Vertrag
über den Verkauf von Aufdach-Photovoltaikanlagen

zwischen

wiwi Windkraft GmbH & Co. Solar II KG

– vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin wiwi Beteiligungs GmbH und diese wiederum vertreten durch den alleinigen Geschäftsführer Matthias Willenbacher –

Schneebergerhof 14, 67813 Gerbach

- nachfolgend **„Verkäufer“** -

und

Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg

– vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Cyfka –

Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim

- nachfolgend **„Käufer“** -

- nachfolgend gemeinsam auch **„Vertragsparteien“** -

Präambel

A. Der Verkäufer ist Eigentümer und Betreiber von mehreren Aufdach-Photovoltaikanlagen, mit einer installierten Gesamtleistung von 8,56 kWp, die in der **Anlage 1** aufgelistet sind (nachfolgend zusammen „**PV-Anlagen**“). Die PV-Anlagen wurden auf Grundstücken und Gebäuden, die nicht im Eigentum des Verkäufers stehen, errichtet und seitdem betrieben und gewartet/instandgehalten. Hierzu hatte der Verkäufer seinerzeit Pachtverträge mit dem Käufer (in seiner Funktion als Verpächter) geschlossen, die die Nutzungsrechte im Hinblick auf die für den Betrieb der PV-Anlagen erforderlichen Grundstücke und Gebäude-Dachflächen sichern.

B. Der Verkäufer hat dem Grundstückseigentümer am 29.03.2022 folgende in **Anlage 2** aufgelistete Nachweise per Mail für jede der drei PV-Anlagen zur Verfügung gestellt: die Anlagensteckbriefe und Inbetriebnahmeprotokolle, die Nachweise über die Solarerträge der Anlagen der Jahre 2020 und 2021 (Zählerstände und Jahresendabrechnungen der jeweiligen Energieversorger), die Schaltpläne und Dachansichten sowie die Nachweise über die letzten durchgeführten Wartungen bzw. Reparaturen.

C. Bei den PV-Anlagen handelt es sich um Alt-Anlagen, die im Juli bzw. Dezember 2002 in Betrieb genommen wurden. Die Anlagen wurden regelmäßig gewartet und die erforderlichen Inspektionen durchgeführt; die Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Der Käufer hat vor Abschluss dieses Vertrages Kenntnis über den Zustand und die aktuelle Betriebsbereitschaft der PV-Anlagen erlangt.

D. Der Käufer möchte die PV-Anlagen vom Verkäufer erwerben und damit einhergehend die diesbezüglichen Rechte und Pflichten sowie Nutzen und Risiken vollumfänglich übernehmen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Kaufgegenstand und Übergabe

1. Der Verkäufer verkauft, überträgt/übereignet und tritt an den dies hiermit annehmenden Käufer die in **Anlage 1** näher bezeichneten PV-Anlagen, bestehend aus den im Einzelnen bezeichneten Gegenständen („**Kaufgegenstand**“), ab. Die in **Anlage 2** aufgeführten Unterlagen wurden vor Vertragsunterzeichnung von dem Käufer eingesehen und auf Vollständigkeit gemäß Liste geprüft.
2. Die Übertragungen und Abtretungen sind aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises gemäß § 6 dieses Vertrags. Den Tag, an dem die aufschiebende Bedingung erfüllt ist, verstehen die Parteien als „**Übertragungsstichtag**“.

§ 2 Beschaffenheit des Kaufgegenstands

Der Verkäufer garantiert, dass die PV-Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden und zum Zeitpunkt der Vertragsunterschrift funktionstüchtig und in Betrieb sind. Der Verkäufer garantiert, dass keine Rechte Dritter an den PV-Anlagen bestehen und insbesondere keine Finanzierung auf den PV-Anlagen mehr lastet.

§ 3 Bestehende Vertragsverhältnisse

1. In Bezug auf die Nutzung der Dachflächen von den in **Anlage 1** genannten Grundstücke sind Nutzungsverträge mit dem Käufer geschlossen. Der Verkäufer wird mit dem Verkauf der PV-Anlagen ab dem Tag des Übertragungsstichtags aus den Nutzungsverträgen entlassen und von sämtlichen Rechten, Pflichten, Nutzen und Risiken aus diesen Nutzungsverträgen durch den Käufer freigestellt.
2. Weitere vom Verkäufer im Hinblick auf die PV-Anlage abgeschlossene Verträge werden nicht übernommen. Der Käufer tritt insbesondere nicht in die vom Verkäufer abgeschlossenen Versicherungsverträge ein. Der Verkäufer erhält den bestehenden Versicherungsschutz (Allgefahrenversicherung) für die PV-Anlage jedoch bis zum Übertragungsstichtag aufrecht.

