

Grundstücksnutzungsvertrag über die Errichtung und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

zwischen der

Energetic Immobilien GmbH, Dorfstraße 13, 97253 Wolkshausen,
vertreten durch den Geschäftsführer, **Herrn Thomas Kreuzer**

- im Folgenden: **Berechtigte** -

und

- im Folgenden: **Grundstückseigentümer** -

- Berechtigte und Grundstückseigentümer gemeinsam im Folgenden: **Parteien** -

Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer räumt der Berechtigten ein Nutzungsrecht für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf seinem Grundstück ein.

Voraussichtlich wird die Berechtigte nicht die gesamte Fläche für den Betrieb der Photovoltaikanlagen nutzen. Die Restfläche kann der Grundstückseigentümer im Rahmen dieses Vertrages weiter nutzen.

Ab Vertragsunterzeichnung kann es noch etwa zwei Jahren dauern, bis die Photovoltaikanlagen errichtet und in Betrieb genommen werden. Der Grundstückseigentümer ist bis zum Beginn der Errichtung der Photovoltaikanlagen berechtigt, das gesamte Grundstück im Rahmen der folgenden Regelungen zu nutzen.

§ 1 Grundstück und Photovoltaikanlage

- (1) Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Grundstücke (im Folgenden zusammen: „das Grundstück“)

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück

- (2) Das Grundstück ist auf dem diesem Vertrag als Anlage 1 – Lageplan beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

- (3) Dem Vertrag ist ein Grundbuchauszug als Anlage 2 – Grundbuchauszug beigelegt.
- (4) Der Grundstückseigentümer sichert der Berechtigten zu, dass er Eigentümer des Grundstücks ist, sowie zur freien Verfügung über die für den Vertragszweck erforderlichen Flächen berechtigt ist und an diesen keine Rechte Dritter bestehen oder vereinbart werden, die der Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag teilweise oder im Ganzen entgegenstehen oder die Ausübung auf sonstige Weise behindern. Dem Vertrag ist ein Grundbuchauszug als Anlage 2 – Grundbuchauszug beigelegt.
- (5) Die Berechtigte errichtet auf der Grundlage dieses Vertrags auf dem oben näher bezeichneten Grundstück Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Sie wird dabei die gesetzlichen Bestimmungen einhalten. Der vorläufige Standort der Photovoltaikanlagen, des Zubehörs sowie der geplante Verlauf der Anschlussleitungen, aller weiterer Leitungen sowie einer Zuwegung ergeben sich aus dem vorläufigen Übersichtsplan in Anlage 3 – Photovoltaikanlagen (vorläufig).
- (6) Die Berechtigte erstellt nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen einen maßstabsgetreuen Plan mit der Position der Photovoltaikanlagen, der Einfriedung, der Nebenanlagen inklusive der Schalt- und Messanlagen sowie dem Verlauf der Anschlussleitungen, etc. einschließlich der jeweiligen Größenangaben. Der Plan wird Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 4 – Bauzeichnung), der vorläufige Plan in Anlage 3 – Photovoltaikanlagen (vorläufig) verliert dann seine Gültigkeit.
- (7) Der Grundstückseigentümer stimmt bereits jetzt einer Änderung, Ersetzung oder Erweiterung der Photovoltaikanlagen, des Verlaufs der Anschlussleitungen oder der Nebenanlagen zu. Die Berechtigte informiert den Grundstückseigentümer mindestens 8 Wochen vor Ausführung der geplanten Maßnahmen mit einer geänderten Beschreibung der Photovoltaikanlagen, eines geänderten Modulbelegungsplans oder Schaltplans. Die geänderten Unterlagen werden in diesem Fall als neue Anlage 4.1 – Bauzeichnung mit Änderungen zu diesem Vertrag genommen.
- (8) Der Berechtigten wird ein sogenanntes einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB eingeräumt. Das berechtigte Interesse an einer einseitigen Leistungsbestimmung begründet sich damit, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch keine Angaben über die abschließende Lage und Größe der Photovoltaikanlagen auf dem Grundstück des Grundstückseigentümers und damit auch des Nutzungsentgeltes gemacht werden können. Die Festlegung erfolgt durch die Berechtigte auf Grundlage ihrer fachlichen Expertise.

