

Nutzungsvertrag

Zwischen
der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde),
vertreten durch.....

- im nachfolgenden **Eigentümer** genannt -

und

.....

- im nachfolgenden **Betreiber** genannt -

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Eigentümer überlässt dem Betreiber unentgeltlich die in Anlage 1 ausgewiesenen Teilflächen des Daches des folgenden Objektes

Bezeichnung/Adresse....., G-Code

Grundbuch des Amtsgerichts Bremen, Grundbuch von

Band, Blatt Flur..... Flurstück-Nr.

zur Nutzung für die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Solarstromerzeugung (PV-Anlage). Für Schaltanlagen und Wechselrichter wird vom Eigentümer im Einvernehmen mit dem Betreiber ein geeigneter Raum zur Verfügung gestellt.

Lage und Größe sowie weitere bauliche Details der PV-Anlage sind in Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellt. Die technische Beschreibung und ein Schaltplan sind in Anlage 2 enthalten.

- 1.2 Die PV-Anlage sowie sämtliche zugehörigen Leitungen und Nebenanlagen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Gebäude verbunden und verbleiben im Eigentum des Betreibers (§ 95 BGB).
- 1.3 Dem Eigentümer ist bekannt, dass die auf dem Gebäude zu errichtende PV-Anlage einer Bank als finanzierendem Kreditinstitut sicherungsübereignet wird.
- 1.4 Bei Bereitstellung des Vertragsgegenstandes ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Objekts gemeinsam festgestellt wird. Diesen Zustand erkennt der Betreiber als den vertragsgemäßen Zustand an.

§ 2 Vertragsdauer

- 2.1 Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien und endet zum Jahresende (31. Dezember) des 20. Jahres nach dem Inbetriebnahmejahr der PV-Anlage. Es verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, wenn es nicht mindestens 6 Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit von einer der beiden Vertragsparteien schriftlich gekündigt wird.
- 2.2 Beendet der Betreiber vorzeitig den Betrieb der PV-Anlage und erfüllt er die Bedingungen nach § 5.1 (*Demontage der Anlage*), so ist das Vertragsverhältnis beendet.
- 2.3 Der Eigentümer ist nach zweifacher schriftlicher Mahnung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages bei Vorliegen eines der folgenden wichtigen Gründe berechtigt:
- bei nicht vertragsgemäßer Nutzung der überlassenen Dachfläche oder mangelnder Verkehrssicherheit der PV-Anlage;
 - wenn die PV-Anlage vom Betreiber nicht innerhalb (*Frist einfügen*) nach Vertragsabschluss installiert und in Betrieb genommen wurde;
 - bei einer vom Betreiber zu vertretenden Betriebsunterbrechung von mehr als sechs Monaten;
 - bei Wechsel des Betreibers ohne Zustimmung des Eigentümers (z.B. durch Zwangsversteigerung);
 - bei Nichtabschluss oder Beendigung der in § 6.2 genannten Betriebshaftpflichtversicherung.

§ 3 Installation der Anlage

- 3.1 Der Betreiber ist verpflichtet, vor Beginn der Installation auf eigene Kosten dem Eigentümer einen geeigneten Nachweis zu erbringen, dass die Dachflächen für die Errichtung einer PV-Anlage statisch geeignet sind und eine verkehrssichere Anbringung der PV-Anlage möglich ist. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei der Erbringung des Nachweises mitzuwirken und dem Benutzer hierzu vorhandene Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Die Einholung und Aufrechterhaltung etwaiger behördlicher Genehmigungen für die Installation und den Betrieb der Anlage obliegt dem Betreiber auf seine Kosten. Dies gilt auch für die Erfüllung behördlicher Auflagen.
- 3.3 Der Betreiber erhält vor Beginn der Baumaßnahmen vom Eigentümer alle diesem vorliegenden verfügbaren Pläne und Aufzeichnungen, aus denen hervorgeht, wo auf dem Grundstück gegebenenfalls Kabel, Rohrleitungen oder ähnliche verdeckte Leitungen verlegt sind, die bei den Bauarbeiten zu beachten sind. Eine Haftung des Eigentümers für die Vollständigkeit der Pläne wird jedoch nicht übernommen.
- 3.4 Vor Baubeginn hat der Betreiber eine Bau- und Betriebsbeschreibung anzufertigen und dem Eigentümer sowie dem Gebäudenutzer vorzulegen.
- 3.5 Alle baulichen und (haus)technischen Maßnahmen zur Errichtung der PV-Anlage (Installation auf dem Dach, Verlauf der Anschlussleitungen, Installationsorte der Nebenanlagen etc.) sowie etwaige spätere bauliche oder technische Änderungen und Instandhaltungsarbeiten sind fachgerecht auszuführen. Der zeitliche Ablauf der Arbeiten ist mit dem Eigentümer und dem Gebäudenutzer abzustimmen. Sofern der Betreiber Dritte (z.B. Fachfirmen / Installateure) mit diesen Aufgaben beauftragt, gelten die Bestimmungen der Sätze 1 und 2 ebenso für diesen Personenkreis. Der Betreiber informiert diese Personen entsprechend und haftet insoweit für deren Verhalten.
- 3.6 Spannungs- und stromführende Teile der PV-Anlage dürfen nur von anerkannten, eingetragenen Elektroinstallationsfachbetrieben errichtet, erweitert oder geändert werden. Mögliche Rückwirkungen auf die vorhandene Elektroinstallation des Gebäudes sind durch geeignete Vorkehrungen (insbesondere Blitzschutzmaßnahmen etc.) auszuschließen; entsprechende Maßnahmen sind in die Bau- und Betriebsbeschreibung aufzunehmen.
- 3.7 Der Betreiber gewährleistet, dass bei der Errichtung der PV-Anlage keine Beschädigungen der Dachhaut entstehen. Unabweisbar notwendige Durchdringungen der Dachhaut oder der Fassade sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu verschließen.