§ 4 Dienstbarkeiten

Sollten auf den in **Anlage 1** genannten Grundstücken Dienstbarkeiten zugunsten des Verkäufers eingetragen sein, verpflichtet der Verkäufer sich, dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche zu seinen Gunsten eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen nach Eingang des Kaufpreises gelöscht werden.

§ 5 Wirtschaftlicher Übergang

1. Die Parteien haben sich im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen darauf verständigt, dass der wirtschaftliche Übergang der PV-Anlagen zum _____, 0:00 Uhr („**wirtschaftlicher Übergangsstichtag**“) erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt gehen die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Nutzen, Lasten, Chancen und Risiken vom Verkäufer auf den Käufer über. Ferner soll mit Beginn dieses Zeitpunktes auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstands auf den Käufer übergehen.
2. Bis zum wirtschaftlichen Übergangsstichtag stehen die von den PV-Anlagen generierten Einspeiseerlöse und sonstige den PV-Anlagen unmittelbar zuzurechnenden Einnahmen in

voller Höhe dem Verkäufer zu. Ab diesem Zeitpunkt stehen die von den PV-Anlagen generierten Einspeiseerlöse und sonstige den PV-Anlagen unmittelbar zuzurechnenden Einnahmen in voller Höhe dem Käufer zu.

3. Bis zum wirtschaftlichen Übergangsstichtag sind die mit den PV-Anlagen verbundenen laufenden Ausgaben in voller Höhe dem Verkäufer zuzurechnen und von diesem zu tragen. Ab diesem Zeitpunkt sind die nachweislichen mit dem Betrieb und der Instandhaltung der PV-Anlagen verbundenen laufenden Ausgaben in voller Höhe dem Käufer zuzurechnen und von diesem zu tragen. Zu den laufenden Ausgaben zählen insbesondere, aber nicht ausschließlich, Gestattungsentgelte für die Nutzung der gegenständlichen Dachflächen, Ausgaben für die technische Betriebsführung, für Wartungen, Inspektionen und Reparaturen sowie für die Elektronik- und Haftpflichtversicherung der PV-Anlagen. Mit dem wirtschaftlichem Übergangsstichtag trägt der Käufer vollumfänglich auch sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit einem späteren Rückbau der PV-Anlagen entstehen werden.
4. Nach Ablauf des Übertragungsstichtages ist der Verkäufer verpflichtet, eine Abrechnung über die gemäß Abs. 2 abzugrenzenden Einnahmen und gemäß Abs. 3 abzugrenzenden Ausgaben zu erstellen. Eine sich hieraus ergebende Differenz wird binnen zehn Arbeitstagen nach Vorlage dieser Abrechnung zwischen den Parteien entsprechend finanziell ausgeglichen. Der Verkäufer wird die ab dem wirtschaftlichen Übergangsstichtag generierten Einspeiseerlöse anhand von Abrechnungen des Anschlussnetzbetreibers nachweisen. Sofern keine Abrechnungen durch den Anschlussnetzbetreiber erfolgen, werden die dem Verkäufer nach dem wirtschaftlichen Übergangsstichtag gutgeschriebenen Abschlagszahlungen dem Käufer angerechnet.
5. Für den Zeitraum zwischen wirtschaftlichem Übergangsstichtag und Übertragungsstichtag wird der Verkäufer die PV-Anlagen für den Käufer treuhänderisch verwalten. Insbesondere verpflichtet sich der Verkäufer bis zum Übertragungsstichtag, für einen weiterhin ordnungsgemäßen, genehmigungskonformen und vorschriftsmäßigen technischen Betrieb der PV-Anlagen zu sorgen und die gemäß § 3 dieses Vertrages zur Übertragung bestimmten Verträge ordnungsgemäß weiterzuführen und zu erfüllen. In Bezug auf erforderliche Maßnahmen, die über den gewöhnlichen Anlagenbetrieb hinausgehen, wird der Verkäufer sich mit dem Käufer abstimmen.