§ 2 Grundstücksnutzung

- (1) Der Grundstückseigentümer gestattet der Berechtigten und von der Berechtigten beauftragten Dritten alle Arbeiten auf seinem Grundstück vorzunehmen, die für die Planung, Errichtung, Erweiterung, Erneuerung, den Betrieb und den Rückbau der Photovoltaikanlagen einschließlich der Nebenanlagen und der Anschlussleitungen erforderlich oder sinnvoll sind. Dabei darf die Berechtigte vorhandene Leerrohre und andere Einrichtungen nutzen sowie Erdarbeiten vornehmen.
- (2) Nimmt die Berechtigte in der Planungsphase Maßnahmen am Grundstück vor, wird sie unverzüglich nach Beendigung der jeweiligen Maßnahme den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherstellen.
- (3) Der Grundstückseigentümer gewährt der Berechtigten und von der Berechtigten beauftragten Dritten ungehinderten und unbeschränkten Zugang zu seinem Grundstück sowie zu elektrischen Anlagen und Leitungen, soweit dies für eine ordnungsgemäße Planung, Errichtung, Erweiterung, Erneuerung, den Betrieb und den Rückbau der Photovoltaikanlagengemäß der Anlage 3 – Photovoltaikanlagen (vorläufig), sowie Anlage 4 – Bauzeichnung bzw. Anlage 4.1 – Bauzeichnung mit Änderungen erforderlich ist.
- (4) Mögliche Restflächen außerhalb der Einfriedung die nicht für den Betrieb und die Unterhaltung der Photovoltaikanlagen benötigt werden, darf der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen nutzen oder verpachten, solange er seinen Pflichten aus § 4 Pflichten des Grundstückseigentümers nachkommt.
- (5) Die Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung aller oder einzelner Nutzungsrechte Dritten zu überlassen. Die Berechtigte wird vor Überlassung die Zustimmung des Grundstückseigentümers einholen. Der Grundstückseigentümer kann die Zustimmung nur bei Unzumutbarkeit verweigern.

§ 3 Pflichten der Berechtigten

- (1) Die Berechtigte wird dem Grundstückseigentümer die Errichtung der Photovoltaikanlagen mindestens acht Wochen vor Beginn anzeigen.
- (2) Die Berechtigte hat Arbeiten im Zusammenhang mit der Planung, Errichtung, dem Betrieb, möglichen Erneuerungen oder Erweiterungen und dem Rückbau der Photovoltaikanlagen, der Nebenanlagen und der Anschlussleitungen stets so durchzuführen oder durchführen zu lassen, dass eine unangemessene Beeinträchtigung der Rechtsgüter und Interessen des Grundstückseigentümers unterbleibt. Vor Beginn von Arbeiten stimmt sich die Berechtigte mit dem Grundstückseigentümer ab.
- (3) Die Berechtigte wird bei der Errichtung der Photovoltaikanlagen die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans (Anlage 5 – Bebauungsplan) enthaltenen Vorgaben vollständig auf ihre Kosten umsetzen.
- (4) Die Berechtigte wird bei der Planung, Errichtung, dem Betrieb, möglichen Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen und dem Rückbau der Photovoltaikanlagen, der Nebenanlagen und der Anschlussleitungen die jeweils geltenden technischen Vorschriften, insbesondere die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die technischen Regeln des zuständigen Netzbetreibers und die DIN-Normen einhalten. Des Weiteren wird die Berechtigte die Bauarbeiten so durchführen, dass eine Erosion auf dem Grundstück vermieden wird.
- (5) Die Berechtigte trägt alle Kosten für die Genehmigung, Errichtung, Erweiterung, den Betrieb, Änderungen und den Rückbau. Sollten dem Grundstückseigentümer Kosten im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen, zeigt er diese der Berechtigten – soweit möglich - vor Verursachung an und holt die Zustimmung von der Berechtigten für die jeweilige Maßnahme ein. Die Berechtigte erstattet dem Grundstückseigentümer die Kosten nach Vorlage der jeweiligen Rechnung inklusive der Zahlungsbestätigung.

§ 4 Pflichten des Grundstückseigentümers

- (1) Der Grundstückseigentümer übergibt der Berechtigten alle ihm zur Verfügung stehenden Pläne, Zeichnungen und sonstigen Unterlagen, aus denen die Lage von vorhandenen oder geplanten sonstigen Leitungen, Leerrohren und elektrischen Anlagen auf dem Grundstück ersichtlich ist. Der Grundstückseigentümer stimmt erforderlichenfalls der Einholung weiterer Informationen und Unterlagen zur Lage von Leitungen oder sonstigen Anlagen auf dem Grundstück, insbesondere einer Auskunft über die Liegenschaftskarte und das Liegenschaftsbuch, durch die Berechtigte zu. Die Kosten für die Einholung dieser zusätzlichen Unterlagen trägt die Berechtigte.
- (2) Der Grundstückseigentümer wird alles unterlassen, was die Planung, die Errichtung, den Betrieb, mögliche Erweiterungen und Erneuerung der Photovoltaikanlagen, der Nebenanlagen oder der Anschlussleitungen beeinträchtigen könnte. Insbesondere verpflichtet sich der Grundstückseigentümer es zu unterlassen, Bepflanzungen oder Bebauungen gleich welcher Art vorzunehmen oder von Dritten zu gestatten, die eine Verschattung der Photovoltaikanlagen zur Folge haben oder das Betriebsergebnis in sonstiger Weise nachteilig beeinflussen können. Bepflanzungen die eine Verschattung der Photovoltaikanlagen zur Folge haben, darf die Berechtigte auf eigene Kosten jeweils rechtzeitig vor Eintritt einer Verschattungswirkung zurückschneiden oder entfernen. Die Berechtigte hält vor solchen Maßnahmen Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer.
- (3) Über Baumaßnahmen oder Bepflanzungen auf benachbarten Grundstücken, die eine Verschattung der Photovoltaikanlagen zur Folge haben oder in Zukunft haben können oder das Betriebsergebnis in sonstiger Weise nachteilig beeinflussen können, wird der Grundstückseigentümer die Berechtigte unverzüglich informieren. Soweit erforderlich, wird der Grundstückseigentümer auf Verlangen und auf Kosten der Berechtigten ein Widerspruchsverfahren und ggf. ein Klageverfahren gegen diese Maßnahme führen.
- (4) Der Grundstückseigentümer darf auch bauliche und sonstige Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Betrieb der Photovoltaikanlagen, der Nebenanlagen oder der Anschlussleitungen nicht beeinträchtigen, am Grundstück vornehmen, wenn die Berechtigte dem zuvor in Textform zugestimmt hat. Die Zustimmung ist spätestens 8 Wochen vor Durchführung der Maßnahme einzuholen. Bei Gefahr im Verzug bedarf es keiner vorherigen Zustimmung durch die Berechtigte. Die Berechtigte ist in diesem Fall unverzüglich über die vorgenommene Maßnahme zu informieren.

