STADT BAD DOBERAN
BV/414/24-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Photovoltaikanlagen-Pachtverträge für fünf Photovoltaikanlagen mit der NOWP

Organisationseinheit:	*Datum*
Bürgermeister	06.03.2024
Einreicher:	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Finanzausschuss (Vorberatung)	11.03.2024	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	12.03.2024	Ö
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung (Vorberatung)	18.03.2024	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	19.03.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.03.2024	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	15.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Doberan beschließt den Abschluss von Photovoltaikanlagen-Pachtverträgen für fünf Dach-Photovoltaikanlagen mit der Neuen Ostseewohnpark GmbH & Co. KG (NOWP).

Sachverhalt:

Die 100% städtische NOWP plant den Bau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf fünf städtischen Dächern, siehe Tabelle.

Die Stadt verpachtet zu diesem Zweck die Dächer und schließt einen Pachtvertrag für die PV-Anlagen mit der NOWP ab. Die Anlagen versorgen die jeweiligen Gebäude mit Eigenstrom, der Überschuss-strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und die Stadt erhält dafür eine Einspeisevergütung (Anteil Eigenstrom und eingespeister Strom siehe Tabelle).
Die NOWP ist Eigentümerin der Anlagen, die Stadt fungiert als Anlagenbetreiberin.
Die Veranwortung für die technische Betriebsführung wie Wartung und Instandhaltung verbleibt bei der NOWP. Die Versicherung übernimmt die Stadt Bad Doberan als Anlagenbetreiberin.

Die Kommune muss dafür keinerlei Investitionen tätigen oder Personal zur Verfügung stellen.

Für jedes Dach wird ein separater Dachpachvertrag (Verpachtung der Dächer) und PV-Anlagen-Pachtvertrag (Rückpachtung der PV-Anlagen, d.h. der gesamten Stromerzeugung) geschlossen.

Die Laufzeit beträgt jeweils 25 Jahre mit Option auf Verlängerung.

Die festen Pachtzahlungen bedeuten eine Abkopplung des erzeugten Stroms vom fluktuierenden Strompreis für mindestens die nächsten 25 Jahre.

Der Strompreis hat sich zwischen 2012 und 2020, also noch vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine, um fast 6 Cent erhöht, dies entpricht einer Steigerung von 23% (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, abgerufen am 16.02.2024). Diese Entwicklung ist auch in Zukunft zu erwarten.

Die kommunalen Gebäude sparen durch die PV-Anlagen CO2-Emissionen ein, erfüllen auf öffentlichkeitswirksame Weise die Vorbildfunktion der Stadt im Bereich Umweltschutz und Erneuerbare Energien und erreichen einen höheren Autarkiegrad vom Netz.

Außerdem erfüllen diese Gebäude dann bereits die geplante neue EU-Gebäuderichtlinie, nach der auf öffentlichen Bestandsgebäuden ab 2027 schrittweise Solaranlagen installiert werden müssen.

Die Stromkosten für den Eigenverbrauch pro kWh betragen 0,27 Cent netto / kWh über die gesamte Laufzeit. Die Einspeisevergütung für den eingespeisten Strom wird an die Stadt ausgezahlt und beträgt 8,11 Cent bis 10 kWp installierte Anlagenleistung, 7,03 Cent von 10-40 kWp und 5,74 Cent bis 100 kWp in der Teileinspeisung (Bundesnetzagentur, abgerufen am 23.02.2024).
Anmerkung zur Tabelle: Die Einnahmen durch die Einspeisevergütung reduzieren die Pachtkosten in der Tabelle um circa 25% - 35%.

Laut StGT M-V wird es der Stadt mit der Rückpachtung der PV-Anlagen ermöglicht, einen Strombilanzkreis aufzubauen. Das bedeutet, dass PV-Anlagen nach der Eigenstromversorgung der Gebäude, auf denen sie installiert sind, weiter entfernte städtische Gebäude mit Strom versorgen können (z.B. kann die PV-Anlage auf der Mehrzweckhalle das Rathaus versorgen). Für diesen Strom fallen geringere Steuern an (siehe Landesenergie- und Klimaagentur M-V, Link, abgerufen am 22.02.2024). Die Stadtverwaltung prüft vor der Ausschreibung der neuen Stromlieferverträge für 2025-2027, ob die Einführung eines Strombilanzkreises technisch umsetzbar und wirtschaftlich sinnvoll ist. Der Strombedarf aller städtischen Gebäude betrug im Jahr 2021 circa 420.000 kWh.
Der Landkreis Rostock hat zum 1.1.2024 das Strombilanzkreismodell eingeführt, um mit eigenen PV-Anlagen einen möglichst großen Anteil seines Strombedarfs zu decken und die Stromkosten zu reduzieren. Er baut nun schrittweise PV-Anlagen auf seine Liegenschaften.

Liegenschaft	Stromverbrauch kWh / Jahr *	Betreiber	Anlagenleistung in kWp†	Stromerzeugung kwh / Jahr+	Eigenstromverbrauch kWh / Jahr+	Eingespeister Strom kWh / Jahr+	Pachtkosten pro Jahr (netto)	Pachtkosten über 25 Jahre (netto)
Bauhof	19.982	NOWP	30	27.000	12.000	15.000	4.170,00 €	104.250,00 €
Buchenbergschule (3 Dächer: Haupt-, Hort- und Fachklassengeb.)	58.761	NOWP	75	63.250	20.250	43.000	8.250,00 €	206.250,00 €
Mehrzweckhalle (Ziegeldach)	81.451	NOWP	90	77.000	25.000	52.000	9.975,00 €	249.375,00 €

*gemittelt
† mit der Möglichkeit der zukünftigen Erweiterung der Anlage am Bauhof auf ca.100 kWp
+abgeschätzt

Der PV-Anlagen-Pachtverträge (Rückpachtung der PV-Anlagen) liegen dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Die Dach-Pachtzahlungen (Verpachtung der Dächer) betragen jährlich 100 € netto pro gepachtetem Dach. Die Gestattungsverträge (Dachpachtvertrag) sind dieser Beschlussvorlage zur Kenntnisnahme beigelegt (keine Überschreitung der Wertgrenzen des Bürgermeisters).

Die Gestattungs(Dachpacht)- und PV-Anlagen-Pachtverträge sind (bis auf die zu installierende Leistung) für alle PV-Anlagen vergleichbar, die die NOWP und EMM eG (Energie für Menschen in Mecklenburg eingetragene Genossenschaft) auf den städtischen Dächern errichten (Höhe Dachtpacht, Pachtkosten für die erwarteten Energieerträge).

Nach §55a Kommunalverfassung M-V müssen langfristige Verpflichtungen bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt werden. Die Entscheidung zum Vertragsabschluss darf erst vollzogen werden, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen erklärt, dass eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der geordneten Haushaltswirtschaft besteht.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	x
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	Produktkonto Bauhof: 11403 Produktkonto Buchenbergschule: 21501 Produktkonto Mehrzweckhalle: 42401 Jeweilige Sachkonten pro Produktkonto: Erträge Verpachtung der Dächer: 4411 Erträge Einspeisevergütung Strom: 4419 Aufwand Pacht der PV-Anlagen: 5621 Einrichtung eines eigenen Deckungskreises, in dem die Erträge die Aufwendungen decken. Der Deckungskreis beinhaltet die oben genannten PV-Anlagen und wird bei Bedarf erweitert. Die anfallende Mehrbelastung wird aus den geplanten Aufwendungen für Strom (5226) gedeckelt. Analoge Durchführung erfolgt für den Finanzhaushalt.
Mittel stehen **nicht** zur Verfügung	

Anlage/n

1	Gestattungsvertrag_Bauhof_Stadt Bad Doberan_NOWP_BV (öffentlich)
2	Gestattungsvertrag_Buchenbergschule_Stadt Bad Doberan_NOWP_BV (öffentlich)
3	Gestattungsvertrag_Mehrzweckhalle_Stadt Bad Doberan_NOWP_BV (öffentlich)
4	Pachtvertrag_PV-Anlage_Bauhof_Thünenhof_NOWP_BV (öffentlich)
5	Pachtvertrag_PV-Anlage_Buchenbergschule_Ehm-Welk-Straße_NOWP_BV (öffentlich)

6	Pachtvertrag_PV-Anlage_Mehrzweckhalle_Verbindungsstraße_NOWP_BV (öffentlich)

Gestattungsvertrag
(Dachpachtvertrag)

über die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

Objekt Bauhof

zwischen der

Stadt Bad Doberan

Severinstraße 6

18209 Bad Doberan

vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Gestattungsgeberin genannt -

und der

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG

Klosterstrasse 1

18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer

- nachfolgend Nutzerin genannt -

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Gestattungsgeberin ist Eigentümerin der Grundstücke **Thünenhof 4 (Bauhof Bad Doberan) auf dem Grundbesitz Amtsgericht Bad Doberan, Grundbuch von Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 7, Flurstück 35/56 („Gebäude“)** 18209 Bad Doberan.