§ 4

Betrieb der Anlage

- 4.1 Der Betreiber ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich. Er betreibt und unterhält die PV-Anlage nach den jeweils gültigen Regeln der Technik, den gesetzlichen Vorschriften sowie ggf. öffentlich-rechtlichen Forderungen und Auflagen. Er hat die PV-Anlage stets in einem verkehrssicheren Zustand zu halten. Alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Kosten trägt der Betreiber.
- 4.2 Zu den vorgenannten Zwecken wird dem Betreiber und seinen Beauftragten ein Betretungsrecht für die Dachflächen eingeräumt. Termine sind direkt mit dem Gebäudenutzer abzustimmen. Der Betreiber hat dafür Sorge zu tragen, dass der Gebäudebetrieb und die Sicherheit durch die bzw. bei Arbeiten an der PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3 Der Eigentümer kann vom Betreiber einmal jährlich eine gemeinsame Begehung der Dachfläche verlangen, um sich vom ordnungsgemäßen Zustand der Dachfläche und der PV-Anlage zu überzeugen. Der Gebäudenutzer kann daran teilnehmen. Etwaige Mängel hat der Eigentümer in einem Protokoll festzuhalten, welches vom Betreiber zu unterzeichnen ist. Der Eigentümer legt den Termin für die gemeinsame Begehung fest und informiert den Betreiber vier Wochen vorher.
- 4.4 Der Eigentümer ist berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am und im Gebäude einschließlich baulicher Veränderungen zur Erhaltung des Gebäudes und an den zur Nutzung überlassenen Dachflächen vorzunehmen. Dabei hat er Beeinträchtigungen des Betriebes der PV-Anlage und des solaren Ertrages auf ein Minimum zu beschränken. Der Eigentümer hat den Betreiber, außer bei Gefahr im Verzug, wenigstens vier Wochen vorher vom Beginn der Arbeiten zu informieren. Der Betreiber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die vom Eigentümer durchzuführenden Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten gefahrlos und ohne Behinderungen durchgeführt werden können. Sofern dies zur Durchführung notwendiger Arbeiten unerlässlich ist, hat der Betreiber auf Verlangen des Eigentümers die Anlage abzuschalten oder ganz oder teilweise auf eigene Kosten vorübergehend zu demontieren.
- 4.5 Der Eigentümer wird alles unterlassen, was zu Störungen und Beeinträchtigungen des Betriebs der PV-Anlage führen kann. Ergeben sich dennoch Beeinträchtigungen, wird der Eigentümer sich um deren unverzügliche Beseitigung bemühen.
- 4.6 Bepflanzungen, die die Modulflächen bei tiefem Sonnenstand verschatten, müssen vermieden bzw. entsprechend gestutzt werden.
- 4.7 Verletzt der Eigentümer die vorgenannten Pflichten schuldhaft, ist er zum Ersatz der daraus entstehenden Erlösminderungen verpflichtet.

- 4.8 Der Eigentümer verpflichtet sich, bei einer Umnutzung des Objekts, die den Weiterbetrieb der PV-Anlage nicht mehr zulässt, oder bei einem Abriss des Objektes vor Ablauf der Vertragslaufzeit den Nutzer für die entgangenen Erlöse aus dem Betrieb der PV-Anlage zu entschädigen, wenn nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes im gegenseitigen Einvernehmen ein vergleichbarer Ersatzstandort gefunden wird.