- (5) Sollten die Photovoltaikanlagen oder die Nebenanlagen durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundstückseigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so tritt er diesen Anspruch an die Berechtigte ab.
- (6) Der Grundstückseigentümer beauftragt und bevollmächtigt die Berechtigte, in seinem Namen alle für die Planung, Errichtung, Erweiterung, Erneuerung, Änderung, den Betrieb und den Rückbau der Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen und Anschlussleitungen erforderlichen Erklärungen und Anfragen abzugeben, sofern und soweit entsprechende Erklärungen und Anfragen nur vom Grundstückseigentümer abgegeben werden können. Der Grundstückseigentümer wird auf Verlangen der Berechtigten entsprechende schriftliche Vollmachten erteilen. Soweit zwingend erforderlich, wird der Grundstückseigentümer Handlungen und Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag, zustimmen und gegebenenfalls Unterschriften leisten. Jegliche Kosten die daraus entstehen trägt die Berechtigte.

§ 5 Eigentum

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen und Anschlussleitungen nicht Bestandteil des Grundstücks werden und nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum der Berechtigten verbleiben. Sie werden nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung entsprechender Rechte aus einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als Scheinbestandteil i. S. v. § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück errichtet und – mit Ausnahme von ggf. unterirdisch verlegten Leitungen, die tiefer als 1 Meter unter der Erdoberfläche verlegt wurden – bei Beendigung dieses Vertrages wieder entfernt. Die Parteien verpflichten sich, keine diese Eigenschaft der Photovoltaikanlagen nebst Nebenanlagen als Scheinbestandteile des Grundstücks berührende Vereinbarung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen.
- (2) Im Falle von Pfändungen oder sonstigen Eingriffen durch Dritte ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Berechtigte unverzüglich in Textform zu informieren, damit dieser die Möglichkeit gegeben wird, ihre Rechte gemäß § 771 ZPO geltend zu machen.
- (3) Der Grundstückseigentümer verzichtet aufgrund der Sicherungsübereignung der Photovoltaikanlagen an das finanzierende Kreditinstitut auf ein ihm gegebenenfalls zukommendes Verpächterpfandrecht an den Photovoltaikanlagen nebst Zubehör und Nebenanlagen. Der Verzicht auf das Verpächterpfandrecht erlischt sobald die Berechtigte mit dem vierten geschuldeten monatlichen Nutzungsentgelt in Verzug gerät.
- (4) Der Grundstückseigentümer darf sich nach vorheriger Absprache sowie in Ausnahme-, Not- und Gefahrensituationen Zugang zu den im Eigentum der Berechtigten stehenden Anlagen verschaffen.

§ 6 Grundbucheintragungen und Vormerkung

- (1) Die Nutzungsrechte der Berechtigten und des finanzierenden Kreditinstitutes werden zusätzlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung gesichert. Ein Entwurf der Anträge ist dem Vertrag als Anlage 6 – Dienstbarkeit beigefügt.
- (2) Für den Fall, dass an Stelle der Berechtigten ein Dritter in diesen Grundstücksnutzungsvertrag eintritt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer bereits jetzt, dem Dritten die gleiche Anlage 6 – Dienstbarkeit beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.
- (3) Der Grundstückseigentümer beantragt die Eintragung der Vormerkung und der unabhängig beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Berechtigten und des finanzierenden Kreditinstitutes spätestens eine Woche nach Information der Berechtigten nach § 1 Absatz 7 dieses Vertrages.
- (4) Die Kosten der Eintragungen im Grundbuch und der dafür benötigten Erklärungen und Bewilligungen trägt die Berechtigte.