2. Die Gestattungsgeberin gestattet der Nutzerin die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf, an und im Gebäude **Thünenhof 4 (Bauhof Bad Doberan)** bestehend aus folgenden Komponenten:

- Solarmodule in einer gesamten Leistung von **ca. 30 kWp**
- Einspeisezähler und Telefonanschluss
- Wechselrichter
- Kabelschächte zur Stromführung
- Schaltkästen
- Platz für einen Batteriespeicher

Die Anlage kann in mehreren Bauabschnitten errichtet werden. Insbesondere wird vereinbart das die Nutzerin die Anlage in gegenseitigem Einvernehmen zu einem späteren Zeitpunkt auf ca. 100 kWp erweitern darf.

3. Die Gestattungsgeberin pachtet die zu errichtende PV-Anlage (Bauabschnitt 1) und wird Betreiberin der Anlage.

§ 2

Eigentum und Nutzungsrechte

1. Die Photovoltaik-Anlage, bestehend aus den Modulen und ihrer Halterung, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von der Nutzerin eingebrachten Sachen bleiben im Eigentum/Besitz der Nutzerin.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage nicht Bestandteil des Gebäudes wird und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen sollen. Die Photovoltaik-Anlage wird nach den anerkannten Regeln der Technik montiert. Sämtliche auf die Montage zurückzuführenden Schäden sind von der Nutzerin auf

ihre Kosten zu beseitigen. Gestalterische Gesichtspunkte sind im Einvernehmen mit der Gestattungsgeberin zu entscheiden.

3. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, zu unterlassen, bzw. der Nutzerin rechtzeitig anzuzeigen. Im Zweifelsfall soll die Nutzerin im Vorfeld der Arbeiten beratend in die Planung mit einbezogen werden. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Gestattungsvertrags hinzuweisen.

5. Der Betrieb der Photovoltaik-Anlage darf den normalen Betriebsablauf im Gebäude und dem dienenden Grundstück nicht beeinträchtigen.

§ 3

Nutzungsentgelt

1. Die Nutzerin zahlt der Gestattungsgeberin ab Inbetriebnahme ein jährliches Nutzungsentgelt von **100,00 Euro netto** für das gepachtete Dach.

2. Die Entgeltzahlung muss spätestens am 31.03. des jeweiligen Folgejahres auf einem von der Gestattungsgeberin benannten Konto eingegangen sein.

§ 4

Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

1. Die Nutzerin hat, sofern erforderlich, sämtliche öffentlichen, rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen, Anzeigen und Erklärungen in eigener Verantwortung einzuholen bzw. abzugeben, Pläne prüfen und genehmigen zu lassen, sowie für die technischen und rechtlichen Voraussetzungen der Errichtung der Photovoltaik-Anlage (Feuer- und Explosionsschutz, Schutz vor Blitzschlag etc.) auf eigene Kosten einzustehen. Abweichend gilt für die Prüfung der Statik, dass diese durch die Gestattungsgeberin durchgeführt wird und die Ergebnisse an die Nutzerin übergeben werden.

Über diese Schritte ist die Gestattungsgeberin zu informieren.

Die Gestattungsgeberin erklärt sich bereit, alle Maßnahmen der Nutzerin sowie ihrer Beauftragten nach diesen geprüften Plänen und vorliegenden Genehmigungen zu gestatten, soweit sie notwendig sind:

- zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung
- zur Errichtung der Photovoltaikanlage

- zum Anschluss an das Stromnetz
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes
- sowie zur Instandsetzung der Photovoltaik-Anlage.

2. Die Nutzerin wird alle Maßnahmen mit der Gestattungsgeberin abstimmen.

3. Die Nutzerin und ihre Beauftragten haben innerhalb der Öffnungszeiten der Gebäude Zugang zur Photovoltaik-Anlage. Außerhalb der Öffnungszeiten muss ein Beauftragter der Gestattungsgeberin von der Nutzerin begleitet werden.

4. Die Gestattungsgeberin ist rechtzeitig über die beabsichtigten Maßnahmen zu benachrichtigen, bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen ist eine kurzfristige Benachrichtigung ausreichend.

5. Entstehen der Gestattungsgeberin Aufwendungen für das Gebäude, die durch zusätzliche Überprüfungen aufgrund des Vorhandenseins der Photovoltaik-Anlage bedingt sind, so hat diese das Recht, die entstandenen Kosten nach schriftlicher Vorankündigung der Maßnahme der Nutzerin zu berechnen.

§ 5

Laufzeit und Ende des Vertrages

1. Der Gestattungsvertrag beginnt mit Vertragsabschluss und endet am 31.12.2049.

2. Nach Beendigung der vereinbarten Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

3. Der Vertrag endet automatisch, ohne dass eine der Parteien daraus Regressansprüche welcher Art auch immer ableiten kann:

a. Wenn es bis 30.06.24 keinen Pachtvertrag zwischen der Gestattungsgeberin und der Nutzerin gibt.

b. Wenn die Nutzerin nicht bis 31.12.25 mit dem Bau der Anlage auf dem Gebäude **Thünenhof 4 (Bauhof Bad Doberan)** begonnen hat.

§ 6

Außerordentliche Kündigung

1. Die Gestattungsgeberin hat nach Abmahnung ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.

2. In diesen Fällen hat die Nutzerin die Anlage innerhalb von neun Monaten auf ihre Kosten völlig zu entfernen und einen adäquaten Zustand wiederherzustellen.

§ 7

Entfernung, Wiederherstellung

1. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die Nutzerin binnen sechs Monaten verpflichtet, die Anlage samt Zubehör endgültig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

2. Im Falle des Abrisses des Gebäudes bezieht sich die Verpflichtung zur Entfernung der Anlage nur auf die Teile, die den Abriss erschweren bzw. hinsichtlich der Entsorgung der Gestattungsgeberin Kosten verursachen.

3. Unter Putz verlegte Versorgungsleitungen gehen in das Eigentum der Gestattungsgeberin über. Die Nutzerin ist nicht verpflichtet Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Die Nutzerin ist nur verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wände, Tapeten u. ä. wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.

4. Optional kann die Gestattungsgeberin die Anlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zum Verkehrswert übernehmen.

§ 8

Haftungsregelungen

1. Die Gestattungsgeberin ist als Betreiber verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehende Gefahren gegenüber Dritten abzuschließen, die fristgerechter Prämienzahlung aufrechtzuerhalten.

2. Die Nutzerin wird die Gestattungsgeberin von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dem Ein-/Ausbau, Betrieb und der Unterhaltung der Photovoltaik-Anlage freistellen.

3. Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und die Gestattungsgeberin einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich die Gestattungsgeberin ihren Anspruch der Nutzerin abzutreten.

4. Die Gestattungsgeberin hat die Nutzerin unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und die Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlage zu gewährleisten und die Gestattungsgeberin dies erkannt hat, oder hätte erkennen können,

b) die Gestattungsgeberin Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte,

c) sie andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

§ 9

Rechtsnachfolger

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Unterlässt ein Vertragspartner dies, haftet er für die dem Vertragspartner dadurch entstandenen Nachteile.

2. Mit Zustimmung der Gestattungsgeberin kann die Nutzerin Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten übertragen. Auf Verlangen der Gestattungsgeberin hat der Dritte seine wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

§ 10

Abbau der Anlage bei Dachreparaturen, Gebäudeabriss, Nutzungsänderung

1. Im Falle einer Dachreparatur hat die Nutzerin die Teile, welche die Reparatur behindern auf ihre Kosten zu entfernen. Unmittelbar nach Beendigung der Dacharbeiten ist die Nutzerin zu informieren. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, der Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage (ebenfalls auf Kosten der Nutzerin) zuzustimmen.

2. Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Gebäudes oder eine wesentliche Änderung des Gebäudes durch die Gestattungsgeberin erfolgen, so genehmigt diese die Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

3. Sollte ein Abriss des Gebäudes ohne Neuaufbau erfolgen oder infolge einer Nutzungsänderung die Photovoltaik entfallen, wird die Gestattungsgeberin ein entsprechendes Ersatzdach für eine Photovoltaik-Anlage zur Verfügung stellen.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Rostock.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

5. Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen nach § 7 bedürfen ebenfalls der Schriftform.

Bad Doberan, den ..... Bad Doberan, den .....

……. ……..

Der Bürgermeister Geschäftsführer

Stadt Bad Doberan Neue Ostsee-Wohnpark GmbH&Co.KG

Gestattungsvertrag
(Dachpachtvertrag)

über die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

Objekt Buchenbergschule
(Dächer des Haupt-, Hort- und Fachklassengebäudes)

zwischen der

Stadt Bad Doberan

Severinstraße 6

18209 Bad Doberan

vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Gestattungsgeberin genannt -

und der

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG

Klosterstrasse 1

18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer

- nachfolgend Nutzerin genannt -

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Gestattungsgeberin ist Eigentümerin der Grundstücke **Buchenbergschule, Ehm-Welk-Straße 25, auf dem Grundbesitz Amtsgericht Bad Doberan, Grundbuch von Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 9, Flurstück 100/140 (Gebäude)** Bad Doberan.

2. Die Gestattungsgeberin gestattet der Nutzerin die Installation und den Betrieb von drei Photovoltaik-Anlagen auf, an und in den **Gebäuden Haupt-, Hort- und Fachklassengebäude, Buchenbergschule, Ehm-Welk-Str. 25** bestehend aus folgenden Komponenten:

- Solarmodule in einer gesamten Leistung von **ca. 75 kWp**
- Einspeisezähler und Telefonanschluss
- Wechselrichter
- Kabelschächte zur Stromführung
- Schaltkästen
- Platz für einen Batteriespeicher

Die Anlage kann in mehreren Bauabschnitten errichtet werden.

