

Vertrag über Verpachtung von Grundstücksflächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

zwischen

SunShine Energy GmbH
Merkurstraße 21, 90763 Fürth
vertreten durch den GF David von Eisenhart-Rothe

- nachfolgend Pächter/Betreiber -

und

Firma/Name _____
Anschrift _____
Telefon _____
E-Mail _____

- nachfolgend Eigentümer -

beide gemeinsam auch „Parteien“ genannt.

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Vertragsgegenstand, Nutzungsrecht.....	4
§ 2	Eigentum	5
§ 3	Nutzungsvergütung	5
§ 4	Verpflichtungen des Pächters	6
§ 5	Verpflichtungen des Verpächters.....	6
§ 6	Haftung des Pächters	7
§ 7	Versicherung.....	8
§ 8	Grundbucheintragungen, Dienstbarkeit, öffentlich-rechtliche Genehmigungen	8
§ 9	Fremdfinanzierung	9
§ 10	Vermieter-/Verpächterpfandrecht.....	10
§ 11	Rechtsnachfolge, Übertragung, Gebrauchsüberlassung	11
§ 12	Vertragslaufzeit	12
§ 13	Schlussbestimmungen.....	14
	Unterschriften.....	16
	Anlagen (1-3)	

Einführende Vertragsregelungen

Der Verpächter ist ausweislich der als Anlage 1 beigefügten aktuellen Grundbuchauszüge Eigentümer des in § 1 näher bezeichneten Grundbesitzes, welches zur Errichtung und für den Betrieb einer Photovoltaikanlage, einschließlich

- der Komponenten für die Stromerzeugung [insbesondere Photovoltaikmodule, Wechselrichter, Anschlussgehäuse (inklusive AC-Verteiler, Unterverteilerboxen, Überspannungsschutzgeräte, Sicherungen), Anschlussysteme für die Netzeinspeisung (in der Niederspannung: Zähleranschluss säule, in der Mittelspannung: Trafostation und Übergabestation)],
- der Komponenten für die Anlagenüberwachung und -steuerung [insbesondere die Hardware für das Monitoring und die Direktvermarktung (inklusive Direktvermarktungsschnittstelle, Fernüberwachungssystem, Parkregelung, Sensoren für Einstrahlung und Temperatur)],
- der physischen und mechanischen Verbindung und Befestigung [insbesondere Unterkonstruktion (inklusive Gestelle mit entsprechenden Verschraubungen und sonstigem Zubehör, sonstige Gestelle für eine fachgerechte Installation aller Komponenten) und Befestigungs- und sonstige bauliche Elemente und Maßnahmen, die einen sicheren Betrieb gewährleisten (inklusive Kabelbefestigungen, Kabelkanäle und Schutzrohre, Überdachungen der Wechselrichter, Standflächen um Anbindungsstelle an das Netz)],
- der Verkabelung der Leitungen [inklusive Stromkabel, Datenkabel, Schutzrohre],
- des Netzanschlusses und der Netzanschlussanbindung an das Stromnetz und an das Telekommunikationsnetz [inklusive Leitungen],
- der Messstelle (inklusive Mess-, Steuerungs- und Kommunikationseinrichtungen) sowie
- aller sonstigen für die Durchführung des von den Vertragsparteien vorausgesetzten einwandfreien Betriebs der Photovoltaikanlage erforderlichen oder zweckmäßigen Bestandteile, Zubehörgegenstände, Infrastruktur und sonstigen Sachen und Sachbestandteile.

(im Folgenden insgesamt als „PVA“ oder „PV-Anlage“ bezeichnet)

Der Verpächter versichert nach sorgfältiger Prüfung, dass er Eigentümer der unter §1 bezeichneten Grundstücke ist und dass keine Einschränkungen, Hindernisse oder Beeinträchtigungen rechtlicher oder tatsächlicher Art [zum Beispiel Verfügungsbeschränkungen, gesetzliche Bestimmungen (insbesondere Satzungen oder Rechtsverordnungen), Verwaltungsakte, Rechte Dritter, Verschattung oder Anlass zur Besorgnis zukünftiger Verschattung] bestehen, welche den Abschluss oder die Erfüllung dieses Vertrags durch ihn behindern könnten.