§ 7 Nutzungsentgelt

- (1) Die Berechtigte zahlt an den Grundstückseigentümer für die ihr nach diesem Vertrag eingeräumten Rechte ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 1.850,00 Euro pro genutztem Hektar.
- (2) Ist der Grundstückseigentümer umsatzsteuerpflichtig, versteht sich das Nutzungsentgelt zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (3) Die Berechnung des Nutzungsentgeltes richtet sich nach den tatsächlich von der Berechtigten genutzten Quadratmetern. Dazu zählen alle Flächen innerhalb der Einfriedung, alle Flächen die für die Nebenanlagen wie z.B. Transformatorenstationen genutzt werden, sowie alle Flächen die für mögliche Auflagen aus dem Bebauungsplan genutzt werden. Ausgenommen davon sind Flächen außerhalb der Einfriedung, auf welchen ausschließlich unterirdisch verlegte Kabel und Leitungen verlaufen. Als Grundlage der Berechnung gilt die Anlage 4 – Bauzeichnung bzw. nach einer Änderung der Anlage 4.1 – Bauzeichnung mit Änderungen.
- (4) Das Nutzungsentgelt ist jeweils zum 3. Werktag des Kalendermonats in Höhe von 1/12 des jährlichen Nutzungsentgeltes fällig. Im Fall des Verzuges sind Verzugszinsen in Höhe von 18 Prozent p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens ist nicht ausgeschlossen.
- (5) Das Nutzungsentgelt ist erstmalig in dem Monat zu zahlen, in welchem mit der Errichtung der Photovoltaikanlagen begonnen wird und letztmalig in dem Monat, in dem der ursprüngliche Zustand des Grundstückes nach Vertragsbeendigung wiederhergestellt wurde.
- (6) Ab dem 1. Januar des 21. Jahres nach der erstmaligen Zahlung des Nutzungsentgeltes wird ein Nutzungsentgelt von 10 Prozent der dann erzielten Gewinne vereinbart. Dieses Nutzungsentgelt wird jedoch, mindestens dem bis dahin vereinbarten Nutzungsentgelt entsprechen.
- (7) Im 21. Jahr nach der erstmaligen Zahlung des Nutzungsentgeltes werden die bisherigen monatlichen Zahlungen als Abschläge weitergezahlt.
- (8) Die Berechtigte erstellt bis spätestens zum 28. Februar des jeweiligen Folgejahres eine Jahresabrechnung. Daraus können Nach- oder Rückzahlungen resultieren.
- (9) Die monatlichen Abschläge für das Folgejahr resultieren ebenfalls aus der jeweiligen Jahresabrechnung. Der neue Abschlag wird ab März des Folgejahres ausgezahlt.
- (10) Das Nutzungsentgelt ist auf folgendes Konto des Grundstückseigentümers zu überweisen:

Kontoinhaber: _____

Bank: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Änderungen der Kontoverbindung wird der Grundstückseigentümer der Berechtigten unverzüglich in Textform mitteilen.

§ 8 Vertragsdauer und ordentliche Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft. Der Vertrag kann von der Berechtigten ordentlich erstmals zum 31. Dezember des zwanzigsten Kalenderjahres nach der erstmaligen Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.
- (2) Wird der Vertrag nicht von der Berechtigten gekündigt, verlängert sich seine Laufzeit um fünf Jahre. Wird er auch dann nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Ende der Laufzeit nach Satz 1 gekündigt, verlängert sich der Vertrag um weitere fünf Jahre.

- (3) Der Vertrag endet in jedem Fall spätestens am 31. Dezember des dreißigsten Kalenderjahres nach der erstmaligen Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen.
- (4) Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie in Textform erfolgt.