3. Die Gestattungsgeberin pachtet die zu errichtende PV-Anlagen und wird Betreiberin der Anlagen.

§ 2

Eigentum und Nutzungsrechte

1. Die Photovoltaik-Anlage, bestehend aus den Modulen und ihrer Halterung, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von der Nutzerin eingebrachten Sachen bleiben im Eigentum/Besitz der Nutzerin.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlagen nicht Bestandteil des Gebäudes werden und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen sollen. Die Photovoltaik-Anlagen werden nach den anerkannten Regeln der Technik montiert. Sämtliche auf die Montage zurückzuführenden Schäden sind von

der Nutzerin auf ihre Kosten zu beseitigen. Gestalterische Gesichtspunkte sind im Einvernehmen mit der Gestattungsgeberin zu entscheiden.

3. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, zu unterlassen, bzw. der Nutzerin rechtzeitig anzuzeigen. Im Zweifelsfall soll die Nutzerin im Vorfeld der Arbeiten beratend in die Planung mit einbezogen werden. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Gestattungsvertrags hinzuweisen.

5. Der Betrieb der Photovoltaik-Anlagen darf den normalen Betriebsablauf im Gebäude und dem dienenden Grundstück nicht beeinträchtigen.

§ 3

Nutzungsentgelt

1. Die Nutzerin zahlt der Gestattungsgeberin ab Inbetriebnahme ein jährliches Nutzungsentgelt von **100,00 Euro netto** für die gepachteten Dächer.

2. Die Entgeltzahlung muss spätestens am 31.03. des jeweiligen Folgejahres auf einem von der Gestattungsgeberin benannten Konto eingegangen sein.

§ 4

Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

1. Die Nutzerin hat, sofern erforderlich, sämtliche öffentlichen, rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen, Anzeigen und Erklärungen in eigener Verantwortung einzuholen bzw. abzugeben, Pläne prüfen und genehmigen zu lassen, sowie für die technischen und rechtlichen Voraussetzungen der Errichtung der Photovoltaik-Anlage (Feuer- und Explosionsschutz, Schutz vor Blitzschlag etc.) auf eigene Kosten einzustehen. Abweichend gilt für die Prüfung der Statik, dass diese durch die Gestattungsgeberin durchgeführt wird und die Ergebnisse an die Nutzerin übergeben werden.

Über diese Schritte ist die Gestattungsgeberin zu informieren.

Die Gestattungsgeberin erklärt sich bereit, alle Maßnahmen der Nutzerin sowie ihrer Beauftragten nach diesen geprüften Plänen und vorliegenden Genehmigungen zu gestatten, soweit sie notwendig sind:

- zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung
- zur Errichtung der Photovoltaikanlagen

- zum Anschluss an das Stromnetz
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes
- sowie zur Instandsetzung der Photovoltaik-Anlagen.

2. Die Nutzerin wird alle Maßnahmen mit der Gestattungsgeberin abstimmen.

3. Die Nutzerin und ihre Beauftragten haben innerhalb der Öffnungszeiten der Gebäude Zugang zur Photovoltaik-Anlagen. Außerhalb der Öffnungszeiten muss ein Beauftragter der Gestattungsgeberin von der Nutzerin begleitet werden.

4. Die Gestattungsgeberin ist rechtzeitig über die beabsichtigten Maßnahmen zu benachrichtigen, bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen ist eine kurzfristige Benachrichtigung ausreichend.

5. Entstehen der Gestattungsgeberin Aufwendungen für das Gebäude, die durch zusätzliche Überprüfungen aufgrund des Vorhandenseins der Photovoltaik-Anlagen bedingt sind, so hat diese das Recht, die entstandenen Kosten nach schriftlicher Vorankündigung der Maßnahme der Nutzerin zu berechnen.

§ 5

Laufzeit und Ende des Vertrages

1. Der Gestattungsvertrag beginnt mit Vertragsabschluss und endet am 31.12.2049.

2. Nach Beendigung der vereinbarten Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

3. Der Vertrag endet automatisch, ohne dass eine der Parteien daraus Regressansprüche welcher Art auch immer ableiten kann:

a. Wenn es bis 30.06.24 keinen Pachtvertrag zwischen der Gestattungsgeberin und der Nutzerin gibt.

b. Wenn die Nutzerin nicht bis 31.12.25 mit dem Bau der Anlagen auf dem Gebäude **Buchenbergschule, Ehm-Welk-Str. 25** begonnen hat.

§ 6

Außerordentliche Kündigung

1. Die Gestattungsgeberin hat nach Abmahnung ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.

2. In diesen Fällen hat die Nutzerin die Anlagen innerhalb von neun Monaten auf ihre Kosten völlig zu entfernen und einen adäquaten Zustand wiederherzustellen.

§ 7

Entfernung, Wiederherstellung

1. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die Nutzerin binnen sechs Monaten verpflichtet, die Anlagen samt Zubehör endgültig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

2. Im Falle des Abrisses des Gebäudes bezieht sich die Verpflichtung zur Entfernung der Anlagen nur auf die Teile, die den Abriss erschweren bzw. hinsichtlich der Entsorgung der Gestattungsgeberin Kosten verursachen.

3. Unter Putz verlegte Versorgungsleitungen gehen in das Eigentum der Gestattungsgeberin über. Die Nutzerin ist nicht verpflichtet Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Die Nutzerin ist nur verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wände, Tapeten u. ä. wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.

4. Optional kann die Gestattungsgeberin die Anlagen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zum Verkehrswert übernehmen.

§ 8

Haftungsregelungen

1. Die Gestattungsgeberin ist als Betreiber verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlagen ausgehende Gefahren gegenüber Dritten abzuschließen und die fristgerechter Prämienzahlung aufrechtzuerhalten.

2. Die Nutzerin wird die Gestattungsgeberin von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dem Ein-/Ausbau, Betrieb und der Unterhaltung der Photovoltaik-Anlagen freistellen.

3. Sollte die Photovoltaik-Anlagen durch einen Dritten beschädigt worden sein und die Gestattungsgeberin einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich die Gestattungsgeberin ihren Anspruch der Nutzerin abzutreten.

4. Die Gestattungsgeberin hat die Nutzerin unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und die Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlagen zu gewährleisten und die Gestattungsgeberin dies erkannt hat, oder hätte erkennen können,

b) die Gestattungsgeberin Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte,

c) sie andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

§ 9

Rechtsnachfolger

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Unterlässt ein Vertragspartner dies, haftet er für die dem Vertragspartner dadurch entstandenen Nachteile.

2. Mit Zustimmung der Gestattungsgeberin kann die Nutzerin Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten übertragen. Auf Verlangen der Gestattungsgeberin hat der Dritte seine wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

§ 10

Abbau der Anlagen bei Dachreparaturen, Gebäudeabriss, Nutzungsänderung

1. Im Falle einer Dachreparatur hat die Nutzerin die Teile, welche die Reparatur behindern auf ihre Kosten zu entfernen. Unmittelbar nach Beendigung der Dacharbeiten ist die Nutzerin zu informieren. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, der Neuinstallation der Photovoltaik-Anlagen (ebenfalls auf Kosten der Nutzerin) zuzustimmen.

2. Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Gebäudes oder eine wesentliche Änderung des Gebäudes durch die Gestattungsgeberin erfolgen, so genehmigt diese die Neuinstallation der Photovoltaik-Anlagen, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

3. Sollte ein Abriss des Gebäudes ohne Neuaufbau erfolgen oder infolge einer Nutzungsänderung die Photovoltaik entfallen, wird die Gestattungsgeberin ein entsprechendes Ersatzdach für eine Photovoltaik-Anlagen zur Verfügung stellen.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Rostock.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

5. Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen nach § 7 bedürfen ebenfalls der Schriftform.

Bad Doberan, den ..... Bad Doberan, den .....

…… ……..

Der Bürgermeister Geschäftsführer

Stadt Bad Doberan Neue Ostsee-Wohnpark GmbH&Co.KG

Gestattungsvertrag
(Dachpachtvertrag)

über die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

Objekt Mehrzweckhalle

zwischen der

Stadt Bad Doberan

Severinstraße 6

18209 Bad Doberan

vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Gestattungsgeberin genannt -

und der

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG

Klosterstrasse 1

18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer

- nachfolgend Nutzerin genannt -

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Gestattungsgeberin ist Eigentümerin der Grundstücke **Objekt Mehrzweckhalle (Verbindungsstraße 6), auf dem Grundbesitz Amtsgericht Bad Doberan, Grundbuch von Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstücke 498/5,8 und 499/9,13,15,18 („Gebäude“)** Bad Doberan.

2. Die Gestattungsgeberin gestattet der Nutzerin die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf, an und im Gebäude **Mehrzweckhalle, Verbindungsstraße 6** bestehend aus folgenden Komponenten:

- Solarmodule in einer gesamten Leistung von **ca. 90 kWp**
- Einspeisezähler und Telefonanschluss
- Wechselrichter
- Kabelschächte zur Stromführung
- Schaltkästen
- Platz für einen Batteriespeicher

Die Anlage kann in mehreren Bauabschnitten errichtet werden.

