GESTATTUNGSVERTRAG

zwischen

der Gebäudewirtschaft / Schule / Gemeinde: Verbandsgemeinde Stromberg

vertreten durch: Bürgermeister Achim Schöffel

(nachfolgend Grundstückseigentümer genannt)

und der

WiWi Windkraft GmbH & Co. Solar I KG, Dombaumeister-Schneider-Str. 2e,

55128 Mainz

vertreten durch: Fred Jung

(nachfolgend: Nutzungsberechtigte genannt).

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Vertragsgegenstand ist die Errichtung und der Betrieb von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grundschule Dörrebach/Seibersbach. Die elektrische Leistung beträgt ca. 3 kWp. Der Grundstückseigentümer stellt dem Nutzungsberechtigten die erforderlichen Dachflächen zur Verfügung , um die Gewinnung von Solarstrom aus Photovoltaikmodulen (PV-Modulen) zu ermöglichen.

   Zum Leistungsumfang des Nutzungsberechtigten gehören insbesondere die Montage der Photovoltaikmodule auf der Dachhaut, die Montage der Wechselrichter nebst (Funk-) Modem in unmittelbarer Nähe zu den Modulen innerhalb des Gebäudes, sowie eines Einspeisezählers in einen vorhandenen Schaltschrank oder einen zusätzlichen Schaltschrank, die Verlegung von Stromkabeln zwischen PV-Modulen, Wechselrichtern und den Zähleinrichtungen sowie den Betrieb der PV-Anlage.

   Sofern das Gebäude über eine Telefon-Nebenstellenanlage verfügt und mindestens noch eine – von außen frei anwählbare – Nebenstelle frei ist, wird diese vom Grundstückseigentümer unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Zustimmung der Schulleitung wird hierzu eingeholt.

2. Größe, Anordnung und Standort der Photovoltaikanlage sowie alle dafür erforderlichen Einrichtungen erfolgen in Absprache mit dem Grundstückseigentümer und werden in einem beigefügten Lageplan skizziert. Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieses Gestattungsvertrages. Die Parteien sind sich einig, dass die Inbetriebnahme der Anlage im Jahr 2002 erfolgen soll.

§ 2 Eigentum und Nutzungsrechte

1. Das gesamte Grundstück, also auch die Flächen, die für die PV-Anlage benötigt werden, verbleiben im Eigentum des Grundstückeigentümers. Alle mit dem Eigentum im Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt weiterhin der Grundstückseigentümer. Diesbezügliche Mehrkosten, die ausschließlich auf die in diesem Vertrag vereinbarte Nutzung zurückzuführen sind, trägt die Nutzungsberechtigte.

2. Alle von der Nutzungsberechtigten zur Erzeugung von Solarstrom benötigten Einrichtungen für die oben beschriebene 3 kW-Anlage bleiben im Eigentum der Nutzungsberechtigten. Es ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass diese auf seinem Gelände zu errichtende Photovoltaikanlage sowie erforderlichen Nebeneinrichtungen unter Umständen einer finanzierenden Bank von der Nutzungsberechtigten sicherungsübereignet werden. Vor diesem Hintergrund besteht zwischen den vertragsschließenden Parteien dahingehend Einigkeit, dass die Nutzungsberechtigte die Photovoltaikanlage sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf einem Grundstück aufstellt.

   Der Grundstückseigentümer verzichtet auf sein etwaiges Verpächterpfandrecht an dieser Photovoltaikanlage sowie erforderlichen Nebeneinrichtungen.

   Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder aus anderen Gründen die Nutzungsberechtigte die Photovoltaikanlage sowie erforderlichen Nebeneinrichtungen nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt dieses Dritten als Nutzungsberechtigtem mit allen Rechten und Pflichten in diesen Gestattungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die Nutzungsberechtigte bevollmächtigt hiermit unwiderruflich die finanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber zu schließen. Der Eintritt der Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von der Nutzungsberechtigten und / oder dem Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritt in den bestehenden Gestattungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die finanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzungsberechtigten zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie eine entsprechende schriftliche Erklärung dem Grundstückseigentümer zugehen lässt.

   Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag, aus welchen Gründen auch immer, kündigen bzw. beenden will, ist er verpflichtet, unverzüglich hiervon die finanzierende Bank als Sicherungseigentümerin der Photovoltaikanlage sowie erforderlichen Nebeneinrichtungen zu unterrichten und der finanzierenden Bank sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle der Nutzungsberechtigten zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen.

   Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass sie das Grundstück veräußert, in dem Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

   "Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Nutzungsvertrag vom (Datum:) ..... dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben".

   Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührende Abreden in dem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Ferner verpflichten sich die Vertragsparteien, die grundbuchlich für den Nutzungsberechtigten einzutragende / eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nicht ohne Zustimmung der finanzierende Bank zu ändern oder löschen zu lassen.

3. Der Grundstückseigentümer gewährt der Nutzungsberechtigten oder einer von ihr beauftragten Person nach vorheriger Absprache den Zutritt zu der PV-Anlage zum Zwecke der Wartung / Überprüfung der Anlage.

4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was zu einer Beeinträchtigung der Energiegewinnung der PV-Anlage führt. Insbesondere wird er keine Hindernisse oder Bauwerke errichten, sowie keine Bäume oder hochwachsende Sträucher anpflanzen, die einen Schattenwurf auf die PV-Module zur Folge haben könnten.

5 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung gemäß der als wesentlichen Bestandteil diesem Nutzungsvertrag beigefügten Anlage an bereitester Stelle eintragen zu lassen, wobei die Eintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei Rechte in Abt. II und Abt. III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben bzw. beizubringen.

Der Schutz der PV-Anlage vor Verschattung gemäß § 2 Ziffer 4 wird durch eine dementsprechende Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Nutzungsberechtigten im Range nach der o.a. beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung gesichert.

Alle Grundbucheintragungen sind übertragbar zu gestalten. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses werden die Grundbucheintragungen unverzüglich gelöscht. Sämtliche mit den Grundbucheintragungen und den Löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzungsberechtigte.

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers kann die Eintragung der vorerwähnten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sowie Vormerkungen zunächst unterbleiben. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer das Eigentum am Grundstück aus welchen Gründen auch immer überträgt, verpflichtet er sich, sämtliche oben genannten Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen gem. der Anlage II im Grundbuch eintragen zu lassen, wobei die Eintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei Rechte in Abt. II und Abt. III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben bzw. beizubringen.

Der Erwerber bzw. neue Eigentümer muss diese Dienstbarkeiten/Vormerkungen entsprechend übernehmen."

6. Die Dachflächen, die nicht zur Solarstromgewinnung benötigt werden, stehen dem Grundstückseigentümer weiterhin zur Nutzung zur Verfügung.

§ 3 Vertragsdauer

Die Laufzeit des Pachtvertrages beträgt 21 Jahre.

§ 4 Nutzungsentgelt

Die Nutzung der Dachflächen durch die Nutzungsberechtigte ist kostenfrei.

§ 5 Verkehrssicherungspflicht, Haftung, Schadensfeststellung

Die Nutzungsberechtigte trägt alle im Zusammenhang mit der Montage, dem Betrieb, der Instandhaltung/Wartung und dem Abbau der PV-Anlage anfallenden Verkehrssicherungspflichten. Sie haftet für Schäden, die ursächlich auf den Bau und Betrieb der PV-Anlage zurückzuführen sind und wird diese innerhalb von 6 Wochen nach Feststellung beheben. Insbesondere haftet die Nutzungsberechtigte für Schäden und Folgeschäden, die durch Undichtigkeiten der Dachhaut in Folge der Montage, dem Betrieb, der Instandhaltung bzw. unterlassener Instandhaltung der PV entstanden sind. Die Nutzungsberechtigte überlässt dem Grundstückseigentümer auf Wunsch eine Abschrift der Versicherungspolice.

