

Gebrauchsüberlassungsvertrag

Zwischen

der **LH-Bürgerenergie eG**, Nelly-Sachs-Str. 9, 59348 Lüdinghausen,
gesetzlich vertreten durch den Vorstand

und

der **Stadt Lüdinghausen**, Borg 2, 59348 Lüdinghausen
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister, Ansgar Mertens

wird nachfolgender **Gebrauchsüberlassungsvertrag** geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Gebrauchsüberlassungsvertrages ist die Überlassung der Dachfläche der **Sekundarschule**, Tüllinghofer Str. 25 in 59348 Lüdinghausen mit einer Gesamtquadratmeterzahl von 1.860 m² zur Nutzung.

Nutzungsberechtigter bzw. Nutzer ist demnach die LH-Bürgerenergie eG, der hiermit durch die Stadt Lüdinghausen die Möglichkeit eingeräumt wird, auf der Dachfläche der vorbezeichneten Schule eine Photovoltaik-Anlage (kurz PV-Anlage) zur Erzeugung regenerativer elektrischer Energie zu errichten und zu betreiben.

§ 2 Rechte und Pflichten

Eine baurechtliche Genehmigung der PV-Anlage ist nach § 65 Abs. 1 Nr. 44 der Bauordnung NRW nicht erforderlich.

Die konkrete Anbringung der kompletten PV-Anlage nebst anderen Komponenten (wie etwa Speicher) ist vor Ort besprochen worden und für alle Beteiligten verbindlich.

Vor dem Hintergrund der langen Vertragslaufzeit und der hiermit verbundenen Investitionen und ebenso langfristig zu garantierenden Einspeisung in die Stromnetze sichert die Stadt Lüdinghausen zu, dass die Nutzungsrechte zugunsten der LH-Bürgerenergie eG auf Verlangen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle im Grundbuch abgesichert werden, um Rechtsnachteile insbesondere bei einem Verkauf des Grundstücks durch die Stadt Lüdinghausen zu vermeiden.

§ 3 Vertragslaufzeit, Kündigung

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass der Gebrauchsüberlassung eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren zzgl. der verbleibenden Monate des Ersteinspeisejahres zu Grunde gelegt wird.

Vor dem Hintergrund der vereinbarten Vertragslaufzeit beginnt der Vertrag mit der ersten aktiven Einspeisung von Energie und endet nach 20 Jahren zzgl. der Restmonate des Ersteinspeisungsjahres.

Unabdingbare Bedingung der vertraglichen Gebrauchsüberlassung ist die garantierte Vertragslaufzeit von 20 Jahren zzgl. der Restmonate des Ersteinspeisejahres, da wiederum über diesen Zeitraum von der LH-Bürgerenergie eG als Anlagebetreiberin der PV-Anlage ein entsprechender Einspeisevertrag

über die Einspeisung elektrischer Energie in das Stromnetz des zuständigen Netzbetreibers im Gebiet der Stadt Lüdinghausen geschlossen wird.

Der Nutzer kann durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer die Vertragslaufzeit zweimal um jeweils bis zu fünf (5) Jahre zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen verlängern. Zur wirksamen Ausübung dieses Optionsrechtes muss die entsprechende Erklärung spätestens sechs Monate vor Ablauf der ursprünglichen Vertragslaufzeit bzw. vor Ablauf der nach Satz 1 verlängerten Vertragslaufzeit beim Grundstückseigentümer eingehen; der Grundstückseigentümer wird dem Nutzer den Eingang bestätigen. Klarstellend halten die Parteien fest, dass während der Festvertragslaufzeit sowie der verlängerten Vertragslaufzeit kein ordentliches Kündigungsrecht für beide Parteien besteht.

Beide Vertragsparteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht 12 Monate nach Vertragsabschluss mit der Installation der PV-Anlage begonnen worden ist.