3. Die Gestattungsgeberin pachtet die zu errichtende PV-Anlage und wird Betreiberin der Anlage.

§ 2

Eigentum und Nutzungsrechte

1. Die Photovoltaik-Anlage, bestehend aus den Modulen und ihrer Halterung, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von der Nutzerin eingebrachten Sachen bleiben im Eigentum/Besitz der Nutzerin.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage nicht Bestandteil des Gebäudes wird und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen sollen. Die Photovoltaik-Anlage wird nach den anerkannten Regeln der Technik montiert. Sämtliche auf die Montage zurückzuführenden Schäden sind von der Nutzerin auf ihre Kosten zu beseitigen. Gestalterische Gesichtspunkte sind im Einvernehmen mit der Gestattungsgeberin zu entscheiden.

3. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, zu unterlassen, bzw. der Nutzerin rechtzeitig anzuzeigen. Im Zweifelsfall soll die Nutzerin im Vorfeld der Arbeiten beratend in die Planung mit einbezogen werden. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt des Gestattungsvertrags hinzuweisen.

5. Der Betrieb der Photovoltaik-Anlage darf den normalen Betriebsablauf im Gebäude und dem dienenden Grundstück nicht beeinträchtigen.

§ 3

Nutzungsentgelt

1. Die Nutzerin zahlt der Gestattungsgeberin ab Inbetriebnahme ein jährliches Nutzungsentgelt von **100,00 Euro netto** für das gepachtete Dach.

2. Die Entgeltzahlung muss spätestens am 31.03. des jeweiligen Folgejahres auf einem von der Gestattungsgeberin benannten Konto eingegangen sein.

§ 4

Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

1. Die Nutzerin hat, sofern erforderlich, sämtliche öffentlichen, rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen, Anzeigen und Erklärungen in eigener Verantwortung einzuholen bzw. abzugeben, Pläne prüfen und genehmigen zu lassen, sowie für die technischen und rechtlichen Voraussetzungen der Errichtung der Photovoltaik-Anlage (Feuer- und Explosionsschutz, Schutz vor Blitzschlag etc.) auf eigene Kosten einzustehen. Abweichend gilt für die Prüfung der Statik, dass diese durch die Gestattungsgeberin durchgeführt wird und die Ergebnisse an die Nutzerin übergeben werden.

Über diese Schritte ist die Gestattungsgeberin zu informieren.

Die Gestattungsgeberin erklärt sich bereit, alle Maßnahmen der Nutzerin sowie ihrer Beauftragten nach diesen geprüften Plänen und vorliegenden Genehmigungen zu gestatten, soweit sie notwendig sind:

- zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung
- zur Errichtung der Photovoltaikanlage
- zum Anschluss an das Stromnetz
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes
- sowie zur Instandsetzung der Photovoltaik-Anlage.

2. Die Nutzerin wird alle Maßnahmen mit der Gestattungsgeberin abstimmen.

3. Die Nutzerin und ihre Beauftragten haben innerhalb der Öffnungszeiten der Gebäude Zugang zur Photovoltaik-Anlage. Außerhalb der Öffnungszeiten muss ein Beauftragter der Gestattungsgeberin von der Nutzerin begleitet werden.

4. Die Gestattungsgeberin ist rechtzeitig über die beabsichtigten Maßnahmen zu benachrichtigen, bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen ist eine kurzfristige Benachrichtigung ausreichend.

5. Entstehen der Gestattungsgeberin Aufwendungen für das Gebäude, die durch zusätzliche Überprüfungen aufgrund des Vorhandenseins der Photovoltaik-Anlage bedingt sind, so hat diese das Recht, die entstandenen Kosten nach schriftlicher Vorankündigung der Maßnahme der Nutzerin zu berechnen.

§ 5

Laufzeit und Ende des Vertrages

1. Der Gestattungsvertrag beginnt mit Vertragsabschluss und endet am 31.12.2049.

2. Nach Beendigung der vereinbarten Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

3. Der Vertrag endet automatisch, ohne dass eine der Parteien daraus Regressansprüche welcher Art auch immer ableiten kann:

a. Wenn es bis 30.06.24 keinen Pachtvertrag zwischen der Gestattungsgeberin und der Nutzerin gibt.

b. Wenn die Nutzerin nicht bis 31.12.25 mit dem Bau der Anlage auf dem Gebäude **Mehrzweckhalle, Verbindungsstraße 6** begonnen hat.

§ 6

Außerordentliche Kündigung

1. Die Gestattungsgeberin hat nach Abmahnung ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.

2. In diesen Fällen hat die Nutzerin die Anlage innerhalb von neun Monaten auf ihre Kosten völlig zu entfernen und einen adäquaten Zustand wiederherzustellen.

§ 7

Entfernung, Wiederherstellung

1. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die Nutzerin binnen sechs Monaten verpflichtet, die Anlage samt Zubehör endgültig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

2. Im Falle des Abrisses des Gebäudes bezieht sich die Verpflichtung zur Entfernung der Anlage nur auf die Teile, die den Abriss erschweren bzw. hinsichtlich der Entsorgung der Gestattungsgeberin Kosten verursachen.

3. Unter Putz verlegte Versorgungsleitungen gehen in das Eigentum der Gestattungsgeberin über. Die Nutzerin ist nicht verpflichtet Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Die Nutzerin ist nur verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wände, Tapeten u. ä. wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.

4. Optional kann die Gestattungsgeberin die Anlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zum Verkehrswert übernehmen.

§ 8

Haftungsregelungen

1. Die Gestattungsgeberin ist als Betreiber verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehende Gefahren gegenüber Dritten abzuschließen, die fristgerechter Prämienzahlung aufrechtzuerhalten.

2. Die Nutzerin wird die Gestattungsgeberin von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dem Ein-/Ausbau, Betrieb und der Unterhaltung der Photovoltaik-Anlage freistellen.

3. Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und die Gestattungsgeberin einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich die Gestattungsgeberin ihren Anspruch der Nutzerin abzutreten.

4. Die Gestattungsgeberin hat die Nutzerin unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und die Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlage zu gewährleisten und die Gestattungsgeberin dies erkannt hat, oder hätte erkennen können,

b) die Gestattungsgeberin Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte,

c) sie andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

§ 9

Rechtsnachfolger

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Unterlässt ein Vertragspartner dies, haftet er für die dem Vertragspartner dadurch entstandenen Nachteile.

2. Mit Zustimmung der Gestattungsgeberin kann die Nutzerin Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten übertragen. Auf Verlangen der Gestattungsgeberin hat der Dritte seine wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

§ 10

Abbau der Anlage bei Dachreparaturen, Gebäudeabriss, Nutzungsänderung

1. Im Falle einer Dachreparatur hat die Nutzerin die Teile, welche die Reparatur behindern auf ihre Kosten zu entfernen. Unmittelbar nach Beendigung der Dacharbeiten ist die Nutzerin zu informieren. Die Gestattungsgeberin verpflichtet sich, der Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage (ebenfalls auf Kosten der Nutzerin) zuzustimmen.

2. Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Gebäudes oder eine wesentliche Änderung des Gebäudes durch die Gestattungsgeberin erfolgen, so genehmigt diese die Neuinstallation der Photovoltaik-Anlage, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

3. Sollte ein Abriss des Gebäudes ohne Neuaufbau erfolgen oder infolge einer Nutzungsänderung die Photovoltaik entfallen, wird die Gestattungsgeberin ein entsprechendes Ersatzdach für eine Photovoltaik-Anlage zur Verfügung stellen.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Rostock.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die

Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

5. Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen nach § 7 bedürfen ebenfalls der Schriftform.

Bad Doberan, den ..... Bad Doberan, den .....

…… ……..

Der Bürgermeister Geschäftsführer

Stadt Bad Doberan Neue Ostsee-Wohnpark GmbH&Co.KG

PACHTVERTRAG

über die Verpachtung einer Photovoltaik-Anlage

Objekt Bauhof, Thünenhof 4

abgeschlossen zwischen

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG
Klosterstraße 1
18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer
nachfolgend „Verpächter“ genannt

und der

Stadt Bad Doberan
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan

Vertreten durch den Bürgermeister
nachfolgend „Pächter“ genannt

§1

Vertragsgegenstand

1. Der Verpächter beabsichtigt auf der Dachfläche des Gebäudes in 18209 Bad Doberan, **Thünenhof 4 (Bauhof Bad Doberan) auf dem Grundbesitz Amtsgericht Bad Doberan, Grundbuch von Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 7, Flurstück 35/56 („Gebäude“)** die Errichtung einer Photovoltaikanlage („PV-Anlage“). Dabei wird der Verpächter die Anlage in Abstimmung mit dem Pächter planen und errichten. Eigentümer des Gebäudes ist der Pächter. Der Pächter wird die PV-Anlage pachten und betreiben und den durch die PV-Anlage erzeugten Strom selbst verbrauchen oder einspeisen. Die Aufgaben der Betriebsführung, Wartung und Reparatur werden durch den Verpächter wahrgenommen.

2. Der Pächter hat dem Verpächter das Recht des Gebrauches der Dachflächen seines Gebäudes zum Zwecke der Installation der PV-Anlage (Nennleistung ca. 30 kWp (Bauabschnitt 1) und ca. auf 100 kW (Bauabschnitt 2)) sowie das Recht der Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen und Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen mit Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom xx.xx.2024 eingeräumt. Der Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom xx.xx.2024 liegt diesem Vertrag als integraler Bestandteil Anlage 1 bei. Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, gelten für die Nutzung der Dachflächen des Gebäudes des Pächters und für die Errichtung der PV-Anlage die Bestimmungen des Dachnutzungsvertrages.