§ 9 Außerordentliche Kündigung

- (1) Das Recht jedes Vertragspartners, diesen Vertrag aus einem wichtigen Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt.
- (2) Ein wichtiger Grund, der den Grundstückseigentümer nach vorheriger Abmahnung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, liegt vor, wenn
 - a. sämtliche Photovoltaikanlagen länger als 12 Monate außer Betrieb sind und keine Reparatur oder Ersatzbeschaffung von der Berechtigten eingeleitet wurde.
 - b. die Berechtigte mit der Entrichtung des gemäß § 7 Nutzungsentgelt fälligen Nutzungsentgeltes länger als vier Monate in Verzug ist und trotz Mahnung in Textform mit Kündigungsandrohung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mahnung gezahlt hat.
 - c. die Berechtigte nicht innerhalb von 14 Tagen nach Baubeginn das fällige Nutzungsentgelt nach § 7 dieses Vertrages gezahlt hat.
 - d. die Berechtigte grob gegen die Pflichten aus diesem Vertrag verstoßen hat.
 - e. die Berechtigte das Grundstück nicht zum Zweck der Errichtung und des Betrieb von Photovoltaikanlagen nutzt.
 - f. die Berechtigte zahlungsunfähig wird, in Vermögensverfall gerät oder über ihr Vermögen der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgelehnt oder dieses Verfahren eröffnet wird oder wenn gegen sie Vollstreckungstitel oder Pfändungen vorliegen, die eine ordnungsgemäße Erfüllung der Vertragspflichten durch die Berechtigte nicht mehr erwarten lassen.
- (3) In allen Fällen der fristlosen Kündigung durch den Grundstückseigentümer haftet die Berechtigte für den Schaden, der durch die außerordentliche fristlose Kündigung entsteht.
- (4) Ein wichtiger Grund, der die Berechtigte zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, liegt vor, wenn
 - a. der Vertrag der Berechtigten mit dem Netzbetreiber aus einem Grund beendet werden sollte, den die Berechtigte nicht zu vertreten hat. Die Berechtigte kann in diesem Fall den Vertrag zu dem Zeitpunkt kündigen, zu dem der Vertrag mit dem Netzbetreiber beendet wird. Sie hat dem Grundstückseigentümer die Beendigung des Vertrages mit dem Netzbetreiber unverzüglich in Textform anzuzeigen.
 - b. der Berechtigten das Bau- oder Betriebsrecht aus einem Grund entzogen wird, den die Berechtigte nicht zu vertreten hat.
 - c. der Grundstückseigentümer seinen Pflichten aus diesem Vertrag nicht nachkommt. In diesem Fall haftet der Grundstückseigentümer der Berechtigten gegenüber für den Schaden, der durch die außerordentliche fristlose Kündigung entsteht.
- (5) Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie in Textform erfolgt.
- (6) Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages vor vollständiger Rückführung der Finanzierung nur dann wirksam, wenn sie der fremdfinanzierenden Bank in Textform angezeigt wurde und der Bank Gelegenheit gegeben wurde, den Kündigungsgrund innerhalb von 6 Wochen zu beseitigen.

§ 10 Rücktrittsrecht

- (1) Beide Parteien haben das Recht, durch Erklärung in Textform gegenüber der anderen Partei, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls
 - a. nicht innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsabschluss mit der Installation der Photovoltaikanlagen begonnen wurde. Kann die Berechtigte jedoch Unterlagen vorlegen, die Fortschritte bei der Projektentwicklung belegen, wird das Rücktrittsrecht zwei Mal für jeweils sechs Monate verschoben. Dies gilt insbesondere, wenn bereits Termine in öffentlichen Sitzungen und Ausschüssen festgesetzt wurden oder die entsprechenden Genehmigungsanträge gestellt sind.
 - b. nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vorliegen der Baugenehmigung mit dem Bau der Photovoltaikanlagen begonnen wurde.
 - c. im Laufe der Aufstellung des Bebauungsplanes Umstände bekannt werden, die keinen wirtschaftlichen Betrieb der Photovoltaikanlagen ermöglichen.
- (2) Das Rücktrittsrecht nach Absatz 1 entfällt mit dem Beginn der Errichtung der Photovoltaikanlagen.
- (3) Darüber hinaus hat die Berechtigte das Recht, durch Erklärung in Textform gegenüber der anderen Partei, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn ihr
 - a. die für den Bau und Betrieb der jeweils geplanten Photovoltaikanlagen notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht erteilt werden. Die erteilten Genehmigungen werden jeweils Bestandteil dieses Vertrages (z.B. Anlage 5 - Bebauungsplan).
 - b. der Netzbetreiber keine sogenannte Netzeinspeisenzusage erteilt. Auch die Netzeinspeisenzusage wird Vertragsbestandteil (Anlage 7 – Netzeinspeisenzusage).

§ 11 Rückbau

- (1) Nach Vertragsende wird die Berechtigte die Photovoltaikanlagen innerhalb von 6 Monaten abmontieren und die Flächen in einen solchen Zustand versetzen, wie in § 14 Zustandsaufnahme vor Baubeginn protokolliert. Der Abschluss der Rückbauarbeiten wird dem Grundstückseigentümer in Textform mitgeteilt.
- (2) Die Parteien dokumentieren den Rückbau in einem "Rückgabe-Protokoll" mit Fotos.
- (3) Die Kosten für den Rückbau trägt die Berechtigte.
- (4) Der Grundstückseigentümer hat das Recht die Photovoltaikanlagen nach der Vertragslaufzeit zum Restwert zu erwerben. Der Restwert wird nach Vereinbarung oder durch eine Evaluierung einer mit solcher Angelegenheit vertrauten Dritten festgestellt. Übernimmt der Grundstückseigentümer die Photovoltaikanlagen nach Vertragsablauf, ist die Berechtigte nicht verpflichtet die Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen und Anschlussleitungen zu entfernen. Musste die Berechtigte eine Rückbaubürgschaft beim Grundstückseigentümer, bei der Gemeinde, beim Landkreis oder einer anderen Behörde des öffentlichen Rechtes hinterlegen, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer die Rückbaubürgschaft auszulösen, bzw. zurückerstatten.