Der Nutzer hat jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirkung,

- a) falls der Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen am Gebäude oder Bepflanzungen auf dem Grundstück vornimmt oder sonstige Maßnahmen trifft, die zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der PV-Anlage führen. Der Nutzer kann in diesem Falle wahlweise die PV-Anlage sowie andere Komponenten nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages entfernen oder im bzw. am Gebäude belassen,
- b) falls aus anderen Gründen ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage nicht mehr gewährleistet ist. In diesem Fall hat der Nutzer die PV-Anlage vollständig zu entfernen.

Der Grundstückseigentümer hat ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirksamkeit, falls die PV-Anlage länger als 12 Monate außer Betrieb ist und keine Reparatur oder Ersatzbeschaffung vom Nutzer eingeleitet worden ist. In diesem Fall hat der Nutzer die PV-Anlage vollständig zu entfernen.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Änderungen des Vertrages, insbesondere Ergänzungen, bedürfen der Schriftform.

§ 4 Wiederherstellung des Gebäudes

Sofern der Nutzer nach §§ 5 und 6 dieses Vertrages dazu verpflichtet ist, die PV-Anlage zu entfernen, hat er

- a) die PV-Anlage samt Zubehör vollständig vom Dach zu entfernen,
- b) sämtliche anderen PV-Anlagenteile nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages zu entfernen.

Unter Putz verlegte Versorgungsleitungen stehen im Eigentum des Grundstückseigentümers. Der Nutzer ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Der Nutzer ist nur verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wände, Tapeten u. a. wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.

§ 5 Technik und Betrieb

Die LH-Bürgerenergie eG sichert als Anlagebetreiberin zu, dass die auf dem Dach der Stadt Lüdinghausen zu errichtende PV-Anlage als PV-Anlage zur Erzeugung regenerativer elektrischer Energie mit einer Nennleistung von ca. 268 kWp installiert und die gewonnene elektrische Energie in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Die LH-Bürgerenergie eG sichert in diesem Zusammenhang zu, dass die durch sie als Eigenerzeugungsanlagen-Betreiberin gelieferte elektrische Energie durch Messeinrichtungen erfasst wird, deren

Auslegung sich nach den für die vertragsgemäße Abrechnung bereitzustellenden Messdaten richtet, wobei die Messeinrichtungen den eichrechtlichen Vorschriften genügen.

Ferner wird in der Ostwallschule ein System seitens der LH-Bürgerenergie eG installiert, welches die Produktivität der PV-Anlage sichtbar macht, um die Besucher:innen der Ostwallschule über den Nutzen der PV-Anlage zu informieren.

Errichtung, Betrieb, Instandhaltung und Änderung der Eigenerzeugungsanlage müssen den gesetzlichen Bestimmungen sowie den anerkannten Regeln der Technik entsprechend durchgeführt werden, wobei entsprechende Arbeiten ausschließlich der LH-Bürgerenergie eG als Anlagenbetreiberin vorbehalten bleiben.

Bei Gefahr und im Störfalle sowie zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten kann die Stadt Lüdinghausen zur Abwehr von Gefahren und zur Beseitigung von Störungen Maßnahmen ergreifen, die jedoch vorab mit der LH-Bürgerenergie eG zu besprechen sind.

Der Nutzer wird alle Maßnahmen so mit der Stadt Lüdinghausen abstimmen, dass unbillige Beeinträchtigungen der Interessen der Stadt Lüdinghausen vermieden werden.

Der Nutzer und seine Beauftragten haben Zugang zur PV-Anlage und zu den anderen Installationen nach vorhergehender Absprache.

§ 6 Haftung des Nutzers

Der Nutzer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für von der PV-Anlage ausgehende Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Grundstückseigentümers abzuschließen.

Der Nutzer wird im Umfang seiner Haftung den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freihalten. Diese Haftung ist durch den Abschluss einer entsprechenden Versicherung vor Baubeginn nachzuweisen und auf Verlangen vorzulegen.

Sollte die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundstückseigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, seinen Anspruch dem Nutzer abzutreten (Drittschadensliquidation).