3. Der Verpächter wird, die unter Punkt 2 näher bezeichnete, PV-Anlage errichten. Die zu errichtende PV-Anlage verbleibt auch nach der Montage im Eigentum des Verpächters und wird nicht Bestandteil des Gebäudes.

Die PV-Anlage geht daher auch nicht in das Eigentum des Pächters über.

§2

Vertragszweck

1. Der Verpächter plant und errichtet auf der Dachfläche des Gebäudes des Pächters eine PV-Anlage. Der Pächter beabsichtigt, den von der PV-Anlage erzeugten Strom selbst zu verbrauchen bzw. einen etwaigen Überschuss in das öffentliche Netz einzuspeisen.

2. Die Verpächter verpachtet und übergibt an den Pächter und dieser pachtet und übernimmt vom Verpächter, die vom Verpächter errichtete PV-Anlage.

3. Der Pachtgegenstand darf ausschließlich zum Betrieb der PV-Anlage und zur Erzeugung von Strom genutzt werden.

§3.

Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt mit Vertragsabschluss und wird auf 25 Jahre befristet abgeschlossen. Anschließend verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

2. Beide Vertragsparteien sind zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

a. der Pächter den Pachtzins zum vereinbarten Fälligkeitstermin und nach Mahnung und Setzung einer 4-wöchigen Nachfrist nicht bezahlt;

b. der Pächter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Pachtobjekt macht, insbesondere ohne Zustimmung des Verpächters den Pachtgegenstand für andere Zwecke als in diesem Pachtvertrag angegeben verwendet;

c. der Pächter gegen das ihn treffende Unterpachtverbot verstößt;

d. die PV-Anlage samt Nebenanlagen nicht bis spätestens 31.12.2025 betriebsbreit hergestellt wurde;

Der Vertrag endet automatisch mit Beendigung des Gestattungsvertrages (Dachpachtvertrages) vom xx.xx.2024.

Die Kündigung des Vertragsverhältnisses erfolgt schriftlich per Einschreiben mit Rückschein. Maßgeblich für die Fristwahrung ist jeweils der Posteingang beim Empfänger, nicht die Absendung der Erklärung.

§4

Pachtzins

1. Der Pachtzins ist ab dem auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Monatsersten zu bezahlen.

2. Der jährliche Pachtzins beträgt für den ersten Bauabschnitt (**30** kWp) **4.170,00 € netto** (in Worten: Euro Viertausendeinhundertsiebzig) zuzüglich der jeweils gültigen MwSt.

Der Pachtzins ist vom Pächter monatlich zu entrichten. Die Zahlung muss spätestens am letzten Werktag des Vormonats auf das angegebene Konto erfolgen.

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH&Co.KG

IBAN: DE03 1305 0000 0201 113503
BIC: NOLADE21ROS

3. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Regelungen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig.

4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Pachtzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Pächters, ist gerichtlich rechtskräftig festgestellt oder von den Verpächtern anerkannt.

§5.

Wertsicherung

Sollten sich in Zukunft die wirtschaftlichen und / oder technisch und / oder rechtlichen Verhältnisse, die durch Vereinbarungen dieses Vertrages begründet sind, so wesentlich ändern, dass das Festhalten an diesem Vertrag für eine der Vertragsparteien eine unbillige Härte bedeuten würde, kann dieser Vertragspartner eine entsprechende Änderung des Vertrages verlangen.

§6

Rechte und Pflichten des Verpächters

1. Der Verpächter ist verpflichtet, gemäß dem zwischen den Vertragsteilen abgeschlossenen Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) (Anlage 1) eine PV-Anlage so herzustellen und anzuschließen, dass die PV-Anlage spätestens am 31.12.2025 betriebsbereit übergeben wird. Der Verpächter hat dem Pächter den voraussichtlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellung der PV-Anlage unmittelbar nach Kenntnis mitzuteilen.

2. Der Verpächter ist verpflichtet, mit Herstellung der Betriebsbereitschaft dem Pächter Besitz an der PV-Anlage samt Nebenanlagen zu verschaffen. Des Weiteren ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter spätestens bei der Übergabe der betriebsbereiten PV-Anlage Kopien sämtlicher für den Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen, die Geltendmachung von vertraglichen und/oder gesetzlichen Ansprüchen aus Garantie- und/oder Gewährleistungsrechten gegen die an der Errichtung der PV-Anlage beteiligten Unternehmen und für die Geltendmachung von Ansprüchen aus und in Zusammenhang mit der Förderung erneuerbarer Energien erforderlichen Dokumente zur Verfügung zu stellen.

3. Der Verpächter ist verpflichtet, den Pächter bei der Herstellung eines Netzanschlusses bei dem örtlichen Netzbetreiber zu unterstützen. Gegebenenfalls ist der Pächter berechtigt, den Verpächter zur Vornahme aller mit der Herstellung eines Netzanschlusses erforderlichen Maßnahme, insbesondere auch mit dem Abschluss entsprechender Verträge mit dem Netzbetreiber zu bevollmächtigen.

4. Der Verpächter haftet dem Pächter und Dritten für alle Schäden, welche durch die Errichtung der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Pächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Verpächter, den Pächter schad- und klaglos zu halten.

§7

Rechte und Pflichten des Pächters

1. Der Pächter ist als Eigentümer des Gebäudes verpflichtet, den Verpächter bei der Einholung der für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu unterstützen.

2. Der Pächter ist berechtigt, die PV-Anlage sowie die zu ihr gehörenden Nebenanlagen nach Herstellung der Betriebsbereitschaft durch den Verpächter in Betrieb zu nehmen.

3. Der Pächter ist verpflichtet einen Anschluss der PV-Anlage an das Netz der öffentlichen Versorgung durch den örtlichen Netzbetreiber herbeizuführen sowie mit dem Netzbetreiber die erforderlichen Anschluss- und Nutzungsverträge abzuschließen. Das Risiko eines allenfalls verzögerten Netzanschlusses trägt der Pächter.

4. Der Pächter ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb der PV-Anlage und den Nebenanlagen bestehenden Meldepflichten zu erfüllen, wobei ihn der Verpächter hierbei (beispielsweise durch die Bereitstellung entsprechender Formulare, etc.) unterstützen wird.

5. Veränderungen an der PV-Anlage und den Nebenanlagen dürfen nur nach vorangehender schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Werden Veränderungen vorgenommen, sind sie bei Auflösung des Pachtverhältnisses nach Wahl des Verpächters vom Pächter abzubauen und abzutransportieren oder vom Verpächter zu übernehmen und zum Buchwert abzulösen, wobei eine jährliche Abschreibung entsprechend der

betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer im Sinne der einkommensteuerrechtlichen Vorschriften vorzunehmen ist.

6. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen vor unbefugten Zugriffen Dritter sowie vor Beschädigungen geschützt werden.

7. Sollte der Pachtgegenstand aus Gründen, die nicht vom Pächter zu vertreten sind, zur Gänze oder teilweise unbrauchbar werden, so hat dieser Anspruch auf angemessene Herabsetzung des Pachtzinses, jedoch nicht auf Ersatz des dadurch entgangenen Gewinns.

8. Der Pächter haftet dem Verpächter und Dritten für alle Schäden, welche durch den Betrieb und den Unterhalt der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Verpächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter schad- und klaglos zu halten.

§8

Betrieb, Wartung und Instandhaltung der PV-Anlage und Nebenanlagen

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen über die Gebäudeversicherung und eine falls erforderlich abzuschließende Elementarversicherung zu versichern sind.

Die Kosten der Versicherung hat der Pächter zu tragen.

2. Der Verpächter ist zur Durchführung sämtlicher in Zusammenhang mit dem Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen erforderlichen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet.

3. Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges, des Verlusts, der Zerstörung oder der Beschädigung der PV-Anlage sowie der Nebenanlagen, dies insbesondere auch im Falle höherer Gewalt. Der Verpächter ist in diesem Fall verpflichtet, die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen auf seine Kosten instandzusetzen oder zu erneuern.

4. Sollte der ordnungsgemäße Betrieb der PV-Anlage aufgrund der Nichtvornahme notwendiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein oder drohen, die PV-Anlage und/oder Nebenanlagen einen ernsthaften, dauerhaften Schaden zu nehmen, so ist der Pächter berechtigt, den Verpächter unter Setzung einer Frist von 14 Tagen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aufzufordern und bei fruchtlosem Verstreichen dieser Frist berechtigt, auf Kosten des Verpächters entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Verpflichtung zur Setzung der Frist und ist der Pächter sofort zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf Kosten des Verpächters berechtigt.

5. Soweit den Verpächter aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen durch den Pächter direkt eine Verantwortlichkeit trifft, wird der Pächter über Aufforderung des Verpächters unverzüglich alle Maßnahmen und Vorbereitungen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind. Trifft der Pächter trotzdem nicht alle Maßnahmen und Vorbereitungen zur Einhaltung der Vorschriften, ist der Verpächter berechtigt, nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen das Vertragsverhältnis aufzulösen. Im Falle eines Verstoßes des Pächters verpflichtet sich dieser, den Verpächter diesbezüglich schad- und klaglos halten.