Das Nutzungsverhältnis zwischen dem Pächter und dem Verpächter für die Errichtung, den Betrieb und die sonstige vertragsgemäße Nutzung (§ 1 Abs. 1 dieses Vertrags) einschließlich der Anbindung an das Strom- und Telekommunikationsnetz und des jeweiligen Netzanschlusses und der Zufahrtswege und -gänge, wird durch den vorliegenden Pachtvertrag geregelt.

§ 1 Vertragsgegenstand, Nutzungsrecht

(1) Der Verpächter verpachtet folgende Grundstücke

Anschrift: _____

Amtsgerichts	Grundbuch von	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)

welche gemäß Anlage 2 beigefügtem Lageplan in diesem Vertrag farblich gekennzeichnet sind, zur vertragsgemäßen Nutzung.

Die „**vertragsgemäße Nutzung**“ der Grundstücke und der PV-Anlage durch den jeweiligen Pächter umfasst:

- die Errichtung, Wiedererrichtung, Erneuerung, Nach- und Aufrüstung, bauliche Änderung und den Rück- und Abbau der PV-Anlage,

- den von Verschattung und sonstigen Behinderungen freien Betrieb der PV-Anlage zur Erzeugung, Netzeinspeisung und Lieferung von elektrischer Energie über die von den Vertragsparteien vorausgesetzte Zeitdauer,
- die Erzeugung von elektrischer Energie, die Einspeisung in das Stromnetz (einschließlich der Stromleitung bis zum Stromnetz) und Lieferung der in der PV-Anlage erzeugten elektrischen Energie, den Anschluss an das Stromnetz zur Stromeinspeisung sowie zur Entnahme von Strom und die Anschlussnutzung, die Versorgung des Gebäudes mit Elektrizität und die sonstige Eigenversorgung i. S. d. EEG,
- den Anschluss an das Telekommunikationsnetz und die Anschlussnutzung,
- die Überprüfung, Reinigung, Wartung, Reparatur, Instandhaltung, Instandsetzung und Optimierung der PV-Anlage,
- die Verpachtung der PV-Anlage und die Verfügung über die PV-Anlage [insbesondere Veräußerung],
- den für die oben beschriebene Nutzung erforderlichen Zugang und Zufahrt [einschließlich des erforderlichen Betretens und Befahrens, des Durchgangs und der Durchfahrt und der Benutzung von Zufahrtswegen],
- den Abbruch, die sonstige Entfernung und die Entsorgung der PV-Anlage,
- die sonstige von den Vertragsparteien vorausgesetzte Verwendung der PV-Anlage,
- einschließlich der Nutzung der auf, am oder im oben genannten Grundstück befindlichen Kabelleitungen [inklusive Strom-, Steuerungs- und Kommunikationsleitungen], baulichen und technischen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen für die Zwecke des Betriebs und der sonstigen von den Vertragsparteien vorausgesetzten Verwendung der PV-Anlage, sowie
- einschließlich der Verlegung und dauerhaften Belassung neuer - erforderlichenfalls mehrsträngiger - Kabelleitungen [inklusive Strom-, Steuerungs- und Kommunikationsleitungen] auf, am oder im oben genannten Grundstück (einschließlich der darauf befindlichen Gebäude) für die Zwecke des Betriebs und der sonstigen von den Vertragsparteien vorausgesetzten Verwendung der PV-Anlage, sowie einschließlich des

Betriebs, der Wartung, der Instandsetzung und -haltung und der Erneuerung dieser Leitungen.