Der Grundstückseigentümer hat den Nutzer unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

- a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten,
- b) der Grundstückseigentümer Dachreparaturarbeiten in Auftrag geben möchte,
- c) er andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

§ 7 Eigentum

Die Installation auf der Dachfläche erfolgt mittels Aufbauten, wodurch die PV-Anlage insgesamt nicht wesentlicher Bestandteil des Hauses wird.

Damit gilt gleichzeitig vereinbart, dass für die Zeit der Gebrauchsüberlassung die LH-Bürgerenergie eG Eigentümerin der PV-Anlage bleibt.

Die LH-Bürgerenergie eG verpflichtet sich, nach Ende des Vertragsverhältnisses die PV-Anlage mit allen ihren Zubehöerteilen auf seine Kosten rückstandsfrei zu entfernen. Das hat innerhalb eines Monats nach Ende des Vertragsverhältnisses zu geschehen.

Diese Entfernung unterbleibt dann, wenn die Stadt Lüdinghausen zum Ende des Vertragsverhältnisses die PV-Anlage komplett in ihr Eigentum übernehmen möchte und das auch einen Monat vor Ende des Vertragsverhältnisses schriftlich gegenüber der LH-Bürgerenergie eG erklärt. Die LH-Bürgerenergie eG ist in diesem Fall von allen weiteren Verpflichtungen freigestellt. Eine Entschädigung / Kaufpreis für die Übernahme hat die Stadt Lüdinghausen nicht zu zahlen.

Das vorstehende Übernahmerecht der Stadt gilt ausdrücklich nur bei einer Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit gem. § 3 Abs. 1 dieses Vertrages und nicht bei Beendigung aus sonstigen Gründen, etwa durch Kündigung, Aufhebungsvereinbarung etc.

§ 8 Rechtsnachfolger

Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, ausdrücklich auch für etwaige Sonderrechtsnachfolger in die PV-Anlage und das betreffende Grundstück, d. h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, sodass immer der jeweilige Rechtsnachfolger an diese Verpflichtungen gebunden ist.

Der Nutzer hat nur bei schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers das Recht, seine Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie seine Rechte und Pflichten an Dritte zu übertragen.

§ 9 Abbau der Anlage bei Dachreparatur

Im Falle einer Dachreparatur hat der Nutzer die PV-Anlage auf seine Kosten zu entfernen. Nach Beendigung der Dacharbeiten ist der Nutzer unmittelbar zu informieren, der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, der Neuinstallation der PV-Anlage zuzustimmen.

§ 10 Vergütung

Als Vergütung vereinbaren die Vertragsparteien, dass für die Gebrauchsüberlassung der 1.860 m² großen Dachfläche von der LH-Bürgerenergie eG ein monatliches Nutzungsentgelt von netto 620,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer von zurzeit 19 % in Höhe von 117,80 EUR, somit insgesamt EUR 737,80 an die Stadt Lüdinghausen gezahlt wird.

Das monatliche Nutzungsentgelt wird im Voraus fällig und ist spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das Bankkonto der Stadt Lüdinghausen bei der Sparkasse Westmünsterland (IBAN: DE92 4015 4530 0000 0058 68) zu überweisen.

Die Abrechnung gegenüber dem jeweiligen Netzbetreiber, in dessen Stromnetz die durch die PV-Anlage gewonnene erneuerbare Energie eingespeist wird, obliegt alleine und ausschließlich der LH-Bürgerenergie eG.

§ 11 Datenschutz

Die für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden i. S. des Bundesdatenschutzgesetzes verarbeitet und genutzt.

§ 12 Rechtsnachfolge

Jeder Vertragspartner ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Übertragung wird jedoch erst dann wirksam, wenn der verbleibende andere Vertragspartner zustimmt. Das Einverständnis hierfür darf nur verweigert werden, wenn gegen die technische oder wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der betriebenen PV-Anlage Bedenken erhoben werden können.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages rechtunwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Vielmehr verpflichten sich die Vertragspartner, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst gleichwertige Bestimmung zu ersetzen.

Lüdinghausen, den 19. September 2022

LH-Bürgerenergie eG

Stadt Lüdinghausen