

VERTRAG
ÜBER DIE NUTZUNGSÜBERLASSUNG
VON DACHFLÄCHEN

zwischen

Herrn / Frau / Firma

gesetzlich vertreten durch

Steuer - Nr.: _____

- nachfolgend „**Grundstückseigentümer**“ genannt -

und

solarhybrid AG

gesetzlich vertreten durch den Vorstand

An der Schachtbahn 18, 04420 Makranstädt

Steuer - Nr.: 309 / 5711 / 5745

- nachfolgend „**Anlagenbetreiber**“ genannt -

Präambel

Der Grundstückseigentümer ist als Eigentümer eines bebauten Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. Der Anlagenbetreiber beabsichtigt, auf den Dachflächen der Gebäude dieses Grundstücks eine Solarstromanlage errichten und betreiben zu lassen. Diesbezüglich übernimmt der Anlagenbetreiber die Genehmigungsplanung, die Statikprüfung und die technische Projektierung auf eigene Kosten. Nach Planung und Projektierung der Anlage soll dieser Nutzungsüberlassungsvertrag an einen Investor als neuen Anlagenbetreiber übertragen werden. Dieser Investor errichtet, installiert und betreibt sodann die geplante Solarstromanlage und zahlt das vereinbarte Nutzungsentgelt an den Grundstückseigentümer entsprechend diesem Vertrag. Die nachfolgende Vereinbarung regelt die Gebrauchsüberlassung der Flächen an den Anlagenbetreiber sowie die Übertragung des Vertragswerkes auf den späteren Investor.

§ 1

Vertragsobjekt

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die in der als **Anlage 1** beizufügenden Planungszeichnung farblich gekennzeichneten Dachflächen der auf dem nachfolgenden Grundstück befindlichen Gebäude oder Gebäudeteile sowie die in **Anlage 1** gekennzeichnete Fläche für die Installation der Leitungen und des Wechselrichters:

Grundstücksanschrift(en): _____

Amtsgericht _____
im Grundbuch von _____
Blatt _____
Gemarkung _____
Flur _____
Flurstück(e) _____

- (2) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber, auf den vertragsgegenständlichen Dachflächen der Gebäude dieses Grundstücks eine oder mehrere Solarstromanlagen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die Größe und technische Spezifikation der zu errichtenden Solarstromanlage(n), deren genaue Lage auf dem Gebäudedach (blaue Markierung) sowie der Verlauf der Netzanschlussleitungen, der sonstigen Verkabelungen und die Lage des im Gebäude zu installierenden Wechselrichters

(rote Markierung) werden nach endgültigem Abschluss der Planung in einer Planungszeichnung eingezeichnet, die diesem Vertrag dann als **Anlage 1** beigefügt wird.

- (3) Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die auf den Dachflächen des Grundstückseigentümers errichteten/zu errichtenden Solarstromanlage(n) einschließlich Zubehör, insbesondere Module, Wechselrichter, Gestelle und sonstige technische/elektronische Bauteile nebst Verkabelung nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht/übergehen, vielmehr der Anlagenbetreiber die Solarstromanlage(n) nur zeitlich befristet, zu einem vorübergehenden Zweck und in Ausübung eines Rechtes an dem in Rede stehenden Grundstück in Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den Anlagenbetreiber im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB als Scheinbestandteil auf dem Grundstück aufstellt/aufstellen lässt. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass die auf seinem Gelände errichtete(n)/zu errichtende(n) Solarstromanlage(n) einschließlich Zubehör (s.o.) der finanzierenden Bank vom Anlagenbetreiber sicherungsübereignet ist/sind/wird/werden.

Für den Fall, dass die Solarstromanlage(n) gleichwohl durch rechtskräftiges Urteil als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gewertet werden und das Eigentum an der Anlage danach auf den Grundstückseigentümer übergegangen sein sollte, wird der dem Anlagenbetreiber gegen den Grundstückseigentümer zustehende Entschädigungsanspruch gemäß § 951 BGB dahingehend modifiziert, dass vom Grundstückseigentümer die Gestattung der Wegnahme und die Wiedereinräumung des Eigentums an der Solarstromanlage geschuldet wird und dass dieser Wiederherstellungsanspruch nicht durch Wertersatz abgewendet werden kann.

- (4) Der Grundstückseigentümer bewilligt zur dinglichen Absicherung des Nutzungsrechts eine Dienstbarkeit entsprechend § 5 Abs. 4 und § 6 dieses Vertrags sowie **Anlage 2** zu diesem Vertrag. Die Solaranlage wird aufgestellt, weil sich der Grundstückseigentümer zur Bewilligung dieser Dienstbarkeit verpflichtet hat.

§ 2

Beginn des Vertrages und Vertragsdauer

- (1) Der Vertrag wird mit dem Tag der Unterzeichnung durch beide Parteien wirksam. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich die Errichtung der Anlage nur bei einer festen Vertragslaufzeit von mindestens 20 Jahren rentiert. Für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ist die Zahlung einer Einspeisevergütung dem Grunde und der Höhe nach durch das EEG gesetzlich garantiert.

- (2) Die Gebrauchsüberlassung der Dachflächen beginnt mit dem Monat, in dem mit der Errichtung der Solarstromanlage begonnen wird und endet nach Ablauf von 20 Jahren, gerechnet vom 01. Januar des auf die Errichtung der Anlage folgenden Jahres. Der Anlagenbetreiber wird den Grundstückeigentümer schriftlich vom Beginn der Errichtung informieren.
- (3) Dem Anlagenbetreiber wird die Option eingeräumt, nach Ablauf der vereinbarten Mindest - Nutzungsdauer die Gebrauchsüberlassung durch einseitige schriftliche Erklärung zwei Mal um jeweils weitere 5 Jahre zu verlängern. Die Erklärung zur Ausübung der Option muss dem Grundstückseigentümer spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer zugehen.

§ 3

Nutzungsentgelt

- (1) Der Anlagenbetreiber erhält für die Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Stromnetz von dem regionalen Energieversorger eine gesetzlich festgeschriebene Einspeisevergütung, die für eine Laufzeit von 20 Jahren gesetzlich garantiert ist.
- (2) Als jährliches Nutzungsentgelt für die Überlassung der Dachflächen erhält der Grundstückseigentümer von dem Anlagenbetreiber einen Betrag in Höhe von % der Netto - Einspeisevergütung, die der Anlagenbetreiber jährlich von dem regionalen Energieversorger erhält. Der Anlagenbetreiber rechnet kalenderjährlich, jeweils spätestens bis zum 31.01. des Folgejahres über das dem Grundstückseigentümer zustehende jährliche Nutzungsentgelt ab. Das Nutzungsentgelt ist spätestens 2 Wochen nach Zugang der Abrechnung zur Zahlung fällig und erfolgt auf das nachfolgende Bankkonto des Grundstückeigentümers:

Bank: _____

BLZ: _____

Konto – Nr.: _____

- (3) Das Nutzungsentgelt versteht sich als Bruttoentgelt. Besteht beim Grundstückseigentümer eine Verpflichtung, Umsatzsteuer auszuweisen oder macht der Grundstückseigentümer von seinem Recht Gebrauch, zur Umsatzsteuer zu optieren, und teilt er dem Anlagenbetreiber vor Erstellung der jeweiligen Abrechnung die Ausübung dieses Optionsrechts sowie seine ihm vom Finanzamt zugewiesene Steuernummer mit, versteht

sich das unter Abs. 2 genannte Nutzungsentgelt netto zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

- (4) Die Zahlung des Nutzungsentgelts beginnt mit dem Beginn der Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Stromnetz, und wird für das erste Rumpachtjahr ggf. zeitanteilig abgerechnet. Das vereinbarte Nutzungsentgelt gilt auch während der Optionszeit.

§ 4

Pflichten des Anlagenbetreibers

- (1) Der Anlagenbetreiber hat sämtliche, auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs-, Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen; er hat sich vor Beginn der Arbeiten hierüber mit dem Grundstückseigentümer und ggf. mit dessen Mieter abzustimmen. Sämtliche im Zusammenhang mit der Solarstromanlage stehenden Bau-, Verlegungs- und Wartungs-, bzw. Reparaturarbeiten erfolgen in Verantwortung und auf Risiko des Anlagenbetreibers.
- (2) Der Anlagenbetreiber wird alles Notwendige zur Erlangung von ggf. für die Installation und den Betrieb der Solarstromanlage(n) erforderlichen Genehmigungen unternehmen, ggf. erteilte behördliche Auflagen auf eigene Kosten erfüllen und den Grundstückseigentümer über alle wesentlichen Schritte informieren. Eine Haftung des Anlagenbetreibers für den Fall, dass eine Genehmigung nicht erteilt wird, ist ausgeschlossen, soweit er alles ihm Mögliche und Zumutbare zur Erwirkung der Genehmigung unternommen hat.
- (3) Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer vor Beginn der Installation einen geeigneten Nachweis zu erbringen, dass die ihm überlassenen Dachflächen für die Errichtung der geplanten Solarstromanlage statisch geeignet sind, und eine verkehrssichere Anbringung möglich ist. Der Grundstückseigentümer wird dem Anlagenbetreiber die für diesen Nachweis erforderlichen Unterlagen und Bauzeichnungen zur Verfügung stellen.
- (4) Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, die Solarstromanlage nach den jeweils geltenden technischen und sonstigen (z.B. baurechtlichen) Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten, insbesondere auch zu warten und ggf. zu reparieren. Der Anlagenbetreiber gewährleistet zudem, dass durch die Installation der Anlage keine Beschädigungen an dem Dach entstehen.
- (5) Der Anlagenbetreiber ist dem Grundstückseigentümer zum Ersatz aller Schäden

verpflichtet, die diesem bei oder aufgrund der Errichtung, Herstellung, Wartung und Unterhaltung der Solarstromanlage entstehen.

- (6) Sollte eine Modernisierung oder Sanierung des Daches erforderlich sein oder werden, ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, die Solaranlage für die Dauer der Sanierungsarbeiten zu demontieren und nach Abschluss der Arbeiten wieder montieren zu lassen. Die Kosten für die Demontage und Montage der Anlage trägt zunächst der Anlagenbetreiber; diese Kosten können – soweit sie ortsüblich und angemessen sind – aber mit späteren Nutzungsentgeltzahlungen verrechnet werden. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, dem Anlagenbetreiber den Ausfall der Einspeisevergütung für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Gegenzug, die Sanierungsarbeiten in dem Zeitraum vom 01.11. bis zum 31.03. vornehmen zu lassen. Überdies verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die erforderlichen Sanierungsarbeiten schnellstmöglich durchführen zu lassen.
- (7) Soweit der Anlagenbetreiber die Errichtung der Anlage durch eine Bank finanzieren lässt, hat er dem Grundstückseigentümer Name und Anschrift dieser Bank (nachfolgend: „finanzierende Bank“) unverzüglich nach Abschluss des Kreditvertrages mitzuteilen.

§ 5

Pflichten des Grundstückseigentümers

- (1) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber, auf den in § 1 näher bezeichneten Dachflächen die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Solarstromanlagen bis zur maximal möglichen Leistungsklasse. Er gestattet dem Anlagenbetreiber oder einem von diesem beauftragten Dritten insbesondere sämtliche Maßnahmen, die notwendig sind für die Errichtung der Solarstromanlage(n), den Anschluss an das Stromnetz, die Modernisierung der Anlage(n), für den Betrieb, die Wartung, Reparatur und Instandsetzung sowie für die Ablesung von Zählereinrichtungen. Diesbezüglich gewährt der Grundstückseigentümer dem Anlagenbetreiber ein uneingeschränktes Zugangsrecht (rund um die Uhr und an 7 Tagen der Woche) zu den Solarmodulen, den Verkabelungen und zu dem Gebäudeteil, in dem der Wechselrichter montiert ist. Der Grundstückseigentümer wird dem Anlagenbetreiber nach Vertragsschluss alle ihm vorliegenden oder verfügbaren Pläne und Aufzeichnungen zur Verfügung stellen, aus denen der Verlauf von auf dem Grundstück und im Gebäude verlegten Kabeln und Rohrleitungen hervorgeht.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Gebäude sowie das dazugehörige Grundstück während der gesamten Vertragslaufzeit so zu erhalten, dass der Betrieb der

Solarstromanlage nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird.

- (3) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Betreiber,, den mit der Solarstromanlage erzeugten Strom in das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens einzuspeisen. Während der Vertragslaufzeit hat der Grundstückseigentümer keinen Rechtsanspruch auf den erzeugten Strom oder den durch seinen Verkauf erzielten Erlös.
- (4) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber Grundbucheinsicht, und erteilt ihm hierzu ggf. auf Wunsch des Anlagenbetreibers gesonderte Vollmacht. Zur grundbuchrechtlichen Sicherung der Rechte des Anlagenbetreibers verpflichtet sich der Grundstückseigentümer nach Maßgabe von § 6 dieses Vertrages, unverzüglich nach Fertigstellung der Planung und Übersendung der Planungszeichnung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Anlagenbetreibers sowie zu Gunsten des späteren Investors vor allen Rechten in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs zu bewilligen und zu beantragen. Die Grundbucheintragung hat gemäß dem Wortlaut des als **Anlage 2** zu diesem Vertrag beigefügten Musters zu erfolgen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten und erforderlichen Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zuzustimmen und darauf hinzuwirken, dass auch der jeweils Berechtigte die erforderlichen Erklärungen abgeben wird. Die erforderlichen Notar- und Gerichtskosten für die grundbuchlichen Eintragungen trägt der Anlagenbetreiber.
- (5) Soweit das Grundstück an eine dritte Partei vermietet oder verpachtet ist, wird er den Anlagenbetreiber hierüber informieren. Des Weiteren verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, innerhalb eines Monats ab Unterzeichnung des Vertrages, spätestens aber vor Beginn der Baumaßnahme eine schriftliche Zustimmung des Mieters hinsichtlich der Installation und Nutzung der Solarstromanlage im Umfang gem. § 5 Abs. 1 dieses Vertrages durch den Anlagenbetreiber einzuholen und diese schriftliche Zustimmung dem Anlagenbetreiber vorzulegen.

§ 6

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit; Vormerkungen

- (1) Die Rechte des Anlagenbetreibers und der finanzierenden Bank werden durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung gemäß der als wesentlichem Bestandteil diesem Vertrag beigefügten **Anlage 2** gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei Rechte in Abteilung III des Grundbuchs und nur für die Zwecke dieses Vertrags unschädliche Rechte in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet,

alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der **Anlage 2** zu diesem Vertrag abzugeben.

- (2) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten des Anlagenbetreibers in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass gem. § 10 ein Dritter bzw. die finanzierende Bank in diesen Nutzungsvertrag eintritt, auch zugunsten des Dritten und zugunsten der finanzierenden Bank zu bestellen. Dieser Dritte bzw. die Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundstückseigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist.
- (3) Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruches des Anlagenbetreibers und der Dritten wird von dem Grundstückseigentümer die Eintragung von Vormerkungen auf Bestellung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bewilligt und beantragt.
- (4) Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Anlagenbetreiber die Ausübung der Dienstbarkeit einem Rechtsnachfolger gestatten kann. Die Dienstbarkeit ist so in das Grundbuch einzutragen, dass die finanzierende Bank zufrieden gestellt wird. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.
- (5) Eventuell anfallende Kosten (Notar- und Grundbucheintragungen) übernimmt der Anlagenbetreiber.

§ 7

Rücktrittsrechte

- (1) Den Parteien steht ein vertragliches Rücktrittsrecht zu für den Fall zu, dass nicht bis spätestens zum mit den Baumaßnahmen zur Installation der Solarstromanlage begonnen worden ist.
- (2) Dem Anlagenbetreiber steht darüber hinaus ein vertragliches Rücktrittsrecht zu für den Fall, dass
 - a) ein Anschluss an das Stromnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens nicht, nicht in der geplanten Größe der Solarstromanlage oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist;
 - b) eine technische und statische Überprüfung des Daches zu dem Ergebnis kommt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb einer Solarstromanlage nicht möglich ist, wobei als Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit die Berechnungen des Anlagenbetreibers

maßgeblich sind;

- c) die für die Installation und den Betrieb der Solarstromanlage erforderlichen Genehmigungen oder die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch oder die schriftliche Zustimmung des Mieters nicht innerhalb von 3 Monaten ab Unterzeichnung dieses Vertrages vorliegen;
 - d) eine Vertragsübernahme nach § 10 dieses Vertrages durch einen Investor nicht innerhalb von 6 Monaten ab Unterzeichnung dieses Vertrages erfolgt.
- (3) Der Rücktritt muss schriftlich und innerhalb von drei Monaten ab Entstehen und Kenntnis des Rücktrittsgrundes gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner erklärt werden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Rücktrittserklärung ist der Zugang der Erklärung beim Vertragspartner.

§8

Kündigung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages während der Festlaufzeit bzw. der Optionszeiten ist ausgeschlossen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund für eine Kündigung ist unter anderem die Ablehnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer der Parteien mangels Masse, oder die Einschränkung der Nutzbarkeit der Solaranlage durch Errichtung von Gebäuden oder sonstige Einwirkungen, z. B. Anpflanzungen, auf dem Grundstück entgegen den Rechten des Anlagenbetreibers aus der Dienstbarkeit gemäß Entwurf, Anlage 2 zu diesem Vertrag.
- (2) Eine Kündigung ist schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei auszusprechen.

§ 9

Beendigung des Vertrages

- (1) Der Anlagenbetreiber hat bis zum vereinbarten Ende des Vertragsverhältnisses, bzw. bei vorzeitiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses innerhalb von 1 Monat nach dessen Ende, die Solarstromanlage abzubauen, bzw. zu beseitigen und die genutzten Grundstücksteile in den jeweils ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- (2) Bei Beendigung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grunde – muss der Anlagenbetreiber auf seine Kosten die Löschung der gegebenenfalls für ihn bereits eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten veranlassen. Der Grundstückseigentümer hat hierbei mitzuwirken.

§ 10

Übertragbarkeit des Vertrages auf Dritte; Verkauf des Grundstücks

- (1) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt und er erklärt sich bereits jetzt ausdrücklich damit einverstanden, dass die Projektrechte an der Errichtung der Solarstromanlage und demzufolge auch dieser Nutzungsüberlassungsvertrag nach Abschluss der Planung und Einholung aller Genehmigungen an einen Investor übertragen werden.
- (2) Der Eintritt des Dritten anstelle des (bisherigen) Anlagenbetreibers wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundstückseigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von dem Anlagenbetreiber bzw. Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in diesen Nutzungsvertrag bedarf bei noch laufender Finanzierung der Solarstromanlage(n) zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die finanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn die finanzierende Bank eine entsprechende schriftliche Erklärung dem Grundstückseigentümer zugehen lässt.
- (3) Sollte die Vertragsübernahme – gleich aus welchem Grund – unwirksam sein, ist der Anlagenbetreiber in jedem Fall berechtigt, auch ohne Zustimmung des Eigentümers die Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag Dritten zu überlassen, solange er selbst aus dem Vertrag verpflichtet bleibt. Auch diesbezüglich bedarf es der Zustimmung der finanzierenden Bank.
- (4) Für den Fall, dass dieser Vertrag vor vollständiger Rückführung der Finanzierung des Anlagenbetreibers bei der finanzierenden Bank gekündigt oder sonst wie vor Ablauf der in § 2 genannten Vertragslaufzeit beendet wird, sind beide Vertragsparteien verpflichtet, hiervon unverzüglich die finanzierende Bank zu unterrichten und dieser sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle des Anlagenbetreibers zu treten oder hierfür einen Dritten zu stellen. Der Grundstückseigentümer ist in diesem Fall gegenüber der finanzierenden Bank verpflichtet, einen Nutzungsvertrag mit denselben Bedingungen/Konditionen wie dieser hier vorliegende mit dem von der finanzierenden Bank benannten Dritten oder der finanzierenden Bank selbst abzuschließen.
- (5) Der Anlagenbetreiber bevollmächtigt hiermit für den Fall der Verwertung der sicherheitsübereigneten Sachen unwiderruflich die finanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber des Sicherungsgutes oder im eigenen Namen zu

schließen. Der Grundstückseigentümer willigt in den Eintritt des Dritten als Pächter mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein.

- (6) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück überträgt, insbesondere veräußert, in dem Übertragungs-/Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

„Der(Erwerber/Käufer) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vom sowie der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung gegenüber dem Berechtigten, insbesondere dem Anlagenbetreiber und der finanzierenden Bank gegenüber ergeben.“

- (7) Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so übernimmt er hiermit ausdrücklich die Haftung für daraus entstehende Schäden dem jeweiligen Berechtigten gegenüber, insbesondere sowohl gegenüber dem Anlagenbetreiber, als auch gegenüber der finanzierenden Bank. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet dem Anlagenbetreiber die Übertragung, insbesondere die Veräußerung, des Grundstücks anzuzeigen.

§ 11

Haftung und Versicherung

- (1) Der Anlagenbetreiber haftet dem Grundstückseigentümer und Dritten gegenüber nach den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen dieses Vertrages. Er ist auch für die Verkehrssicherheit der Solarstromanlage und aller ihrer sonstigen Bestandteile und Zubehörstücke allein verantwortlich.
- (2) Der Anlagenbetreiber hat den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Pauschalsumme von mindestens 1.000.000,- € (in Worten: eine Million Euro) nachzuweisen, die oben genannte Verpflichtung besichert.
- (3) Eine Haftung des Grundstückseigentümers im Zusammenhang mit der Errichtung, Herstellung, Wartung und Unterhaltung der Solarstromanlage ist ausgeschlossen, es sei denn der Grundstückseigentümer handelte vorsätzlich oder grob fahrlässig.

§ 12

Schriftform

- (1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf die Nutzungsüberlassung. Nebenabreden mündlicher oder schriftlicher Art wurden nicht

getroffen. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

- (2) Dies gilt auch für eine Aufhebung, Änderung oder den Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.
- (3) Den Parteien sind die gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs- / Hauptmietvertrags, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

§ 13

Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt; die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und im Übrigen alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.
- (2) Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§ 14

Anlagen

Folgende im Vertrag genannte Anlagen sind dessen wesentlicher Bestandteil:

Anlage 1: *Planungszeichnung*

Anlage 2: *Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit*

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift aller Grundstückseigentümer
(ggf. durch vertretungsberechtigtes Organ)

Unterschrift Anlagenbetreiber
Vorstand

Anlage Nr. 1

Planungszeichnung (wird nachgereicht)

Anlage Nr. 2

Bewilligung und Beantragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

I. Grundbuchstand

Der Eigentümer

Name: _____

Straße: _____

Wohnort: _____

- nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt -

ist Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des

Amtsgerichts _____

im Grundbuch von _____

Blatt _____

Gemarkung _____

Flur _____

Flurstück _____

- nachfolgend auch nur „Grundstück“ genannt -

Mit Nutzungsüberlassungsvertrag vom _____ hat der Grundstückseigentümer die Dachflächen der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zur Montage und zum Betrieb einer Solarstromanlage überlassen an die

Solarhybrid AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 23814, An der Schachtbahn 18, gesetzlich vertreten durch den Vorstand, ebenda,

- nachfolgend „Anlagenbetreiberin“ oder „Berechtigte“ genannt -

II. Dienstbarkeiten

1. Zu Gunsten der

Solarhybrid AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 23814, An der Schachtbahn 18, gesetzlich vertreten durch den Vorstand, ebenda,

bestellt der Grundstückseigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Der Berechtigten wird gestattet, _

- a) auf dem Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden Solarstromanlagen nebst erforderlicher Schalt-, Mess- und Transformatorenstationen sowie Wechselrichterhaus zu errichten, sowie diese zur Erzeugung und zum Verkauf von elektrischem Strom zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, durch Solarstromanlagen anderen Typs zu ersetzen und zu entfernen und Solarstromanlagen z.B. durch einen Zaun zu sichern.
- b) auf dem Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden Kabel und Zufahrtswege sowie Parkplätze, Zaun, Eingrünung und sonstige projektnotwendige Nebenanlagen zu errichten bzw. zu verlegen und zu benutzen, des Weiteren dieses zu betreten, zu begehen, zu befahren bzw. auch durch Beauftragte betreten und befahren zu lassen, insbesondere auch mit schwerem Gerät bei Errichtung, Entfernung und Ersetzung der gesamten Anlage.

Des Weiteren verpflichtet sich der Grundstückseigentümer wie folgt:

- c) Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlagen keine Einwirkungen, die deren Errichtung oder Bestand, den Betrieb oder die Nutzung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Ferner hat der Grundstückseigentümer alle sonstigen die Ausübung der zuvor bezeichneten Rechte beeinträchtigenden Maßnahmen zu unterlassen.