- (2) Der Pächter ist berechtigt, die zum Anschluss und Überwachung der PVA an das öffentliche Stromnetz, sowie die zu ihrem Betrieb erforderlichen Leitungen einschließlich mehrsträngiger Kabelleitungen nebst Steuer- und Kommunikationsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu warten, zu erneuern und dauerhaft zu belassen. Der Verpächter übergibt dem Pächter auf dessen Verlangen alle ihm zur Verfügung stehenden Pläne, Zeichnungen und sonstige Unterlagen, aus denen die Lage von vorhandenen oder geplanten sonstigen Leitungen und Anlagen auf den Grundstücken ersichtlich ist, damit eine ortsverträgliche und für den Verpächter betriebsverträgliche Installation möglich ist.
- (3) Der Pächter ist berechtigt, Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation(en), Netzanschlusssäule(n) und weitere zum Betrieb und Anschluss der PVA erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile („Nebenanlagen“) in oder an den vorhandenen oben genannten Grundstück(en) an- und unterzubringen.
- (4) Der Verpächter gewährt dem Pächter und dessen Beauftragten ungehinderten Zugang zum Grundstück, zu den sich auf dem Grundstück befindlichen technischen Anlagen, soweit es zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der PVA nebst Nebenanlagen erforderlich ist.

§ 2 Eigentum

Die Verbindung der PVA, ihrer Nebenanlagen und Leitungen mit dem Grundbesitz des Verpächters besteht nur zum vorübergehenden Zweck der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Die PVA und alle damit zusammenhängenden Einrichtungen verbleiben im Eigentum des Pächters. Die Anlagen gehen auch nicht nach Beendigung des Vertrages in das Eigentum des Verpächters über.

§ 3 Nutzungsvergütung

- (1) Der Pächter bezahlt dem Eigentümer für die genutzten Grundstücksflächen ein jährliches Entgelt in Höhe von 1.450 € zzgl. MwSt. pro Hektar belegter Modulfläche
- (2) Die Fälligkeit des Betrages ist jeweils am 15.01. des Folgejahres

- (3) Für das Jahr der Ersteinspeisung wird der Betrag anteilig für die Zeit der Nutzung ab Netzanschluss bezahlt.
- (4) Der Pächter überweist die jährliche Pacht auf ein noch bekanntzugebendes Konto des Verpächters.

§ 4 Verpflichtungen des Pächters

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, die PVA einschließlich der Nebenanlagen sowie die elektrischen Leitungen und Einrichtungen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften zu betreiben und zu unterhalten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, alle von ihm im Rahmen dieses Vertrages notwendigen Arbeiten so durchzuführen, dass eine unangemessene Beeinträchtigung des Verpächters vermieden wird, soweit dies im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung möglich ist.
- (3) Nach Beendigung dieses Vertrages ist der Pächter verpflichtet, die PVA einschließlich der Nebenanlagen, wie etwa Schalt-, Trafo- und Übergabestationen, innerhalb von 7 Monaten zu entfernen. Der Pächter ist ferner nicht verpflichtet, andere Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind

§ 5 Verpflichtungen des Verpächters

- (1) Der Verpächter darf auf dem in § 1 genannten Grundbesitz **keine** Maßnahmen (z.B. bauliche Maßnahmen) durchführen oder deren Durchführung durch einen Dritten zustimmen, die die Funktion oder Leistungsfähigkeit der PVA beeinträchtigen könnten.
- (2) Soweit die Leistung der PVA – insbesondere durch Verschattung – unmittelbar oder in Zukunft beeinträchtigt sein kann, erfordert jede Bebauung, Bepflanzung oder anderweitige Veränderung des Grundstücks durch den Verpächter auf dem in § 1 genannten Grundbesitz die schriftliche Einwilligung des Pächters. Bestehende Bepflanzungen, die sich im Laufe der Zeit beeinträchtigend auf die Leistung der PVA auswirken, sind zu entfernen.
- (3) Über Baumaßnahmen, bauliche Änderungen, welche eine Verschattung der PVA verursachen können, sowie die Anpflanzung von Bäumen in der Nachbarschaft wird der Verpächter den Pächter unverzüglich schriftlich oder in Textform, in Kenntnis setzen. Soweit erforderlich, wird er auf Verlangen und auf Kosten des Pächters