§ 6 Kaufpreiszahlung

1. Der Kaufpreis beträgt 1,00 Euro je PV-Anlage netto. Die Parteien gehen von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen aus.
2. Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung auf das folgende Konto zu zahlen:

   Kontoinhaber: wiwi Windkraft GmbH & Co. Solar II KG

   Bank: Volksbank Kaiserslautern

   IBAN: DE25 5409 0000 0006 4554 09

   BIC: GENODE61KL1
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich bei dem vorliegenden Kaufvertrag um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt und der Verkauf nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Sollte die Finanzverwaltung entgegen dieser Annahme die Umsatzsteuerpflicht der Transaktion annehmen, so erhöht sich der Kaufpreis um die Umsatzsteuer in der

gesetzlichen Höhe. Der Verkäufer ist zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Käufer gegen Erteilung einer Rechnung mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt.

4. Im Falle des Zahlungsverzuges des Käufers ist der Verkäufer nach Ablauf von 20 Werktagen nach Verzugsbeginn berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts gelten die gesetzlichen Vorschriften über die Rückabwicklung von gegenseitigen Verträgen gem. §§ 346 ff. BGB.
5. Der Verkäufer wird unmittelbar nach Eingang der Kaufpreiszahlung den Eigentümerwechsel dem zuständigen EVU für die oben genannte PV-Anlage anzeigen und den Eigentümerwechsel im Marktstammdatenregister registrieren.

§ 7 Gewährleistung und Haftung

1. Der Verkäufer gibt zur Beschaffenheit der PV-Anlagen zum Zeitpunkt des Übergabestichtags folgende Zusicherungen ab:
    a. Die PV-Anlagen sind entsprechend der für sie geltenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung) errichtet und betrieben worden.
    b. Der Verkäufer ist Eigentümer der PV-Anlagen, und diese sind frei von Rechten Dritter, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein bestimmter spezifischer Ertrag oder eine bestimmte EEG-Vergütung nicht zugesichert sind.
3. Der Verkäufer übernimmt im Übrigen keine Gewährleistung für Mängel des Kaufgegenstandes, insbesondere nicht für die technische Beschaffenheit der PV-Anlage.
4. Der Verkäufer gibt keine Gewährleistung weder in Bezug auf die zukünftig realisierbaren Stromerträge noch auf die weitere Betriebsdauer der PV-Anlagen.
5. Sollte sich herausstellen, dass die in Abs. 1 genannte Zusicherung nicht zutreffend ist, ist der Käufer berechtigt, vom Verkäufer zu verlangen, dass dieser innerhalb einer angemessenen Frist den Zustand herstellt, der bestehen würde, wenn die Zusicherung zutreffend wäre. Stellt der Verkäufer nicht fristgerecht den vertragsgemäßen Zustand her oder ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands nicht möglich, kann der Käufer vom Verkäufer Schadenersatz in Geld gemäß §§ 249 ff. BGB verlangen. Die Haftung für mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere entgangene Gewinne, Goodwill-Schäden und entgangene Geschäftschancen des Käufers, ist ausgeschlossen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse gelten nicht im Falle von Vorsatz.
6. Sollten anlagenbezogene Unterlagen/Dokumentationen nicht durch den Verkäufer übergeben worden sein, ist der Käufer berechtigt, diese beim Verkäufer nachzufordern.
7. Darüberhinausgehende Ansprüche des Käufers, unabhängig von ihrer Entstehung, ihrem Umfang und ihrer rechtlichen Grundlage, sind soweit rechtlich möglich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss umfasst sämtliche Ansprüche und Rechte unabhängig davon, auf welchem Rechtsgrund sie beruhen. Der Ausschluss gilt jedoch nicht für Personenschäden, Schäden aufgrund von Vorsatz oder arglistiger Täuschung des Verkäufers.
8. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht der des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 8 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung der Schriftformklausel.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien sind jedoch verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen durch andere wirksame, dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende und ihrem wirtschaftlichen Erfolg möglichst gleichkommende zu ersetzen. Dies gilt entsprechend bei unbeabsichtigten Regelungslücken.
3. Ausschließlicher örtlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Mainz.
4. Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss von UN-Kaufrecht.