§ 12 Rückbaubürgschaft

- (1) Der Grundstückseigentümer kann von der Berechtigten eine Rückbaubürgschaft in Höhe von 15 Euro pro kWp installierte Leistung zu verlangen. Diese ist von der Berechtigten spätestens vier Wochen nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen zu leisten.
- (2) Dieser Anspruch besteht dann nicht, wenn die Berechtigte bereits eine Rückbaubürgschaft gegenüber der Gemeinde, dem Landkreis oder einer anderen Behörde des öffentlichen Rechtes geleistet. Auf Verlangen des Grundstückseigentümers hat die Berechtigte die entsprechenden Nachweise einer bereits geleisteten oder noch zu leistenden Rückbaubürgschaft zu erbringen.

§ 13 Haftung und Versicherung

- (1) Die Parteien haften einander unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (2) Für einfache Fahrlässigkeit haften die Parteien nur im Falle der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit eines Menschen sowie im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. „Wesentliche Vertragspflichten“ der Parteien sind solche, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Erfüllung der jeweils anderen Partei daher vertraut und vertrauen darf. Die Haftung der Parteien ist in allen Fällen einfacher Fahrlässigkeit – außer im Falle der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit eines Menschen – zudem auf Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.
- (3) Eine weitergehende Haftung ist – ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs – ausgeschlossen. Vorstehende Haftungsbeschränkungen bzw. -ausschlüsse gelten jedoch nicht für gesetzlich zwingend vorgeschriebene verschuldensunabhängige Haftung (z.B. gemäß Produkthaftungsgesetz) oder die Haftung aus einer verschuldensunabhängigen Garantie.
- (4) Die Verkehrssicherungspflicht der nach Anlage 3, bzw. 4 bzw. 4.1 genutzten Flächen sowie der Zufahrtswege obliegt der Berechtigten.
- (5) Die Berechtigte stellt den Grundstückseigentümer von jeglichen Schadensersatzansprüchen Dritter frei, es sei denn der Grundstückseigentümer hat den Schaden verursacht.
- (6) Soweit die Haftung nach den vorstehenden Ziffern ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung der Angestellten, Arbeitnehmer, Vertreter, Organe und Erfüllungsgehilfen der Parteien.
- (7) Die Berechtigte schließt spätestens zu Beginn der Errichtung der Photovoltaikanlagen eine Haftpflichtversicherung ab, wobei eine Haftungssumme von 3.000.000,00 Euro für Personen-, Sach- und Umweltschäden und 300.000 Euro für Vermögensschäden gewährleistet wird. Auf Verlangen des Grundstückseigentümers hat die Berechtigte den Versicherungsschein vorzulegen. Die Berechtigte ist verpflichtet, die Haftpflichtversicherung für die gesamte Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Ein Wechsel des Versicherungsunternehmens ist zulässig.

§ 14 Zustandsaufnahme

Vor Beginn der Bauarbeiten führen die Parteien eine gemeinsame Begehung des Grundstücks durch und erfassen und dokumentieren den Zustand der für den Betrieb der Photovoltaikanlage und der Nebenanlagen erforderlichen Flächen in einem entsprechenden Protokoll mit Fotos.

§ 15 Ernteschäden

- (1) Bis die Berechtigte dem Grundstückseigentümer nach § 1 Absatz 7 des Vertrages mitteilt, dass sie mit der Errichtung der Photovoltaikanlagen beginnen wird, kann der Grundstückseigentümer die vertragsgegenständlichen Flächen frei bewirtschaften. Sollte das Feld zum Zeitpunkt der Mitteilung bewirtschaftet sein, wird die Berechtigte den Grundstückseigentümer oder seinen Pächter, für den Ernteausfall wie folgt entschädigen:

Zuckerüben	2.500,00 Euro pro Hektar
Mais	2.000,00 Euro pro Hektar
Getreide	1.500,00 Euro pro Hektar
Andere Feldfrüchte	1.000,00 Euro pro Hektar

Die exakte Berechnung richtet sich nach der dann tatsächlich genutzten Fläche für die Photovoltaikanlagen in Quadratmetern entsprechend der Bauzeichnung nach Anlage 4.

Die entschädigten Feldfrüchte stehen dann der Berechtigten zu.

- (2) Der Grundstückseigentümer wird die Berechtigte 4 Wochen vor einer geplanten Aussaat in Textform über die jeweilige Maßnahme informieren. Ist der Beginn der Errichtung der Photovoltaikanlagen nachweislich innerhalb der kommenden drei Monate geplant, wird der Grundstückseigentümer auf die Aussaat verzichten. Für diesen Fall ist keine Entschädigung nach Absatz 1 vorgesehen.
- (3) Gegebenenfalls entstehende Ernteschäden während der Nutzungsdauer, zum Beispiel durch Instandhaltungs- oder Erweiterungsmaßnahmen, werden ebenfalls nach Absatz 1 entschädigt.