Widerspruchsverfahren und sonstige Verwaltungsverfahren sowie Klageverfahren und Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (insbesondere vor Verwaltungsgerichten und Gerichten des ordentlichen Rechtswegs) gegen diese Maßnahmen, Änderungen und Anpflanzungen führen.

- (4) Der Verpächter wird dem Pächter Schäden an der PVA unverzüglich, nach Kenntniserlangung, mitteilen.

§ 6 Haftung des Pächters

- (1) Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ansprüchen Dritter aus der Errichtung, dem Betrieb sowie dem Abbau und Abtransport der PVA frei. § 6 Abs. 2 dieses Vertrags findet Anwendung. Der Pächter verpflichtet sich, auf seine Kosten zum Schutz des Grundbesitzes zu Wiederherstellungs- und Wiederbeschaffungskosten für Warenvorräte, Maschinen, sonstige Technik usw. eine Haftpflichtversicherung bezogen auf die unter § 1 aufgeführten Grundstücke in Höhe von 3 Mio. € abzuschließen, die im Fall der Haftung des Pächters eintritt.
- (2) Der Pächter haftet nur für Vorsatz, für grobe Fahrlässigkeit und unter der Voraussetzung der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht des Pächters, für einfache Fahrlässigkeit. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung diesen Vertrag prägt und auf die der Verpächter vertrauen darf. Im Falle lediglich einfacher Fahrlässigkeit ist die Schadenersatzhaftung zudem auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden beschränkt. Diese Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens und der Gesundheit.

§ 7 Grundbucheintragungen, Dienstbarkeit, öffentlich-rechtliche Genehmigungen

- (1) Der Verpächter verpflichtet sich, auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nebst rangsichernden Vormerkungen zugunsten des Pächters zu bestellen, wobei die Eintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei wertmindernde Rechte in Abt. II und keine Rechte in Abt. III des Grundbuches vorgehen. Ferner verpflichtet sich der Verpächter darüber hinaus, ebenfalls aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nebst rangsichernden Vormerkungen zugunsten eines Dritten (insbesondere des die PVA fremdfinanzierende Kreditinstituts), welcher in diesen

Pachtvertrag eintritt, zu bestellen, wobei die Eintragung so zu erfolgen hat, dass keinerlei wertmindernde Rechte in Abt. II und keine Rechte in Abt. III des Grundbuches vorgehen. Der Verpächter verpflichtet sich diesbezüglich, ggf. erforderliche Rangrücktritte bzw. Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss einzuholen und dem Pächter vorzulegen. Bei der Bestellung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen werden die Formulierungen des fremdfinanzierenden Kreditinstituts berücksichtigt, solange dem Verpächter dadurch kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht.

Die Überlassung der Ausübung der vorgenannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten an einen Dritten muss jeweils gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB gestattet werden.