§ 5

Demontage der Anlage

- 5.1 Der Betreiber ist verpflichtet, nach Beendigung des Vertrages die PV-Anlage und die damit verbundenen technischen Einrichtungen innerhalb von drei Monaten zu demontieren, auf seine Kosten zu entfernen und den vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat der Eigentümer das Recht, die Anlage und die verbundenen technischen Einrichtungen auf Kosten des Betreibers zu entfernen.
- 5.2 Nach Demontage der PV-Anlage ist die Dachfläche abzunehmen und ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Vertragsgegenstandes festgestellt wird.
- 5.3 Einigen sich die Parteien nach Beendigung des Nutzungsvertrages über die Veräußerung der PV-Anlage an den Eigentümer, so erlischt die Verpflichtung des Betreibers zum Rückbau und zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands.

§ 6

Sicherheitsleistung

6.1 Der Betreiber hat zur Sicherung von Forderungen des Eigentümers für die Laufzeit dieses Vertrages zuzüglich eines Zeitraums von 6 Monaten eine Sicherheit in Höhe von.....zu leisten.

6.2 Zulässige Sicherheiten sind:

- Verpfändungen von (Spar-) Einlagen bei öffentlichen Sparkassen und bei sonstigen vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen zur Ausübung von Bankgeschäften zugelassenen Geldinstituten, wenn dem Pfandrecht keine anderen Rechte vorgehen, auf der Grundlage einer formellen Verpfändungserklärung und deren Bestätigung durch das Geldinstitut und, soweit möglich, der Übergabe des Sparbuchs an den Eigentümer;
- selbstschuldnerische Bankbürgschaften zur Zahlung auf erste Anforderung einer deutschen Bank, welche unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB sowie der Hinterlegungsbefugnis erklärt werden.

Die Sicherheitsleistung ist vom Betreiber vor dem Beginn der Installierung der PV-Anlage gegenüber dem Eigentümer nachzuweisen.

6.3 Der Eigentümer ist zur Inanspruchnahme der Sicherheit berechtigt

- zum Abbau der PV-Anlage, wenn der Betreiber seiner Verpflichtung zum Abbau der PV-Anlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, oder
- zur Befriedigung von vollstreckbaren Forderungen des Eigentümers gegen den Betreiber, die mit dem Gegenstand dieses Vertrages in Zusammenhang stehen.

6.4 Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt nach vertragsgemäßer Rückgabe auf der Grundlage eines Abnahmeprotokolls, in dem kein weiterer Sanierungsbedarf oder sonstige in die Verantwortung des Betreibers fallende Schäden an dem Vertragsgegenstand festgehalten sind, bzw. nach Begleichung etwaiger vollstreckbarer Forderungen des Eigentümers.

§ 7 Haftung

- 7.1 Die Haftung zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Betreiber haftet für alle Schäden, die von ihm, seinem Personal, Beauftragten, Besuchern oder sonstigen Personen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Solarstromanlage stehen, an den Dachflächen und im Wechselrichterraum oder dem sonstigen Eigentum oder Vermögen der Stadt verursacht werden. Der Betreiber hat insoweit den Eigentümer von Ansprüchen Dritter freizustellen.
- 7.2 Insbesondere haftet der Betreiber für Schäden, die am elektrischen Leitungsnetz oder durch Versäumung der ihm vertraglich, gesetzlich oder durch behördliche Anordnung obliegenden Verpflichtungen entstehen. Bestandteil der Haftung des Betreibers nach Nr. 7.1 ist auch der Ersatz von Mietminderungsverlusten sowie nachgewiesenen und notwendigen Prozess- und Verwaltungskosten, welche beim Eigentümer dadurch entstehen, dass weitere Gebäudenutzer wegen der Errichtung oder des Betriebs der Solaranlagen auf der Basis gesetzlicher Haftungsbestimmungen die Miete berechtigt mindern oder berechnete Schadensersatzansprüche gegenüber dem Eigentümer geltend machen. Gleiches gilt für nachbarschaftliche Ansprüche.
- 7.3 Über jeden Fall der Geltendmachung derartiger Minderungs- oder Schadensersatzansprüche wird der Eigentümer den Betreiber unverzüglich informieren. Der Betreiber ist seinerseits verpflichtet, dem Eigentümer unverzüglich alle ihm zur Verfügung stehenden geeigneten und erforderlichen Informationen sowie sonstige Hilfe zur Abwehr solcher Ansprüche zur Verfügung zu stellen.
- 7.4 Sofern der Betreiber die Ansprüche Dritter nicht anerkennt, ist er nach diesem Vertrag erst nach rechtskräftiger Feststellung der Forderung Dritter gegenüber dem Eigentümer gebunden.
- 7.5 Der Betreiber ist verpflichtet, zur Absicherung der Risiken eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und über die Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten. Die Haftpflichtversicherung hat mindestens eine Deckungssumme für Personen- und Sachschäden in Höhe von 2.500.000 Euro und für Vermögensschäden in Höhe von 100.000 Euro vorzusehen. Die Haftung ist der Höhe nach auf die Deckungssumme der Betriebshaftpflichtversicherung begrenzt.
- 7.6 Der Betreiber hat die Versicherung für die gesamte Nutzungsdauer aufrecht zu erhalten. Ein Wechsel des Versicherungsunternehmens ist zulässig, solange für den gesamten Zeitraum eine Deckungszusage besteht. Der Betreiber ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, soweit der Versicherungsschutz nicht mehr besteht.