§ 16 Rechtsnachfolge

- (1) Beide Parteien 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 ist der anderen Partei in Textform mitzuteilen. Die Übertragung wird erst wirksam, wenn die andere Partei und die finanzierende Bank der Übertragung in Textform zugestimmt haben. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn begründete Zweifel an der technischen oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers bestehen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die andere Partei nicht innerhalb von vier Monaten nach der Mitteilung in Textform über die Übertragung der Rechte und Pflichten in Textform widerspricht.
- (2) Die Berechtigte verpflichtet sich für den Fall, dass sie die Photovoltaikanlagen an einen Dritten übereignet, diesen Dritten zu verpflichten, gegenüber dem Grundstückseigentümer in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Die Berechtigte hat den Grundstückseigentümer unverzüglich in Textform von der Veräußerung/Übertragung zu unterrichten. Kommt sie diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt die Berechtigte hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus dem Grundstückseigentümer entstehende Schäden. Eine weitergehende Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- (3) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück im Ganzen oder teilweise veräußert, durch Schenkung oder anderweitig das Grundstückseigentum oder Teile des Grundstückseigentums auf Dritte überträgt, alle für die Übertragung dieses Vertrags auf den Käufer erforderlichen Schritte durchzuführen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben. Hierfür wird der Grundstückseigentümer insbesondere in den entsprechenden notariellen Kaufvertrag mit dem Erwerber folgende Klausel aufnehmen, wobei jeweils die Daten der Vertragsunterzeichnung zu ergänzen sind:

„Der Käuferin ist der Grundstücksnutzungsvertrag für den Betrieb einer Photovoltaikanlagen vom [zu ergänzen] und die Vereinbarung zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vom [zu ergänzen] zwischen der Verkäuferin und der Energetic Immobilien GmbH bekannt.

Ebenso sind der Käuferin die auf dieser vertraglichen Grundlage eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen bekannt. Die Käuferin tritt mit Eintragung der Auflassung in das Grundbuch in alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin, die sich aus den vorgenannten Verträgen und der eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkungen dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben, unwiderruflich ein. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig und zu Gunsten der daraus Berechtigten alle für die Vertragsübernahme erforderlichen Schritte durchzuführen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

Die Käuferin verpflichtet sich weiterhin im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) gegenüber der aus den vorgenannten Verträge und der eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Berechtigten bei einem etwaigen Weiterverkauf seinerseits, seinem zukünftigen Käufer dieselben Verpflichtungen aufzuerlegen.“

- (4) Der Grundstückseigentümer hat die Berechtigte und die fremdfinanzierende Bank weiterhin unverzüglich in Textform von der Veräußerung/Übertragung zu unterrichten.

- (5) Kommt der Grundstückseigentümer den Verpflichtungen aus Absatz 3 und 4 nicht nach, so übernimmt der Grundstückseigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus entstehende Schäden gegenüber der Berechtigten und der fremdfinanzierenden Bank. Eine weitergehende Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- (6) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die Berechtigte die Photovoltaikanlagen über einen Dritten finanzieren wird. Gegebenenfalls hat vor diesem Hintergrund eine Sicherungsübereignung der gesamten Photovoltaikanlagen an den finanzierenden Dritten zu erfolgen. Zudem sind ggf. sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag, einschließlich des Rechtes zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, sicherungshalber an den finanzierenden Dritten abzutreten.
- (7) Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes, also der Photovoltaikanlagen, durch die finanzierende Bank erforderlich werden sollte, willigt der Grundstückseigentümer in den Eintritt eines Dritten als neuer Standortnutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die finanzierende Bank ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem Dritten abzuschließen. Der Eintritt wird wirksam, wenn die finanzierende Bank oder der Dritte den Eintritt gegenüber dem Grundstückseigentümer erklärt oder der entsprechende Vertrag dem Grundstückseigentümer in Textform angezeigt wird. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn begründete Zweifel an der technischen oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers bestehen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die andere Partei nicht innerhalb von vier Wochen nach der Mitteilung in Textform über die Übertragung der Rechte und Pflichten in Textform widerspricht.

§ 17 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 Parteien 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/Undurchführbarkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten. Entsprechendes gilt für nachträglich auftretende, von den Parteien nicht bedachte Vertragslücken.

§ 18 Sonstige Bestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform sowie bis zur vollständigen Rückführung der Finanzierung der Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank in Textform.
- (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 zuständige Gericht.
- (4) Ferner darf die Photovoltaikanlagen zu Präsentationszwecken von Dritten bzw. mit Dritten besichtigt werden, soweit der Grundstückseigentümer hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.
- (5) Sollten die Photovoltaikanlagen aus versicherungstechnischen Gründen den Einsatz einer Videoüberwachung notwendig machen, erteilt der Grundstückseigentümer bereits hiermit die erforderliche Zustimmung. Gesetzlich vorgeschriebene Hinweisschilder dürfen/müssen am Vertragsgegenstand installiert werden.