§9

Verbot der Unterverpachtung, Rechtsnachfolge und Eintrittsrechte

1. Die gänzliche oder teilweise Begründung eines Unterpachtverhältnisses ist unzulässig.

2. Beide Vertragsteile sind berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie die ihnen jeweils aus diesem Vertrag zustehenden Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertagen. Eine Übertragung der Rechte aus dem gegenständlichen Pachtvertrag oder dem Verkauf der PV-Anlage samt Nebenanlagen ist dem jeweils anderen Vertragspartner vorab schriftlich mitzuteilen. Die Übertragung wird erst mit der Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners wirksam, wobei diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Vertragsteile vereinbaren, dass insbesondere begründete Zweifel an der technischen und/oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potentiellen Rechtsnachfolgers einen wichtigen Grund darstellen.

3. Für den Fall der Rechtübertragung auf Dritte verpflichten sich die Vertragsteile, den jeweiligen Dritten zu verpflichten, gegenüber dem anderen Vertragspartner in alle Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Die Vertragsteile haften dem jeweiligen Vertragspartner für einen allenfalls aus einer Verletzung dieser Regelung resultierenden Schaden.

§10

Beendigung und Rückstellung

1. Der Pächter verpflichtet sich, die PV-Anlage samt Nebenanlagen bei Beendigung des Pachtvertrages in einem Zustand wie bei Pachtübernahme unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnützung zu übergeben.

2. Der Verpächter und der Pächter können auch einvernehmlich vereinbaren, dass der Pächter die vom Verpächter erstellte PV-Anlage samt Nebenanlagen zum Verkehrswert übernimmt.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Rostock.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

Anlagen

Anlage 1 Gestattungsvertrag (Dachnutzungsvertrag) vom xx.xx.2024

_____, am _____	_____, am _____
Ort Datum	Ort Datum
_____	_____
Verpächter	Pächter

PACHTVERTRAG

über die Verpachtung von drei Photovoltaik-Anlagen

Objekt Buchenbergschule, Ehm-Welk-Straße 25

abgeschlossen zwischen

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG
Klosterstraße 1
18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer
nachfolgend „Verpächter“ genannt

und der

Stadt Bad Doberan
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan

Vertreten durch den Bürgermeister
nachfolgend „Pächter“ genannt

§1

Vertragsgegenstand

1. Der Verpächter beabsichtigt auf der Dachfläche des Gebäudes in 18209 Bad Doberan, **Buchenbergschule, Ehm-Welk-Straße 25, auf dem Grundbesitz Amtsgericht Bad Doberan, Grundbuch von Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 9, Flurstück 100/140, Haupt-, Hort- und Fachklassengebäude** (zusammengefasst als „Gebäude“) die Errichtung von drei Photovoltaikanlagen (zusammengefasst als „PV-Anlage“). Dabei wird der Verpächter die Anlage in Abstimmung mit dem Pächter planen und errichten. Eigentümer des Gebäudes ist der Pächter. Der Pächter wird die PV-Anlage pachten und betreiben und den durch die PV-Anlage erzeugten Strom selbst verbrauchen oder einspeisen. Die Aufgaben der Betriebsführung, Wartung und Reparatur werden durch den Verpächter wahrgenommen.

2. Der Pächter hat dem Verpächter das Recht des Gebrauches der Dachflächen seines Gebäudes zum Zwecke der Installation der PV-Anlage (Nennleistung **ca. 75 kWp**) sowie das Recht der Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen und Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen mit Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom xx.xx.2024 eingeräumt. Der Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom xx.xx.2024 liegt diesem Vertrag als integraler Bestandteil Anlage 1 bei. Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, gelten für die Nutzung der Dachflächen des Gebäudes des Pächters und für die Errichtung der PV-Anlage die Bestimmungen des Dachnutzungsvertrages.

3. Der Verpächter wird, die unter Punkt 2 näher bezeichnete, PV-Anlage errichten. Die zu errichtende PV-Anlage verbleibt auch nach der Montage im Eigentum des Verpächters und wird nicht Bestandteil des Gebäudes.

Die PV-Anlage geht daher auch nicht in das Eigentum des Pächters über.

§2

Vertragszweck

1. Der Verpächter plant und errichtet auf der Dachfläche des Gebäudes des Pächters eine PV-Anlage. Der Pächter beabsichtigt, den von der PV-Anlage erzeugten Strom selbst zu verbrauchen bzw. einen etwaigen Überschuss in das öffentliche Netz einzuspeisen.

2. Die Verpächter verpachtet und übergibt an den Pächter und dieser pachtet und übernimmt vom Verpächter, die vom Verpächter errichtete PV-Anlage.

3. Der Pachtgegenstand darf ausschließlich zum Betrieb der PV-Anlage und zur Erzeugung von Strom genutzt werden.

§3.

Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt mit Vertragsabschluss und wird auf 25 Jahre befristet abgeschlossen. Anschließend verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

2. Beide Vertragsparteien sind zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

a. der Pächter den Pachtzins zum vereinbarten Fälligkeitstermin und nach Mahnung und Setzung einer 4-wöchigen Nachfrist nicht bezahlt;

b. der Pächter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Pachtobjekt macht, insbesondere ohne Zustimmung des Verpächters den Pachtgegenstand für andere Zwecke als in diesem Pachtvertrag angegeben verwendet;

c. der Pächter gegen das ihn treffende Unterpachtverbot verstößt;

d. die PV-Anlage samt Nebenanlagen nicht bis spätestens 31.12.2025 betriebsbreit hergestellt wurde;

Der Vertrag endet automatisch mit Beendigung des Gestattungsvertrages (Dachpachtvertrages) vom xx.xx.2024.

Die Kündigung des Vertragsverhältnisses erfolgt schriftlich per Einschreiben mit Rückschein. Maßgeblich für die Fristwahrung ist jeweils der Posteingang beim Empfänger, nicht die Absendung der Erklärung.

§4

Pachtzins

1. Der Pachtzins ist ab dem auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Monatsersten zu bezahlen.

2. Der jährliche Pachtzins beträgt (**75** kWp) **8.250 € netto** (in Worten: **Euro Achtausendzweihundertfünfzig**) zuzüglich der jeweils gültigen MwSt.

Der Pachtzins ist vom Pächter monatlich zu entrichten. Die Zahlung muss spätestens am letzten Werktag des Vormonats auf das angegebene Konto erfolgen.

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH&Co.KG

IBAN: DE03 1305 0000 0201 113503
BIC: NOLADE21ROS

3. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Regelungen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig.

4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Pachtzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Pächters, ist gerichtlich rechtskräftig festgestellt oder von den Verpächtern anerkannt.

§5.

Wertsicherung

Sollten sich in Zukunft die wirtschaftlichen und / oder technisch und / oder rechtlichen Verhältnisse, die durch Vereinbarungen dieses Vertrages begründet sind, so wesentlich ändern, dass das Festhalten an diesem Vertrag für eine der Vertragsparteien eine unbillige

Härte bedeuten würde, kann dieser Vertragspartner eine entsprechende Änderung des Vertrages verlangen.

§6

Rechte und Pflichten des Verpächters

1. Der Verpächter ist verpflichtet, gemäß dem zwischen den Vertragsteilen abgeschlossenen Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) (Anlage 1) eine PV-Anlage so herzustellen und anzuschließen, dass die PV-Anlage spätestens am 31.12.2025 betriebsbereit übergeben wird. Der Verpächter hat dem Pächter den voraussichtlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellung der PV-Anlage unmittelbar nach Kenntnis mitzuteilen.

2. Der Verpächter ist verpflichtet, mit Herstellung der Betriebsbereitschaft dem Pächter Besitz an der PV-Anlage samt Nebenanlagen zu verschaffen. Des Weiteren ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter spätestens bei der Übergabe der betriebsbereiten PV-Anlage Kopien sämtlicher für den Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen, die Geltendmachung von vertraglichen und/oder gesetzlichen Ansprüchen aus Garantie- und/oder Gewährleistungsrechten gegen die an der Errichtung der PV-Anlage beteiligten Unternehmen und für die Geltendmachung von Ansprüchen aus und in Zusammenhang mit der Förderung erneuerbarer Energien erforderlichen Dokumente zur Verfügung zu stellen.

3. Der Verpächter ist verpflichtet, den Pächter bei der Herstellung eines Netzanschlusses bei dem örtlichen Netzbetreiber zu unterstützen. Gegebenenfalls ist der Pächter berechtigt, den Verpächter zur Vornahme aller mit der Herstellung eines Netzanschlusses erforderlichen Maßnahme, insbesondere auch mit dem Abschluss entsprechender Verträge mit dem Netzbetreiber zu bevollmächtigen.

4. Der Verpächter haftet dem Pächter und Dritten für alle Schäden, welche durch die Errichtung der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Pächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Verpächter, den Pächter schad- und klaglos zu halten.

§7

Rechte und Pflichten des Pächters

1. Der Pächter ist als Eigentümer des Gebäudes verpflichtet, den Verpächter bei der Einholung der für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu unterstützen.

2. Der Pächter ist berechtigt, die PV-Anlage sowie die zu ihr gehörenden Nebenanlagen nach Herstellung der Betriebsbereitschaft durch den Verpächter in Betrieb zu nehmen.

3. Der Pächter ist verpflichtet einen Anschluss der PV-Anlage an das Netz der öffentlichen Versorgung durch den örtlichen Netzbetreiber herbeizuführen sowie mit dem Netzbetreiber die erforderlichen Anschluss- und Nutzungsverträge abzuschließen. Das Risiko eines allenfalls verzögerten Netzanschlusses trägt der Pächter.

4. Der Pächter ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb der PV-Anlage und den Nebenanlagen bestehenden Meldepflichten zu erfüllen, wobei ihn der Verpächter hierbei (beispielsweise durch die Bereitstellung entsprechender Formulare, etc.) unterstützen wird.

5. Veränderungen an der PV-Anlage und den Nebenanlagen dürfen nur nach vorangehender schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Werden Veränderungen vorgenommen, sind sie bei Auflösung des Pachtverhältnisses nach Wahl des Verpächters vom Pächter abzubauen und abzutransportieren oder vom Verpächter zu übernehmen und zum Buchwert abzulösen, wobei eine jährliche Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer im Sinne der einkommensteuerrechtlichen Vorschriften vorzunehmen ist.

6. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen vor unbefugten Zugriffen Dritter sowie vor Beschädigungen geschützt werden.

7. Sollte der Pachtgegenstand aus Gründen, die nicht vom Pächter zu vertreten sind, zur Gänze oder teilweise unbrauchbar werden, so hat dieser Anspruch auf angemessene Herabsetzung des Pachtzinses, jedoch nicht auf Ersatz des dadurch entgangenen Gewinns.

8. Der Pächter haftet dem Verpächter und Dritten für alle Schäden, welche durch den Betrieb und den Unterhalt der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Verpächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter schad- und klaglos zu halten.

§8

Betrieb, Wartung und Instandhaltung der PV-Anlage und Nebenanlagen

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen über die Gebäudeversicherung und eine falls erforderlich abzuschließende Elementarversicherung zu versichern sind.

Die Kosten der Versicherung hat der Pächter zu tragen.

2. Der Verpächter ist zur Durchführung sämtlicher in Zusammenhang mit dem Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen erforderlichen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet.

3. Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges, des Verlusts, der Zerstörung oder der Beschädigung der PV-Anlage sowie der Nebenanlagen, dies insbesondere auch im Falle höherer Gewalt. Der Verpächter ist in diesem Fall verpflichtet, die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen auf seine Kosten instandzusetzen oder zu erneuern.

4. Sollte der ordnungsgemäße Betrieb der PV-Anlage aufgrund der Nichtvornahme notwendiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein oder drohen, die PV-Anlage und/oder Nebenanlagen einen ernsthaften, dauerhaften Schaden zu nehmen, so ist der Pächter berechtigt, den Verpächter unter Setzung einer Frist von 14 Tagen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aufzufordern und bei fruchtlosem Verstreichen dieser Frist berechtigt, auf Kosten des Verpächters entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Verpflichtung zur Setzung der Frist und ist der Pächter sofort zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf Kosten des Verpächters berechtigt.

5. Soweit den Verpächter aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen durch den Pächter direkt eine Verantwortlichkeit trifft, wird der Pächter über Aufforderung des Verpächters unverzüglich alle Maßnahmen und Vorbereitungen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind. Trifft der Pächter trotzdem nicht alle Maßnahmen und Vorbereitungen zur Einhaltung der Vorschriften, ist der Verpächter berechtigt, nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen das

Vertragsverhältnis aufzulösen. Im Falle eines Verstoßes des Pächters verpflichtet sich dieser, den Verpächter diesbezüglich schad- und klaglos halten.

§9

Verbot der Unterverpachtung, Rechtsnachfolge und Eintrittsrechte

1. Die gänzliche oder teilweise Begründung eines Unterpachtverhältnisses ist unzulässig.

2. Beide Vertragsteile sind berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie die ihnen jeweils aus diesem Vertrag zustehenden Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertagen. Eine Übertragung der Rechte aus dem gegenständlichen Pachtvertrag oder dem Verkauf der PV-Anlage samt Nebenanlagen ist dem jeweils anderen Vertragspartner vorab schriftlich mitzuteilen. Die Übertragung wird erst mit der Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners wirksam, wobei diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Vertragsteile vereinbaren, dass insbesondere begründete Zweifel an der technischen und/oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potentiellen Rechtsnachfolgers einen wichtigen Grund darstellen.

3. Für den Fall der Rechtübertragung auf Dritte verpflichten sich die Vertragsteile, den jeweiligen Dritten zu verpflichten, gegenüber dem anderen Vertragspartner in alle Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Die Vertragsteile haften dem jeweiligen Vertragspartner für einen allenfalls aus einer Verletzung dieser Regelung resultierenden Schaden.

§10

Beendigung und Rückstellung

1. Der Pächter verpflichtet sich, die PV-Anlage samt Nebenanlagen bei Beendigung des Pachtvertrages in einem Zustand wie bei Pachtübernahme unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnützung zu übergeben.

2. Der Verpächter und der Pächter können auch einvernehmlich vereinbaren, dass der Pächter die vom Verpächter erstellte PV-Anlage samt Nebenanlagen zum Verkehrswert übernimmt.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Rostock.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

Anlagen

Anlage 1 Gestattungsvertrag (Dachnutzungsvertrag) vom xx.xx.2024

_____, am _____	_____, am _____
Ort Datum	Ort Datum
_____	_____
Verpächter	Pächter

PACHTVERTRAG

über die Verpachtung einer Photovoltaik-Anlage

Objekt Mehrzweckhalle (Verbindungsstraße 6)

abgeschlossen zwischen

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG
Klosterstraße 1
18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer
nachfolgend „Verpächter“ genannt

und der

Stadt Bad Doberan
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan

Vertreten durch den Bürgermeister
nachfolgend „Pächter“ genannt

§1

Vertragsgegenstand

1. Der Verpächter beabsichtigt auf der Dachfläche des Gebäudes in 18209 Bad Doberan, **Objekt Mehrzweckhalle (Verbindungsstraße 6), auf dem Grundbesitz Amtsgericht Bad Doberan, Grundbuch von Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstücke 498/5,8 und 499/9,13,15,18** („Gebäude“) die Errichtung einer Photovoltaikanlage („PV-Anlage“). Dabei wird der Verpächter die Anlage in Abstimmung mit dem Pächter planen und errichten. Eigentümer des Gebäudes ist der Pächter. Der Pächter wird die PV-Anlage pachten und betreiben und den durch die PV-Anlage erzeugten Strom selbst verbrauchen oder einspeisen. Die Aufgaben der Betriebsführung, Wartung und Reparatur werden durch den Verpächter wahrgenommen.

2. Der Pächter hat dem Verpächter das Recht des Gebrauches der Dachflächen seines Gebäudes zum Zwecke der Installation der PV-Anlage (Nennleistung **ca. 90 kWp**) sowie das Recht der Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen und Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen mit Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom xx.xx.2024 eingeräumt. Der Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) vom xx.xx.2024 liegt diesem Vertrag als integraler Bestandteil Anlage 1 bei. Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, gelten für die Nutzung der Dachflächen des Gebäudes des Pächters und für die Errichtung der PV-Anlage die Bestimmungen des Dachnutzungsvertrages.

3. Der Verpächter wird, die unter Punkt 2 näher bezeichnete, PV-Anlage errichten. Die zu errichtende PV-Anlage verbleibt auch nach der Montage im Eigentum des Verpächters und wird nicht Bestandteil des Gebäudes.

Die PV-Anlage geht daher auch nicht in das Eigentum des Pächters über.

§2

Vertragszweck

1. Der Verpächter plant und errichtet auf der Dachfläche des Gebäudes des Pächters eine PV-Anlage. Der Pächter beabsichtigt, den von der PV-Anlage erzeugten Strom selbst zu verbrauchen bzw. einen etwaigen Überschuss in das öffentliche Netz einzuspeisen.

2. Die Verpächter verpachtet und übergibt an den Pächter und dieser pachtet und übernimmt vom Verpächter, die vom Verpächter errichtete PV-Anlage.

3. Der Pachtgegenstand darf ausschließlich zum Betrieb der PV-Anlage und zur Erzeugung von Strom genutzt werden.

§3.

Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt mit Vertragsabschluss und wird auf 25 Jahre befristet abgeschlossen. Anschließend verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein Jahr wenn nicht vorher mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

2. Beide Vertragsparteien sind zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

a. der Pächter den Pachtzins zum vereinbarten Fälligkeitstermin und nach Mahnung und Setzung einer 4-wöchigen Nachfrist nicht bezahlt;

b. der Pächter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Pachtobjekt macht, insbesondere ohne Zustimmung des Verpächters den Pachtgegenstand für andere Zwecke als in diesem Pachtvertrag angegeben verwendet;

c. der Pächter gegen das ihn treffende Unterpachtverbot verstößt;

d. die PV-Anlage samt Nebenanlagen nicht bis spätestens 31.12.2025 betriebsbreit hergestellt wurde;

Der Vertrag endet automatisch mit Beendigung des Gestattungsvertrages (Dachpachtvertrages) vom xx.xx.2024.

Die Kündigung des Vertragsverhältnisses erfolgt schriftlich per Einschreiben mit Rückschein. Maßgeblich für die Fristwahrung ist jeweils der Posteingang beim Empfänger, nicht die Absendung der Erklärung.

§4

Pachtzins

1. Der Pachtzins ist ab dem auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Monatsersten zu bezahlen.

2. Der jährliche Pachtzins beträgt (**90** kWp) **9.975 € netto** (in Worten: **Euro Neuntausendneunhundertfünfundsiebzig**) zuzüglich der jeweils gültigen MwSt.

Der Pachtzins ist vom Pächter monatlich zu entrichten. Die Zahlung muss spätestens am letzten Werktag des Vormonats auf das angegebene Konto erfolgen.

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH&Co.KG

IBAN: DE03 1305 0000 0201 113503
BIC: NOLADE21ROS

3. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Regelungen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig.

4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Pachtzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Pächters, ist gerichtlich rechtskräftig festgestellt oder von den Verpächtern anerkannt.

§5.

Wertsicherung

Sollten sich in Zukunft die wirtschaftlichen und / oder technisch und / oder rechtlichen Verhältnisse, die durch Vereinbarungen dieses Vertrages begründet sind, so wesentlich ändern, dass das Festhalten an diesem Vertrag für eine der Vertragsparteien eine unbillige

Härte bedeuten würde, kann dieser Vertragspartner eine entsprechende Änderung des Vertrages verlangen.

§6

Rechte und Pflichten des Verpächters

1. Der Verpächter ist verpflichtet, gemäß dem zwischen den Vertragsteilen abgeschlossenen Gestattungsvertrag (Dachpachtvertrag) (Anlage 1) eine PV-Anlage so herzustellen und anzuschließen, dass die PV-Anlage spätestens am 31.12.2025 betriebsbereit übergeben wird. Der Verpächter hat dem Pächter den voraussichtlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellung der PV-Anlage unmittelbar nach Kenntnis mitzuteilen.

2. Der Verpächter ist verpflichtet, mit Herstellung der Betriebsbereitschaft dem Pächter Besitz an der PV-Anlage samt Nebenanlagen zu verschaffen. Des Weiteren ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter spätestens bei der Übergabe der betriebsbereiten PV-Anlage Kopien sämtlicher für den Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen, die Geltendmachung von vertraglichen und/oder gesetzlichen Ansprüchen aus Garantie- und/oder Gewährleistungsrechten gegen die an der Errichtung der PV-Anlage beteiligten Unternehmen und für die Geltendmachung von Ansprüchen aus und in Zusammenhang mit der Förderung erneuerbarer Energien erforderlichen Dokumente zur Verfügung zu stellen.

3. Der Verpächter ist verpflichtet, den Pächter bei der Herstellung eines Netzanschlusses bei dem örtlichen Netzbetreiber zu unterstützen. Gegebenenfalls ist der Pächter berechtigt, den Verpächter zur Vornahme aller mit der Herstellung eines Netzanschlusses erforderlichen Maßnahme, insbesondere auch mit dem Abschluss entsprechender Verträge mit dem Netzbetreiber zu bevollmächtigen.

4. Der Verpächter haftet dem Pächter und Dritten für alle Schäden, welche durch die Errichtung der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Pächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Verpächter, den Pächter schad- und klaglos zu halten.

§7

Rechte und Pflichten des Pächters

1. Der Pächter ist als Eigentümer des Gebäudes verpflichtet, den Verpächter bei der Einholung der für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu unterstützen.

2. Der Pächter ist berechtigt, die PV-Anlage sowie die zu ihr gehörenden Nebenanlagen nach Herstellung der Betriebsbereitschaft durch den Verpächter in Betrieb zu nehmen.

3. Der Pächter ist verpflichtet einen Anschluss der PV-Anlage an das Netz der öffentlichen Versorgung durch den örtlichen Netzbetreiber herbeizuführen sowie mit dem Netzbetreiber die erforderlichen Anschluss- und Nutzungsverträge abzuschließen. Das Risiko eines allenfalls verzögerten Netzanschlusses trägt der Pächter.

4. Der Pächter ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb der PV-Anlage und den Nebenanlagen bestehenden Meldepflichten zu erfüllen, wobei ihn der Verpächter hierbei (beispielsweise durch die Bereitstellung entsprechender Formulare, etc.) unterstützen wird.

5. Veränderungen an der PV-Anlage und den Nebenanlagen dürfen nur nach vorangehender schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Werden Veränderungen vorgenommen, sind sie bei Auflösung des Pachtverhältnisses nach Wahl des Verpächters vom Pächter abzubauen und abzutransportieren oder vom Verpächter zu übernehmen und zum Buchwert abzulösen, wobei eine jährliche Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer im Sinne der einkommensteuerrechtlichen Vorschriften vorzunehmen ist.

6. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen vor unbefugten Zugriffen Dritter sowie vor Beschädigungen geschützt werden.

7. Sollte der Pachtgegenstand aus Gründen, die nicht vom Pächter zu vertreten sind, zur Gänze oder teilweise unbrauchbar werden, so hat dieser Anspruch auf angemessene Herabsetzung des Pachtzinses, jedoch nicht auf Ersatz des dadurch entgangenen Gewinns.

8. Der Pächter haftet dem Verpächter und Dritten für alle Schäden, welche durch den Betrieb und den Unterhalt der PV-Anlage samt Nebenanlagen entstehen. Für den Fall, dass der Verpächter von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden sollte, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter schad- und klaglos zu halten.

§8

Betrieb, Wartung und Instandhaltung der PV-Anlage und Nebenanlagen

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen über die Gebäudeversicherung und eine falls erforderlich abzuschließende Elementarversicherung zu versichern sind.

Die Kosten der Versicherung hat der Pächter zu tragen.

2. Der Verpächter ist zur Durchführung sämtlicher in Zusammenhang mit dem Betrieb der PV-Anlage samt Nebenanlagen erforderlichen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet.

3. Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges, des Verlusts, der Zerstörung oder der Beschädigung der PV-Anlage sowie der Nebenanlagen, dies insbesondere auch im Falle höherer Gewalt. Der Verpächter ist in diesem Fall verpflichtet, die PV-Anlage sowie die Nebenanlagen auf seine Kosten instandzusetzen oder zu erneuern.

4. Sollte der ordnungsgemäße Betrieb der PV-Anlage aufgrund der Nichtvornahme notwendiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein oder drohen, die PV-Anlage und/oder Nebenanlagen einen ernsthaften, dauerhaften Schaden zu nehmen, so ist der Pächter berechtigt, den Verpächter unter Setzung einer Frist von 14 Tagen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aufzufordern und bei fruchtlosem Verstreichen dieser Frist berechtigt, auf Kosten des Verpächters entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Verpflichtung zur Setzung der Frist und ist der Pächter sofort zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf Kosten des Verpächters berechtigt.

5. Soweit den Verpächter aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen durch den Pächter direkt eine Verantwortlichkeit trifft, wird der Pächter über Aufforderung des Verpächters unverzüglich alle Maßnahmen und Vorbereitungen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind. Trifft der Pächter trotzdem nicht alle Maßnahmen und Vorbereitungen zur Einhaltung der Vorschriften, ist der Verpächter berechtigt, nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen das

Vertragsverhältnis aufzulösen. Im Falle eines Verstoßes des Pächters verpflichtet sich dieser, den Verpächter diesbezüglich schad- und klaglos halten.

§9

Verbot der Unterverpachtung, Rechtsnachfolge und Eintrittsrechte

1. Die gänzliche oder teilweise Begründung eines Unterpachtverhältnisses ist unzulässig.

2. Beide Vertragsteile sind berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie die ihnen jeweils aus diesem Vertrag zustehenden Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertagen. Eine Übertragung der Rechte aus dem gegenständlichen Pachtvertrag oder dem Verkauf der PV-Anlage samt Nebenanlagen ist dem jeweils anderen Vertragspartner vorab schriftlich mitzuteilen. Die Übertragung wird erst mit der Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners wirksam, wobei diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Vertragsteile vereinbaren, dass insbesondere begründete Zweifel an der technischen und/oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potentiellen Rechtsnachfolgers einen wichtigen Grund darstellen.

3. Für den Fall der Rechtübertragung auf Dritte verpflichten sich die Vertragsteile, den jeweiligen Dritten zu verpflichten, gegenüber dem anderen Vertragspartner in alle Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag einzutreten. Die Vertragsteile haften dem jeweiligen Vertragspartner für einen allenfalls aus einer Verletzung dieser Regelung resultierenden Schaden.

§10

Beendigung und Rückstellung

1. Der Pächter verpflichtet sich, die PV-Anlage samt Nebenanlagen bei Beendigung des Pachtvertrages in einem Zustand wie bei Pachtübernahme unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnützung zu übergeben.

2. Der Verpächter und der Pächter können auch einvernehmlich vereinbaren, dass der Pächter die vom Verpächter erstellte PV-Anlage samt Nebenanlagen zum Verkehrswert übernimmt.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Rostock.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

4. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

Anlagen

Anlage 1 Gestattungsvertrag (Dachnutzungsvertrag) vom xx.xx.2024

_____, am _____	_____, am _____
Ort Datum	Ort Datum
_____	_____
Verpächter	Pächter