- (2) Auflösende bzw. aufschiebende Bedingung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Sinne des § 8 Abs. 1 dieses Vertrags ist der Fall, dass ein Dritter (insbesondere das die PVA fremdfinanzierende Kreditinstitut) in diesen Pachtvertrag eintritt (siehe § 9 dieses Vertrags sowie § 11 Abs. 4 dieses Vertrags).
- (3) Nach dem Ende der Vertragslaufzeit des Pachtvertrages gem. § 12 bewilligt und beantragt der Verpächter die Löschung der Dienstbarkeiten bzw. Vormerkungen im Grundbuch. Die Kosten hierfür übernimmt der Pächter.
- (4) Der Verpächter erteilt dem Pächter mit Abschluss dieses Vertrages, die Erlaubnis zur Einsichtnahme/Grundbuchblattabschrift des Grundbuches, in dem der in § 1 genannte Grundbesitz verzeichnet ist, ebenso wie eine beglaubigte Vollmacht gemäß **Anlage 4** zur Eintragung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen gemäß § 8 Absatz 1.
- (5) Der Pächter trägt die durch die Eintragung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen entstandenen Notars- und Gerichtskosten.
- (6) Der Verpächter wird den Pächter nach besten Kräften bei der Erwirkung erforderlicher behördlicher Genehmigungen (insbesondere Baugenehmigungen) unterstützen und alle ihm möglichen erforderlichen Mitwirkungshandlungen rechtzeitig vornehmen.

§ 8 Fremdfinanzierung

- (1) Es ist dem Verpächter bekannt, dass die auf den in § 1 genannten Flurstücken errichteten PVA einem fremdfinanzierenden Kreditinstitut sicherungsübereignet sind oder werden.

(2) Für den Fall, dass die Verwertung der sicherungsübereigneten Anlage erforderlich werden sollte, der Betreiber aus anderen Gründen die Anlage nicht weiter nutzt oder ein Dritter an seine Stelle treten soll, ist das fremdfinanzierende Kreditinstitut berechtigt,

- in diesen Pachtvertrag als neue Vertragspartei einzutreten, oder
- einen Dritten zu benennen, der in den Pachtvertrag eintritt.

Die Parteien bevollmächtigen hiermit unwiderruflich das fremdfinanzierende Kreditinstitut, den Übertragungsvertrag mit einem neuen Nutzer schließen zu können und befreien das fremdfinanzierende Kreditinstitut diesbezüglich von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Vollmacht erlischt mit vollständiger Rückführung der Finanzierung.

Der Eintritt des fremdfinanzierenden Kreditinstituts bzw. des Dritten erfolgt durch schriftliche Erklärung des fremdfinanzierenden Kreditinstituts gegenüber dem Verpächter. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Eintritt des fremdfinanzierenden Kreditinstituts bzw. des Dritten ist der Zeitpunkt des Zuganges bei dem Verpächter. Mit dem Eintritt des fremdfinanzierenden Kreditinstituts bzw. des Dritten scheidet der Pächter aus dem Pachtvertrag als Vertragspartei aus. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag gehen auf das fremdfinanzierende Kreditinstitut bzw. den Dritten über. Das fremdfinanzierende Kreditinstitut bzw. der Dritte haftet nicht für rückständige Nutzungsentgelte und nicht für andere Ansprüche, die vor Eintritt des fremdfinanzierenden Kreditinstituts bzw. des Dritten in den Pachtvertrag entstanden sind. Der Verpächter ist verpflichtet, den erfolgten Eintritt in Text- oder Schriftform zu bestätigen.

(3) Nach Eintritt des fremdfinanzierenden Kreditinstituts in den Pachtvertrag ist dieses berechtigt, die Ausübung der Rechte aus dem Vertrag einem anderen zu überlassen.

(4) Das fremdfinanzierende Kreditinstitut wird dem Pächter die Ausübung des Eintrittsrechts im Verwertungsfall zuvor unter Nennung des Betrages, mit dem sich der Betreiber in Verzug befindet, unter Fristsetzung von mindestens einer Woche, ankündigen. Der Ankündigung bedarf es nicht, wenn der Pächter sich nach einer ordentlichen Kündigung seitens des fremdfinanzierenden Kreditinstituts bzw. nach einer einvernehmlichen Aufhebung des Kreditverhältnisses mit seinen Verbindlichkeiten im Zahlungsverzug befindet oder wenn das fremdfinanzierende Kreditinstitut das Kreditverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt hat.