- (6) Jede Partei trägt ihre Steuerlast selbst. Verursachen die Photovoltaikanlagen eine Erhöhung der Grundsteuer, trägt die Berechtigte die Differenz, die sich zwischen der alten und neuen Grundsteuerlast ergeben.
- (7) Jede Partei trägt seine Beratungskosten selbst. Die Berechtigte beteiligt sich jedoch an den Beratungskosten des Grundstückseigentümers von bis zu 250 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die mit der rechtlichen Prüfung dieses Vertrages, z.B. durch den Bauernverband, entstehen. Der Grundstückseigentümer wird der Berechtigten eine entsprechende Rechnung vorlegen, die Berechtigte wird diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen zurückerstatten.
- (8) Der Grundstückseigentümer hat das Recht diesen Vertrag binnen 14 Tagen nach Vertragsschluss ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Dem Vertrag ist eine Widerrufsbelehrung als Anlage 8 und ein Muster Widerrufsformular als Anlage 9 beigefügt.
- (9) Folgende Anlagen sind oder werden wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Grundbuchauszug

Anlage 3 - Photovoltaikanlage (vorläufig)

Anlage 4 - Bauzeichnung (Anlage 4.1 – Bauzeichnung Erweiterung)

Anlage 5 - Bebauungsplan

Anlage 6 – Musterantrag Dienstbarkeit und Vormerkung

Anlage 7 – Netzeinspeisezusage

Anlage 8 - Widerrufsbelehrung

Anlage 9 - Widerrufsformular

Ort, Datum

Unterschrift Grundstückseigentümer

Name: _____

Ort, Datum

Unterschrift Grundstückseigentümer

Name: _____

Ort, Datum

Unterschrift Energetic Immobilien GmbH Geschäftsführer
Thomas Kreutzer

ANLAGE 1 - LAGEPLAN

[Einfügen]

ANLAGE 2 - GRUNDBUCHAUSZUG

[Einfügen]

ANLAGE 3 - PHOTOVOLTAIKANLAGE (vorläufig)

[Einfügen]

ANLAGE 4 - BAUZEICHNUNG

[Nachträglich einfügen]

ANLAGE 5 - BEBAUUNGSPLAN

[Nachträglich einfügen]

ANLAGE 6 - DIENSTBARKEIT (Vorlage, Eintragung erfolgt erst 12 Wochen vor Baubeginn)

BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT UND VOLLMACHT FÜR DIE BERECHTIGTE

Antrag auf Eintragung einer vom Bestand und der Wirksamkeit des Grundstücksnutzungsvertrages unabhängigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht) für eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, sowie auf Eintragung einer Vormerkung.

Herr/Frau/Firma _____-nachstehend „Eigentümer“ genannt- bewilligt und beantragt unwiderruflich zugunsten der Energetic Immobilien GmbH, Dorfstr. 13, 97253 Wolkshausen -nachstehend „Berechtigte“ genannt-, oder eines von dieser noch zu benennenden Dritten die Eintragung einer unabhängigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Errichtung, zum Betrieb und Unterhalt von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, zu Lasten der im Eigentum stehenden Grundstücke -nachstehend „Grundstück“ genannt-

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück

mit folgendem Inhalt:

Die Berechtigte hat das Recht, auf den oben bezeichneten Grundstücken eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sowie das Grundstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten und sonst in erforderlichem Umfang in Anspruch zu nehmen (Zuwegung). Des Weiteren hat die Berechtigte das Recht, die zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Kabel und Leitungen zu verlegen und zum Betrieb der Anlage notwendige Komponenten wie z. B. Transformatorenstationen etc. zu installieren und bereits vorhandene Einrichtungen, z. B. vom Eigentümer errichtete Infrastruktur, zu nutzen.

Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Betriebes der Photovoltaikanlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

Die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts kann die Berechtigte Dritten überlassen.

Die Vormerkung soll in Abteilung II des Grundbuchs im Rang unmittelbar nach der zunächst an rangbereiter Stelle zu Gunsten des Nutzungsberechtigten bestellten Dienstbarkeit und im Rang vor den Rechten in Abteilung III eingetragen werden.

Ort, Datum

Unterschrift Grundstückseigentümer

ANLAGE 7 - NETZEINSPEISEZUSAGE

[Nachträglich einfügen]

ANLAGE 8 - WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Nutzungsvertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (die *Energetic Immobilien GmbH, Herrn Thomas Kreuzer Dorfstraße 13, 97253 Wolkshausen, tk@energetic.immobilien*) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das in Anlage 9 des Grundstücksnutzungsvertrags beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden. Das Verwenden dieses Musters ist jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

ANLAGE 9 - MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie diesen Grundstücksnutzungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns.

An:
Energetic Immobilien GmbH
Herrn Thomas Kreuzer (Geschäftsführer)
Dorfstraße 13
97253 Wolkshausen

E-Mailadresse: tk@energetic.immobilien

Hiermit widerrufe(n) (*) ich/wir (*) den von mir/uns (*) am _____._____ abgeschlossenen Grundstücksnutzungsvertrag.

Name des/der Grundstückseigentümer/s: _____

Anschrift des/der Grundstückseigentümer/s: _____

Datum: _____._____

Unterschrift des Grundstückseigentümers (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.