2. Die Anlagenbetreiberin ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

3. Die Dienstbarkeit ist befristet auf das Ende des Nutzungsüberlassungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Anlagenbetreiberin bzw. einem anstelle der Anlagenbetreiberin eintretenden Dritten. Die Dienstbarkeit erlischt nicht durch die Ausübung eines Sonderkündigungsrechts gemäß § 57 a ZVG bzw. § 109 InsO bei einem Zwangsversteigerungs- bzw. Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückseigentümers. Die Anlagenbetreiberin verpflichtet sich, die Dienstbarkeit bei Beendigung des Nutzungsüberlassungsvertrages löschen zu lassen.

4. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in dem zwischen den Parteien bestehenden Nutzungsüberlassungsvertrag.

III. Vormerkung

In dem Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Anlagenbetreiberin ist vorgesehen, dass der Nutzungsüberlassungsvertrag an einen Dritten übertragen wird bzw. ein Dritter in diesen Vertrag eintritt.

Diesbezüglich verpflichtet sich der Grundstückseigentümer gegenüber der Anlagenbetreiberin als Versprechensempfängerin

- für den Fall, dass ein Dritter den Nutzungsüberlassungsvertrag vom ... zwischen der Erwerberin und der Anlagenbetreiberin übernimmt und in die Rechte und Pflichten des Selben eintritt,

oder

- für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger Vertragspartei des oben genannten Nutzungsüberlassungsvertrags wird,

zu Gunsten des Übernehmers / der neuen Vertragspartei (als echter Vertrag zu Gunsten Dritter) an dem belasteten Grundstück eine gleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit wie oben unter Abschnitt II. zu bestellen und diesem die gleichen Rechte einzuräumen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

IV. Bewilligungen, Anträge

1. Der Grundstückseigentümer bewilligt, die Vertragsbeteiligten beantragen die Eintragung der Dienstbarkeit gemäß obigem Abschnitt II. im Rang vor sämtlichen Rechten in Abteilung III der Grundbücher, in Abteilung II im Gleichrang mit der unten stehenden Vormerkung.
2. Der Grundstückseigentümer

bewilligt und beantragt

weiterhin, die Vormerkung gemäß obigem Abschnitt III. im Rang vor sämtlichen Rechten in Abteilung III der Grundbücher einzutragen und in Abteilung II im Gleichrang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Anlagenbetreiber gemäß Abschnitt III.

3. Eintragungen an vorerst nächstfolgender Rangstelle sind zulässig.

Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird unter Vollzugsantrag zugestimmt.

4. Zugleich wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung der ... als finanzierender Bank eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zuzuleiten. Des Weiteren wird die ...Bank hiermit ermächtigt, sich jederzeit vom Grundbuchamt einen vollständigen Grundbuchauszug erteilen zu lassen.

V. Kosten

Alle mit der Bestellung der Dienstbarkeit und der Vormerkung und ihrer ranggerechten Eintragung verbundenen Kosten trägt die Anlagenbetreiberin.

Die Kosten einer eventuellen Lastenfreistellung trägt die Erwerberin.

VI. Vollzugsvollmacht

Die Vertragsbeteiligten erteilen hiermit der Notariatsvorsteherin ... sowie den Notariatsfachangestellten ..., sämtlich dienstansässig bei dem mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragten Notar ..., und zwar jede für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss der persönlichen Haftung, Vollmacht, alle zur Durchführung, Ergänzung und Berichtigung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, Umfang oder Wirksamkeit der ihnen erteilten Vollmacht zu überprüfen, und zwar weder allgemein noch in konkreter Anwendung.

Von dieser Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem Notar ... oder vor einem mit ihm in der Sozietät verbundenen Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und ist von der Wirksamkeit der Urkunde nicht abhängig. Sie erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch.

Die Vollmachten sind vorsorglich für den Fall der nicht rechtzeitigen Erreichbarkeit erteilt, was aber im Außenverhältnis nicht nachzuweisen ist.

Von dieser Urkunde erhalten die Anlagenbetreiberin und der Grundstückseigentümer je eine beglaubigte Abschrift.

Grundstückseigentümer

Anlagenbetreiberin

Notarieller Beglaubigungsvermerk