§ 8 Rechtsnachfolge

- 8.1 Der Betreiber darf den Vertragsgegenstand weder im Ganzen noch in Teilen zum Gebrauch Dritten überlassen, wenn nicht der Eigentümer schriftlich seine Erlaubnis hierzu erteilt hat. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, die Übertragung der Nutzung oder die sonstige Gebrauchsüberlassung zu gestatten, wenn nicht wichtige Gründe dagegen sprechen; hierzu zählen insbesondere, wenn der Erwerber der Anlage innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Übernahme der Anlage gewerberechtlich unzuverlässig war oder wegen eines Vermögensdeliktes vorbestraft ist.
- 8.2 Veräußert der Eigentümer das in § 1 näher bezeichnete Grundstück oder/und das aufstehende Gebäude, auf dessen Dach die PV-Anlage installiert ist, so hat er dieses Vertragsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber zu übertragen. Für diesen Fall stimmt der Betreiber der Vertragsübernahme bereits hiermit zu. Mit der Übertragung des Vertragsverhältnisses gehen alle daraus resultierenden Rechte und Pflichten auf den Erwerber über, der Eigentümer wird von allen Verpflichtungen befreit.

§ 9 Besondere Leistungen des Betreibers

- 9.1 Der Betreiber erklärt seine Bereitschaft, bei der Installation der PV-Anlage auf Anforderung durch den Gebäudenutzer auf seine Kosten eine elektronische Anzeige für die PV-Anlage zu errichten, auf der jederzeit die wichtigsten Betriebsparameter der PV-Anlage ablesbar sind. Ausgestaltung und Standort sind mit dem Eigentümer und dem Gebäudenutzer abzustimmen.
- 9.2 Der Betreiber erklärt sich weiter bereit, dem Gebäudenutzer auf dessen Anforderung verfügbare Betriebsparameter der PV-Anlage und der Stromgewinnung für Unterrichts- und Demonstrationszwecke im Rahmen des Schulunterrichts kostenlos über eine gemeinsam festzulegende Datenschnittstelle zur Verfügung zu stellen.

§ 10

Werbung und Öffentlichkeitsarbeit

- 10.1 Der Betreiber hat das Recht, mit der PV-Anlage in Medien zu werben. Er hat hierbei auf den Vertragspartner im Zusammenhang mit der Überlassung der Dachfläche samt Nebenräumen hinzuweisen. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass der Betreiber das Gebäude mit der Anlage auch bildlich zu Werbezwecken nutzt. Dem Betreiber ist es überlassen, welche Werbemittel (Fachvorträge, Veröffentlichungen usw.) eingesetzt werden. Die Art der Werbung darf nicht gegen gesetzliche Verbote verstoßen oder unlauter sein. Der Eigentümer erteilt sein Einverständnis, dass der Betreiber mit Interessenten nach rechtzeitiger vorheriger Vereinbarung mit dem Gebäudenutzer die Anlage besichtigen und den überlassenen Nutzungsgegenstand betreten darf, soweit es die sonstige Nutzung des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt.
- 10.2 Der Eigentümer und weitere mit ihm verbundene Einrichtungen und Behörden der Freien Hansestadt Bremen sind in gleichem Umfang wie der Betreiber berechtigt, die Anlage in jeder Hinsicht werblich zu nutzen. Die technischen Daten der Anlage werden dem Eigentümer vom Betreiber unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wird bei seiner Werbung den Betreiber als Kooperationspartner nennen.
- 10.3 Der Betreiber stellt dem Eigentümer nach Errichtung der PV-Anlage mindestens ein (ggf. digitales) Foto der PV-Anlage kostenlos zur Verfügung. Er erklärt sich damit einverstanden, dass dieses und andere Fotos der PV-Anlage für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit des Eigentümers und mit ihm verbundener Einrichtungen und Behörden der Freien Hansestadt Bremen genutzt werden.

§ 11

Schlussbestimmungen

- 11.1 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Bremen.
- 11.2 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bremen.
- 11.3 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Im Zusammenhang mit diesem Vertrag abzugebende Erklärungen (Kündigung) bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 11.4 Falls einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden sollten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Die Parteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

Unterschriften

Anlage 1 Lageplan, Ansicht der Dachfläche, konstruktive Details
Anlage 2 Technische Beschreibung und Schaltplan