5 Jahre obliegt. Diese Option ist vom Verein gegenüber dem Vermieter 12 Monate im Voraus zum Ablauf der Festlaufzeit schriftlich auszuüben.

## § 3 Nutzungsentschädigung

- a) Ab Netzanbindung der PV-Anlage wird dem Vermieter eine Mietzahlung über 5,- € pro errichteter Anlagenleistung in kWp jährlich geleistet. Diese Summe wird spätestens vier Wochen nach Jahresendabrechnung durch den Energieversorger fällig. Die Summe ist auf das noch zu benennende Konto des Vermieters zu zahlen.
- b) Sofern die **Stadt Pohlheim** mit der Verpachtung Leistungen erbringt, die der Umsatzsteuer unterliegen, erhöht sich die vertragliche vereinbarte Miete entsprechend um die gesetzliche Umsatzsteuer.
- c) Verlängert sich das Nutzungsverhältnis über den in §2 Abs. a vereinbarten Zeitraum hinaus, erhält der Vermieter für jedes Jahr der Verlängerung 5,- € netto pro kWp der installierten Anlagenleistung.
- d) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses kann der Vermieter die Anlage zu dem dann bestehenden Wert übernehmen. Der Wert ist durch ein Gutachten eines neutralen Sachverständigen, auf den sich beide Vertragsparteien zu einigen haben, zu ermitteln. Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

## § 4 Nebenpflichten und Haftung des Vereins

- a) Der Verein verpflichtet sich, die genutzten Dachflächen, die übrigen Gebäude und Grundstücke pfleglich zu behandeln und die Anlagen und alle Anlagenteile und Zuleitungen regelmäßig zu kontrollieren und zu warten. Kontroll- und Wartungsarbeiten sind nach Absprache mit den Hausmeistern der Gebäude so vorzunehmen, dass der Betrieb dadurch nicht gestört wird.
- b) Der Verein verpflichtet sich des Weiteren, für Schäden, die durch die Installation oder den Betrieb der Anlagen entstehen können, vollständig aufzukommen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, hierfür eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und dem Vermieter den Abschluss dieser Versicherung bei Vertragsabschluss vorzulegen, sowie auf Nachfrage auch die regelmäßige Zahlung der Versicherungspolice, durch Vorlage geeigneter Dokumente zu belegen. Darüber hinaus ist der Verein verpflichtet, die Anlagen gegen alle von ihr ausgehenden Risiken zu versichern. Der Verein haftet darüber hinaus auch für Schäden Dritter, die im Zusammenhang mit der Installation oder dem Betrieb der Anlage entstehen können und stellt den Vermieter insoweit

von der Haftung frei. Diese Regelung gilt dann nicht, wenn der Verein dem Vermieter ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln nachweisen kann.

- c) Der Verein ist verpflichtet, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die Anlage auf seine Kosten abzubauen, sofern der Vermieter nicht an einer eigenen Weiternutzung interessiert ist. Folgepflichten und -kosten, die sich aus dem Vorhandensein der Anlagen auf den Dächern ergeben, gehen zu Lasten des Vereins. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Vermieter während der Laufzeit des Vertrages Veränderungen auf dem Dach vornehmen muss.

## **§ 5 Bauliche Veränderungen**

- a) Die Parteien gehen davon aus, dass die Installation und der Betrieb der Anlage keine baulichen Veränderungen am Gebäude des Vermieters erfordern. Sollten solche baulichen Änderungen notwendig sein, dürfen diese nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Insbesondere bei Veränderungen der äußeren Gestaltung des Gebäudes ist der Vermieter nicht zur Zustimmung verpflichtet, ebenso nicht, wenn die baulichen Veränderungen Schäden für das Gebäude auslösen können. Wird die Genehmigung im Einzelfall erteilt, so hat der Verein eine etwaige erforderliche Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde zu beantragen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.
- b) Kosten, die mit der Ausführung der baulichen Änderungen entstehen, hat der Verein zu tragen. Die Maßnahmen sind durch dafür qualifizierte Firmen auszuführen. Nach Beendigung der Nutzung ist der Verein verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder baulich fachgerecht herzustellen.

## **§ 6 Nebenpflichten des Vermieters**

- a) Der Vermieter sichert innerhalb der Schranken nach § 4 Abs. a, Satz 2 den ungehinderten Zugang zur jeweiligen PV-Anlage, sämtlichen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen sowie dem Übergabepunkt an den EVU, um Kontroll- und Wartungsarbeiten durch den Verein oder ihre Beauftragten zu ermöglichen.
- b) Muss der Vermieter bauliche Maßnahmen am Gebäude durchführen, soll er die Veränderungen unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften so gestalten, dass nach Abschluss der Baumaßnahme die Anlage weiterhin an dieser Örtlichkeit sinnvoll genutzt werden kann. Der Verein hat die Kosten für die erneute Montage zu tragen. Diese muss unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen gewährt werden.
- c) Um einen kalkulierbaren Ertrag zu ermöglichen, hält der Vermieter die Flächen frei von Beschattung, soweit es sich um sein Grundstück handelt.
- d) Der Vermieter wird seinen Netzanschluss, der auch gleichzeitig die Einspeisung des Solarstroms ermöglicht, nicht ohne Zustimmung des Vereins abmelden oder verlegen lassen, sollte dies nötig sein, muss dem Betreiber der PV-Anlage die Möglichkeit eines Neuanschlusses auf dem Grundstück eingeräumt werden. Der Vermieter wird Arbeiten an dem Netzanschluss die eine Versorgungsunterbrechung herbeiführen dem Verein vorher anmelden.
- e) Es können Einrichtungen zum direkten Bezug und Abrechnung des erzeugten Solarstroms installiert werden, wenn das zugrundeliegende Gesetz (EEG) beiden Parteien eine solche Lieferung vorgibt, oder sie sich darauf verständigen, in einem noch zu vereinbarenden Liefervertrag, einen eigenen Bezugstarif abzuschließen.

## **§ 7 Rechtsnachfolger**

- a) Der Verein hat das Recht, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung auf Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung durch den Vermieter
- b) Bei Auflösung des Vereins ist die Eigentümergemeinschaft ordentliche Rechtsnachfolgerin des Vereines, diese hat dann einen Sprecher als Ansprechpartner zu benennen.
- c) Im Falle eines Verkaufs des Grundstücks wird der Vermieter veranlassen, dass der Rechtsnachfolger in diesen Vertrag eintritt. Der Verein wird über den Eigentümerübergang unterrichtet.

## **§ 8 Sonstige Vereinbarungen**

- a) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform.
- b) Gerichtsstand für alle das Geschäftsverhältnis betreffenden Streitigkeiten ist Marburg an der Lahn.
- c) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.
- d) Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Parteien Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt. Dasselbe gilt im Falle einer Lücke.

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

Stadt Pohlheim

Sonneninitiative e.V.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Andreas Ruck, Bürgermeister

Volker Klös, Geschäftsführer

\_\_\_\_\_

Klaus-Dieter Gimbel, Erster Stadtrat

**Anlage 1** zum Vertrag ist eine Zeichnung über die Montage der Photovoltaikmodule.

**Anlage 1** Pohlheim-Holzheim Kulturelle Mitte:

