

- ENTWURF -

Nutzungsvertrag

zwischen
dem Kreis Mettmann,
Regiebetrieb Gebäude und Straßen, vertreten durch die Betriebsleitung,
- nachfolgenden **Gebäudemanagement** genannt -
und
.....
- nachfolgend **Nutzer** genannt -
wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

§ 1 Objekt / Vertragsbestandteile

(1) Der Nutzungsvertrag wird im Rahmen des Projektes „Erzeugung von Solarstrom im Kreis Mettmann“ geschlossen. Er betrifft das im Eigentum des Kreises Mettmann und der Verwaltung des Gebäudemanagements befindliche Objekt:

Bezeichnung:

Anschrift:

Gemarkung:.....

Flur:

Flurstück:

(2) Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Allgemeine Elektrotechnische Anforderungen des Gebäudemanagements (s. Anlage 1)
- Statiknachweis (s. §§ 7, 11 und 12)
- Lagepläne / Lageskizzen (s. §§ 7, 11 und 12)
- Bau- und Betriebsbeschreibung (s. §§ 7, 11 und 12)
- Einverständniserklärung zur Datennutzung (s. Anlage 2)
- Brandschutzgutachten

§ 2 Nutzungsrechte und Eigentumsverhältnisse

(1) Das Gebäudemanagement gestattet dem Nutzer die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage (kurz: PV-Anlage) mit einer Leistung von kWp auf dem Dach des o.g. Gebäudes sowie die Verlegung von Anschlussleitungen und die Installation der erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Mess- und Schalteinrichtungen, Wechselrichter, Datenfernabfrage etc.). Alle hierbei entstehenden Kosten trägt der Nutzer. Den genauen Verlauf der Anschlussleitungen und die Installationsorte hat der Nutzer im Vorfeld mit dem Gebäudemanagement abzustimmen. Der erzeugte Solarstrom wird auf Kosten des Nutzers in das öffentliche Netz eingespeist.

(2) Die PV-Anlage sowie sämtliche zugehörigen Leitungen und Nebenanlagen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Gebäude verbunden und verbleiben im Eigentum des Nutzers (§ 95 BGB).

(3) Das Gebäudemanagement ist bemüht, möglichst geeignete Gebäude für die PV-Nutzung auszuwählen; eine Gewähr für Eignung, Beschaffenheit und baulichen Zustand der Gebäude für diesen Zweck wird nicht übernommen.

§ 3 Beginn und Ende des Nutzungsverhältnisses

(1) Das Nutzungsverhältnis beginnt mit Unterzeichnung beider Vertragsparteien und endet am (- in Anlehnung an die Regelungen des Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) - spätestens zum Jahresende (31.12.) des 20. Jahres nach dem Inbetriebnahmejahr der PV-Anlage. Falls die Anlage zu diesem Zeitpunkt voll funktionsfähig ist, sollen 6 Monate vor Ablauf des Vertrages Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung bis zum Ablauf der voraussichtlichen Restnutzungsdauer geführt werden.

(2) Wesentliche Geschäftsgrundlage für die Nutzungsgestattung ist die tatsächliche und rechtliche Verfügungsbefugnis des Nutzers über die PV-Anlage. Im Falle des Wegfalls der Verfügungsmöglichkeit erlischt der Vertrag, wenn es nicht zu einer zweckentsprechenden Nachfolgevereinbarung zwischen dem Gebäudemanagement und dem dann Verfügungsberechtigten kommt.

(3) Der Nutzer verpflichtet sich, die PV-Anlage bis zum zu errichten. Kommt der Nutzer dieser Verpflichtung nicht nach, so erlischt der Vertrag mit Ablauf dieser Frist, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag mit Begründung verlängert werden.

§ 4 Kündigungsrechte

(1) Das Gebäudemanagement ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Nutzer seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag andauernd oder wiederholt trotz schriftlicher Abmahnung nicht vollständig nachkommt. Bei erheblichen Pflichtverletzungen bedarf es einer Abmahnung nicht. Letzteres gilt auch für den Fall eines Antrages auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen den Nutzer.

(2) Sofern das Gebäudemanagement im Rahmen von Reparatur-, Sanierungs-, Umbau-, Ausbau- oder sonstigen Baumaßnahmen auf die überlassenen Flächen zurückgreifen muss, ruht das Nutzungsverhältnis für den Zeitraum der Maßnahmen. Das Gebäudemanagement informiert den Nutzer frühzeitig (in der Regel einen Monat vor Beginn der Arbeiten) über den geplanten Zeitpunkt und die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen. In dringenden Fällen (z.B. unaufschiebbare Reparaturen o.ä.) kann die Monatsfrist verkürzt werden. Der Nutzer verpflichtet sich, die PV-Anlage - soweit dies für die Arbeiten des Gebäudemanagements erforderlich ist – für die Dauer der Maßnahme bis spätestens eine Woche vor Arbeitsbeginn abzubauen. Für den Fall, dass die Maßnahme mehr als vier Wochen dauert ist das Gebäudemanagement um die kostenlose Bereitstellung von Ersatzflächen bemüht; ein Anspruch auf Bereitstellung besteht nicht. Vom Ende der Maßnahme wird der Nutzer mit Vorlaufzeit von einer Woche unterrichtet und die Fläche wieder zur vertragsgemäßen Nutzung auf Grundlage dieses Vertrages zur Verfügung gestellt. Die Kosten für Abbau und Wiederaufbau der PV-Anlage trägt der Nutzer. Ein finanzieller Ausgleich für die Ausfallzeit (z.B. für entgangene Einkünfte) erfolgt nicht.

(3) Das Gebäudemanagement ist zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages mit einer Frist von 6 Monaten zum 31.03. und 30.09. eines jeden Jahres berechtigt, wenn

- die Entfernung der Anlagen aufgrund baurechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher oder technischer Vorschriften und entsprechend behördlicher Verfügungen erforderlich ist.
- die Fotovoltaikanlage dauerhaft nicht mehr funktionsfähig ist oder die Nutzung aufgegeben wurde.
- das Gebäude verkauft oder abgerissen wird.

Der Nutzer hat in diesem Fall die PV-Anlage unverzüglich abzubauen.

(4) Das Gebäudemanagement wird im Falle des Verkaufs versuchen, die gegenüber dem Dachnutzer durch diesen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auf den Käufer zu übertragen.

(5) Wird das Gebäude auf Grund einer Entscheidung des Gebäudemanagements abgerissen, wird das Gebäudemanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten versuchen, den Nutzer bei der Suche nach einer Ersatzfläche zu unterstützen. Sollte das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden, wird die Neuinstallation der Solarstromanlage vorbehaltlich der technischen Voraussetzungen nach den Bedingungen dieses Vertrages bis zum Endtermin nach § 3 Abs. 1, Satz 1 gestattet werden, sofern keine vordringlichen, insbesondere öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

§ 5 Pflichten des Nutzers bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Bei jeglicher Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Nutzer innerhalb von 3 Monaten die PV-Anlage, alle zugehörigen Nebenanlagen und die sichtbaren Leitungen vollständig abzubauen und den Zustand des Objektes vor Vertragsbeginn wieder herzustellen, sofern eine Übernahme der PV-Anlage durch das Gebäudemanagement oder des Kreises Mettmann oder eine anderweitige Regelung nicht zustandekommt. Die Kosten des Abbaus und der Wiederherstellung des Ursprungszustandes trägt der Nutzer.

§ 6 Unterstützung des Projektes „Erzeugung von Solarstrom im Kreis Mettmann“

Eine Nutzungsentschädigung in Form von Miete oder Pacht wird nicht erhoben. Der Nutzer unterstützt das Projekt „Erzeugung von Solarstrom im Kreis Mettmann“ mit einem einmaligen finanziellen Beitrag in Höhe von (in Worten: Euro) 50 /kWp (in Worten: fünfzig Euro je Kilowatt peak), mindestens jedoch 500 (in Worten: fünfhundert Euro) bei Anlagen unter 10 kWp. Dieser Betrag ist bis zum auf das Konto der Kreisverwaltung Mettmann bei der Kreissparkasse Düsseldorf, BLZ unter Angabe des Verwendungszweckes „.....Sachkonto.....“ zu überweisen. Mit diesen Mitteln werden bewusstseinsbildende Projekte und sonstige Maßnahmen im Bereich Klimaschutz, Energieeinsparung und Erneuerbare Energien unterstützt.

§ 7 Installation, Betrieb, Wartung und Unterhaltung der PV-Anlage

(1) Der Nutzer hat vor Baubeginn und auf seine Kosten einen Statiknachweis für die genutzten (Dach-) Flächen zu erbringen. Die Montage und Bauausführung der PV-Anlage hat ausschließlich nach diesen Berechnungen sowie den zugrundeliegenden Angaben, Daten und Montageplänen zu erfolgen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn durch einen erneuten Statiknachweis die Tragfähigkeit der (Dach-)Flächen belegt ist. Das Gebäudemanagement unterstützt den Nutzer bei der Erstellung des Statiknachweises im Rahmen ihrer Möglichkeiten (z.B. Bereitstellung von Altakten zur Statik).

(2) Alle mit der Installation, dem Betrieb, der Wartung und der Unterhaltung der PV-Anlage - insbesondere für das Gebäudemanagement - entstehenden Kosten trägt der Nutzer. Sofern der Nutzer Dritte (z.B. Fachfirmen /Solarinstallateure) mit diesen Aufgaben beauftragt, gelten die nachfolgenden Bestimmungen des § 6 ebenso für diesen Personenkreis. Der Nutzer informiert diese Personen entsprechend und haftet insoweit – gesamtschuldnerisch - für deren Verhalten.

(3) Zu dem in Absatz 2 genannten Zweck wird ein Begehungsrecht eingeräumt. Termine sind direkt mit der Schule (Leitung oder Hausmeister) abzustimmen. Der Nutzer hat dafür Sorge zu tragen, dass der Schulbetrieb und die Sicherheit durch bzw. bei Arbeiten an der PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.

(4) Alle baulichen und (haus)technischen Maßnahmen zur Errichtung der PV-Anlage (Lage auf dem Dach, Verlauf der Anschlussleitungen, Installationsorte der Nebenanlagen etc.) sowie spätere bauliche oder technische Änderungen sind fachgerecht und im Einvernehmen mit dem Gebäudemanagement auszuführen. Soweit die Arbeiten in die Gebäudesubstanz oder das Grundstück eingreifen, haben die Abstimmungen mit dem Gebäudemanagement rechtzeitig vor Ausführung der Arbeiten zu erfolgen.

(5) Der Nutzer gewährleistet, dass bei Errichtung, Betrieb, Wartung und Unterhaltung der PV-Anlage keine Beschädigungen der Dachhaut entstehen bzw. übernimmt die entsprechende Haftung. Bei Schrägdächern hat sie beschädigte Dachziegel auf ihre Kosten zu ersetzen/auszutauschen.

(6) Die elektrischen Teile der PV-Anlage dürfen nur von anerkannten, eingetragenen Elektroinstallationsfachbetrieben errichtet, erweitert oder geändert werden. Mögliche Rückwirkungen auf die vorhandene Elektroinstallation des Gebäudes sind durch entsprechende Vorkehrungen (insbesondere Blitzschutzmaßnahmen etc.) auszuschließen; entsprechende Maßnahmen sind in die Bau- und Betriebsbeschreibung aufzunehmen. Bei Errichtung und Betrieb der PV-Anlage sind die allgemeinen elektrotechnischen Anforderungen des Gebäudemanagements zu beachten (Anlage 1).

(7) Sofern für Errichtung und Betrieb der PV-Anlage (behördliche) Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sind, werden diese vom Nutzer auf seine Kosten eingeholt.

(8) Der Nutzer verpflichtet sich innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung seiner PV-Anlage eine Brandschutzbegutachtung der Anlage (brandschutztechnische Überprüfung und Begutachtung der Gesamtsituation) durch einen anerkannten Sachverständigen für Brandschutz auf eigene Kosten zu veranlassen. Das Gutachten ist umgehend nach seiner Erstellung dem Gebäudemanagement vorzulegen.

(9) Kosten für erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Brandschutzes, die auf die PV-Anlage zurückzuführen sind oder mit ihr im Zusammenhang stehen, übernimmt der Nutzer; auch wenn diese nachträglich festgestellt werden.

(10) Der Nutzer hat auf seine Kosten bei Inbetriebnahme der PV-Anlage eine elektrotechnische Prüfung durch einen anerkannten Sachverständigen für die Anlage zu veranlassen und den entsprechenden Nachweis zu erbringen ("TÜV-Genehmigung"). Die nach der Berufsgenossenschaft vorgeschriebenen 4-jährige Wiederholungsprüfungen durch einen Sachverständigen (vgl. auch Anlage 1 Punkt 7) hat der Nutzer ebenfalls auf seine Kosten durchzuführen und nachzuweisen

§ 8 Besondere Anforderungen des Gebäudemanagements / Besondere Pflichten des Nutzers

..... mögliche Zusatzpflichten im Einzelfall prüfen

(1) Jegliche Wand- und Deckendurchbrüche sind mit dem Sachverständigen im Vorfeld abzustimmen und brandschutztechnisch abzusichern. Der Nutzer stellt sicher, dass die Verlegung aller Leitungen nach der LAR erfolgt.

Die Anbringung von Wechselrichter und Netzanschluss erfolgt in Abstimmung mit einem Brandschutzsachverständigen.

(2) Der Nutzer verpflichtet sich, soweit nicht bereits vorhanden über Fenster-, Tür- und Eingangsbereiche der Schule ein Schneefanggitter anzubringen.

(3) Montage- und Bauarbeiten sind frühzeitig terminlich mit der Schule abzustimmen, vorzugsweise sind diese in Ferienzeiten oder außerhalb der Schulbetriebszeiten durchzuführen.

(4) Der Nutzer verpflichtet sich, aus ästhetischen Gründen für seine Anlage einheitliche Modultypen zu verwenden; dies gilt insbesondere beim Aufbau der Anlage in mehreren Etappen /Bauphasen.

(5) Der Nutzer errichtet auf seine Kosten eine elektronische (Standard)Anzeige für die PV-Anlage; Ausgestaltung und Standort sind mit dem Gebäudemanagement und der Schule abzustimmen.

(6) Der Nutzer erklärt sich bereit, der Schule verfügbare Daten der PV-Anlage und der Stromgewinnung für Unterrichts- und Demonstrationszwecke kostenlos zur Verfügung zu stellen.

(7) Der Nutzer stellt nach Errichtung der PV-Anlage mindestens ein (ggf. digitales) Foto der PV-Anlage kostenlos zur Verfügung. Sie erklärt sich damit einverstanden, dass dieses und andere Fotos der PV-Anlage für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit des Kreises Mettmann genutzt werden.

(8) Der Nutzer erteilt eine Einverständniserklärung zur Datennutzung (Anlage 2).

§ 9 Verkehrssicherungspflicht, Haftpflicht

(1) Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für seine PV-Anlage und verpflichtet sich, sich gegen die Risiken der PV-Anlage und deren Betrieb in ausreichendem Maße zu versichern.

(2) Der Nutzer schließt für seine PV-Anlage eine Haftpflichtversicherung (Betreiberhaftpflicht) für die von der PV-Anlage ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten einschließlich Gebäudemanagement und Kreis Mettmann ab.

Die Deckungssummen für Sach- und Personenschäden haben jeweils mindestens 5 Mio. Euro zu betragen.

(3) Der Nutzer hat sicherzustellen, dass Mietsachschäden, Allmählichkeitsschäden und Schäden an dem zur Nutzung überlassenen Gebäude (konkret auch an der überlassenen Dachfläche) in die Haftpflichtversicherung eingeschlossen werden und auf den Ausschluss von Bearbeitungsschäden verzichtet wird. Die Deckungssumme für diese Schäden hat jeweils mindestens 250.000 Euro zu betragen.

(4) Der Nutzer hat die Versicherung für die gesamte Nutzungsdauer aufrechtzuerhalten. Wechsel der Versicherungsunternehmen sind zulässig, solange für den gesamten Zeitraum eine Deckungszusage besteht. Der Nutzer ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, soweit Versicherungsschutz nicht mehr besteht.

(5) Zum Nachweis der Haftpflichtversicherung legt der Nutzer Kopien seiner Versicherungsunterlagen incl. Versicherungsschein vor, aus denen Versicherungsumfang und Höhe der Deckungssummen ersichtlich sind.

Der Nutzer hat alle 5 Jahre unaufgefordert eine Kopie des aktuellen Versicherungsscheins vorzulegen.

(6) Der Nutzer haftet gegenüber dem Gebäudemanagement für Schäden auf Grund vorsätzlicher und fahrlässiger Pflichtverletzungen sowie für alle Schäden, die durch den Betrieb der PV-Anlage entstehen. Er stellt das Gebäudemanagement im Rahmen seiner Haftung von Ansprüchen Dritter frei.

(7) Versicherungen gegen Feuer, Hagel und Sturm (Elektronik-Versicherung) werden empfohlen.

§ 10 Sicherheitsleistung

Zur Abdeckung evtl. Forderungen aus dem Vertrag hat der Nutzer eine Sicherheitsleistung in Höhe von..... 250 Euro/kWp (in Worten: Euro)..... bis zum zu erbringen. Alle marktüblichen Anlageformen für Mietkautionen werden anerkannt.

§ 11 Informationspflichten des Nutzers

(1) Der Nutzer erstellt einen Statiknachweis, der vor Beginn der Bau- und Montagearbeiten vorzulegen ist.

(2) Der Nutzer erstellt eine Bau- und Betriebsbeschreibung, die Angaben zu Art, Größe und Umfang und Technik der PV-Anlage, der Nebenanlagen sowie der erforderlichen Installationsmaßnahmen enthält. Diese wird durch Kopien der für das Versorgungsunternehmen relevanten technischen Unterlagen ergänzt.

(3) Die genaue Lage der PV-Anlage auf dem Dach, der Verlauf der Anschlussleitungen und die Installationsorte der Nebenanlagen sind von des Nutzers in einen Plan (Lageskizze) einzuzeichnen.

(4) Wesentliche Veränderungen der PV-Anlage, insbesondere Erweiterungen des vertraglich vereinbarten Umfangs (z.B. durch Errichtung zusätzlicher PV-Anlagen / Module), bedürfen der vorherigen Zustimmung durch das Gebäudemanagement. Die Zustimmung ist schriftlich unter Beifügung prüffähiger Unterlagen zu beantragen.

(5) Sonstige bauliche und technische Änderungen der PV-Anlage (z.B. Austausch von Wechselrichtern) sind mit dem Gebäudemanagement im Vorfeld abzustimmen und schriftlich mitzuteilen. Auf Verlangen des Gebäudemanagements ist eine neue, aktualisierte Bau- und Betriebsbeschreibung zu fertigen.

§ 12 Von des Nutzers zu erbringende Unterlagen / Nachweise

(1) Der Nutzer hat folgende Unterlagen einzureichen:

- Nachweis über die erbrachte Sicherheitsleistung
- Statiknachweis (vor Montagebeginn vorzulegen!)
- Nachweis der TÜV-Abnahme, TÜV-Genehmigung
- Brandschutznachweis
- Bau- und Betriebsbeschreibung
- Lageplan / Lageskizze
- Fachunternehmen/EMV-Bescheinigung des Elektroinstallationsunternehmens
- Kopien aller technischen Unterlagen für das Versorgungsunternehmen
- Kopie des Vergütungsvertrags bzw. der Anerkennung nach EEG
- Kopie der Haftpflichtversicherungsunterlagen
- regelmäßiger 5-jähriger Nachweis über den Fortbestand der Haftpflichtversicherung
- ein oder mehrere Fotos der PV-Anlage

(2) Die vollständigen Unterlagen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der PV-Anlage beim Gebäudemanagement einzureichen. Werden die vereinbarten Fristen überschritten, kann dem Nutzer der Verwaltungsaufwand für die Einholung der Unterlagen in Rechnung gestellt werden, max. bis zu einem Betrag von 300 €.

§ 13 Ansprechpartner

(1) Projektkoordination und Kontaktadresse für die Einreichung von Unterlagen ist Kreis Mettmann, Regiebetrieb Gebäude und Straßen

(2) Ansprechpartner für das Projekt beim Kreis Mettmann sind:

beim Gebäudemanagement:

.....(Projektkoordination)
..... (Bauunterhaltung)
..... (Elektrotechnik)
..... (Brandschutz)

bei der Schule:

Schulleitung:

Hausmeister:

§ 14 Rechtsnachfolge

(1) Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, dieses Vertragsverhältnis und die jeweiligen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern zu übertragen.

(2) Das Gebäudemanagement ist berechtigt, einen Rechtsnachfolger des Nutzers als neuen Vertragspartner abzulehnen, wenn Bedenken (z.B. fehlende Bonität) gegen diesen Vertragspartner bestehen.

§ 15 Schlussbestimmungen / Salvatorische Klausel

(1) Alle Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie rechtsgestaltenden Erklärungen und Mitteilungen bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, wird die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, solche Bestimmungen durch andere, inhaltlich gleichkommende bzw. dem angestrebten Sinn und Zweck des Vertrages bzw. dem Willen der Parteien entsprechende Bestimmungen zu ersetzen.

(2) Gerichtsstand und Erfüllungsort sind Mettmann.

Mettmann, den

Mettmann, den.....

Regiebetrieb Gebäude und Straßen
Die Betriebsleitung

Nutzer

(Friedhelm Reusch)