Anlagen:

Anlage 1: Beschreibung der PV-Anlagen (inkl. der zu den PV-Anlagen gehörenden Gegenständen und Einspeiseverträge)

Anlage 2: Unterlagen (am 29.03.2022 per Mail an s.castilla@vg-ls.de übermittelt)

Für den Verkäufer:	Für den Käufer:
_____, den	_____, den
_____	_____.

Anlage 1: Beschreibung der PV-Anlagen (inkl. der zu den PV-Anlagen gehörenden Gegenständen und Einspeiseverträge)

lfd. Nr.	Bezeichnung	Straße und Hausnummer	PLZ Ort	kWp	Inbetrieb-nahme EVU
1	Grundschule Schweppenhausen	Naheweinstr. 5a	55444 Schweppenhausen	2,84	03.12.2002
2	Grundschule Stromberg	Schulstraße 2	55442 Stromberg	2,88	26.07.2002
3	Grundschule Seibersbach	Schulstraße 21	55443 Seibersbach	2,84	03.12.2002

lfd. Nr.	Bezeichnung	Modul Bezeichnung	Anzahl der Module	Wechselrichter	Anzahl der WR
1	Grundschule Schweppenhausen	Kyocera KC 158	18	Sunnyboy SWR 2500	1
2	Grundschule Stromberg	Kyocera KC 120	24	Sunnyboy SWR 2500	1
3	Grundschule Seibersbach	Kyocera KC 158	18	Sunnyboy SWR 2500	1

lfd. Nr.	Bezeichnung	Netzbetreiber	Vertragskonto	Zähler-nummer	Vergütung pro kWh	Vertrags-ende
1	Grundschule Schweppenh.	Westnetz	490 0180 596	140000-5000062	0,481 €	31.12.2022
2	Grundschule Stromberg	Westnetz	490 0180 655	140000-5000063	0,481 €	31.12.2022
3	Grundschule Seibersbach	Westnetz	490 1282 084	140000-5000059	0,481 €	31.12.2022

Anlage 2: Unterlagen (am 29.03.2022 per Mail an s.castilla@vg-ls.de übermittelt)

Name	Änderungsdatum
2022-03-31 Vertragsentwurf Verkauf 3 PVA VG LaLo-Stromberg - Kopie	29.03.2022 10:31
GS Schweppenhausen Anlagensteckbrief	29.03.2022 10:13
GS Schweppenhausen Austausch defekter WR 2022 Messprotokoll	28.03.2022 11:18
GS Schweppenhausen Austausch defekter WR 2022 Rechnung	28.03.2022 11:18
GS Schweppenhausen Austausch defekter WR 2022 Reparaturauftrag	28.03.2022 11:18
GS Schweppenhausen Dachansicht	29.03.2022 10:17
GS Schweppenhausen Inbetriebnahmeprotokoll	29.03.2022 10:20
GS Schweppenhausen Jahresabrechnung Westnetz 2020	29.01.2021 18:23
GS Schweppenhausen Jahresabrechnung Westnetz 2021	07.02.2022 18:55
GS Schweppenhausen Übersichtsschaltplan	21.11.2006 14:49
GS Seibersbach Anlagensteckbrief	26.09.2018 13:18
GS Seibersbach Dachansicht	29.03.2022 10:18
GS Seibersbach Inbetriebnahmeprotokoll	26.09.2018 13:18
GS Seibersbach Jahresabrechnung Westnetz 2020	01.02.2021 09:08
GS Seibersbach Jahresabrechnung Westnetz 2021	11.03.2022 14:13
GS Seibersbach Übersichtsschaltplan	21.11.2006 14:48
GS Seibersbach Wartung 2019	12.01.2020 12:43
GS Stromberg Anlagensteckbrief	12.03.2018 12:06
GS Stromberg Austausch defekter WR 2020 Messprotokoll	02.11.2020 10:49
GS Stromberg Austausch defekter WR 2020 Reparaturauftrag	02.11.2020 10:49
GS Stromberg Dachansicht	29.03.2022 10:15
GS Stromberg Inbetriebnahmeprotokoll	29.03.2022 10:19
GS Stromberg Jahresabrechnung Westnetz 2020	29.01.2021 18:26
GS Stromberg Jahresabrechnung Westnetz 2021	02.02.2022 14:07
GS Stromberg Übersichtsschaltplan	21.11.2006 14:46