Der Grundstückseigentümer tritt etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten, die in unmittelbarem Bezug mit der Photovoltaik-Anlage stehen, an den Nutzer ab.

Schäden, die aus Errichtung, Wartung, Reparatur oder Abbau der Photovoltaikanlagen durch die Nutzungsberechtigte oder deren Beauftragten hervorgerufen werden, sind gesondert zu vergüten. Die Schadensfeststellung wird einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen übertragen, soweit der Grundstückseigentümer und die Nutzungsberechtigte sich nicht anderweitig verständigen. Die Sachverständigenkosten trägt die Nutzungsberechtigte bzw. deren Beauftragter.

Die Nutzungsberechtigte stellt den Grundstückeigentümer von allen Ansprüchen frei, die Dritte, insbesondere Benutzer oder Besucher der Schule wegen des Vorhandenseins oder anlässlich der Errichtung, Wartung, Reparatur oder des Abbaus der PV – Anlage gegen den Grundstückseigentümer geltend machen.

§ 6 Dachreparaturarbeiten, Umbauten

1. Im Falle einer von dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegebenen Dachreparatur oder Dacherneuerung bzw. –sanierung hat die Nutzungsberechtigte die 3-kWp-Photovoltaikanlage auf ihre Kosten zu entfernen. Nach Beendigung der Dacharbeiten hat der Grundstückseigentümer die Nutzungsberechtigte über den Abschluss der Arbeiten unverzüglich zu informieren, damit die Wiederinstallation der Photovoltaik-Anlage, ebenfalls auf Kosten der Nutzungsberechtigten, erfolgen kann. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich bereits jetzt, der Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage zuzustimmen.
   Bei Dachreparaturen von unbefestigten Flachdachanlagen werden die Module nach Rücksprache bauseits verschoben.

2. Muss die Anlage aufgrund baulicher Veränderungen am Schulgebäude (z.B. Um- bzw. Erweiterungsbauten, Ausbau des Dachgeschosses etc.) demontiert werden, trägt die Kosten für die Wiedermontage der Grundstückseigentümer, jedoch maximal 1.000,-- €.

§ 7 Wiederherstellung des Grundstücks

Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, den ursprünglichen Zustand, nebst allen dazugehörenden Einrichtungen, des Grundstückes unverzüglich (spätestens innerhalb von 2 Monaten) nach der endgültigen Beendigung der Nutzung der 3kW PV-Anlage, bzw. unverzüglich nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses wiederherzustellen und alle in § 1 Abs. 1 dieses Vertrages aufgeführten Einrichtungen zu entfernen.

Es wird die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vereinbart. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, wird der Anfangszustand dokumentiert (Bilder + Niederschrift). Die Wiederherstellung umfasst auch die Entfernung von Stromleitungen.

Bei Ablauf des Vertrages kann im gegenseitigen Einverständnis auf den Rückbau der Anlage verzichtet werden. In diesem Fall geht das Eigentum der 3-kWp-Anlage an die Grundstückseigentümerin über

§ 8 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolger

1. Beide Parteien haben das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten, sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Hierfür gelten insbesondere die Bestimmungen des § 2, Ziffer 2.

2. Die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zugunsten ihrer Rechtsnachfolger.

§ 9 Besondere Voraussetzungen

1. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch der Vertrag im übrigen nicht berührt. Es ist dann eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinn und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren.

2. Voraussetzung zur Gültigkeit dieses Vertrages ist die Bewilligung des Förderantrages zum „Programm zur Förderung erneuerbarer Energien", der von der Pächterin beim Landesministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau zu beantragen ist.

§ 10 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Sitz des Grundstückseigentümers.

Stromberg, den 24. Januar 2002

Achim Schöffel
Bürgermeister

WWI Windkraft GmbH & Co
Solar I KG

Dombaumeister Schneider-Str. 2a
55128 Mainz