- (5) Für den Fall, dass der Verpächter den Pachtvertrag außerordentlich kündigen will, ist er verpflichtet, hiervon unverzüglich das fremdfinanzierende Kreditinstitut zu unterrichten und diesem sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von 2 Monaten etwaige Kündigungsgründe auszuräumen oder ein Eintrittsrecht nach vorstehender Regelung auszuüben.
- (6) Eine Änderung, Ergänzung oder sonstige Aufhebung des Pachtvertrages oder jegliche Verzicht- oder Aussetzungserklärung in Bezug auf diesen Pachtvertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des fremdfinanzierenden Kreditinstituts. Das fremdfinanzierende Kreditinstitut wird seine Zustimmung hierzu nicht verweigern, wenn ihr Sicherungsinteresse durch die vorgesehene Änderung, Ergänzung oder Aufhebung nicht berührt wird.

§ 9 Vermieter-/ Verpächter Pfandrecht

Der Verpächter verzichtet gegenüber dem fremdfinanzierenden Kreditinstitut und dem Pächter auf sein Vermieter-/ Verpächter Pfandrecht während der gesamten Vertragslaufzeit.

§ 10 Rechtsnachfolge, Übertragung, Gebrauchsüberlassung

- (1) Der Verpächter verpflichtet sich für den Fall, dass er eines oder mehrere Grundstücke ganz oder teilweise überträgt, insbesondere veräußert, in den notariellen Vertrag folgende Klausel aufzunehmen, wobei sämtliche Nachträge zum Pachtvertrag konkret zu bezeichnen und Freifelder zu befüllen sind:

"Dem neuen Eigentümer ist der am ... mit ... geschlossene Pachtvertrag vollinhaltlich bekannt. Der neue Eigentümer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich auf Grund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie des Pachtvertrages vom ... sowie sämtlicher etwaiger Nachträge dem jeweiligen Betreiber und fremdfinanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben. Er verpflichtet sich darüber hinaus, bei einer weiteren Eigentumsübertragung seinerseits dem Erwerber eine inhaltsgleiche Verpflichtung aufzuerlegen."

- (2) Der Verpächter wird das fremdfinanzierende Kreditinstitut von der Übertragung unterrichten und dem fremdfinanzierenden Kreditinstitut Name und Anschrift des neuen

Eigentümers mitteilen. Zudem wird er die Einhaltung der oben genannten Verpflichtung, z.B. durch Vorlage einer Kopie des Kaufvertrages, nachweisen.

- (3) Der Verpächter stimmt einer Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtheit auf ein mit dem Pächter, im Sinne des § 15 AktG, verbundenes Unternehmen bereits jetzt unwiderruflich zu. Der Verpächter ist verpflichtet, die erfolgte Übertragung in Text- oder Schriftform zu bestätigen.
- (4) Vertragsübernahme durch einen Dritten. Der Pächter ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtheit auf einen Dritten zu übertragen, durch einen Vertrag zwischen ihm und dem Dritten. Der Verpächter ist nur dann berechtigt die Zustimmung zu verweigern, wenn begründeter Anlass besteht, an der für die Erfüllung der Ansprüche des Pächters aus diesem Vertrag erforderlichen Leistungsfähigkeit (insbesondere der erforderlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der erforderlichen technischen Leistungsfähigkeit) des Dritten zu zweifeln. Besteht solcher Anlass nicht, ist der Verpächter zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Verpächter nicht innerhalb von 14 Tagen, nach Zugang einer in Text- oder Schriftform erfolgenden Mitteilung, dem Pächter über die Übertragung der Rechte und Pflichten widerspricht. Der Widerspruch muss in Text- oder Schriftform erfolgen. Der Verpächter hat innerhalb von 2 Wochen nach seinem Widerspruch eine Begründung für den Widerspruch in Text- oder Schriftform nachzureichen. Das Widerspruchsrecht des Verpächters entfällt, wenn Sicherheit für die Erfüllung derjenigen Ansprüche des Verpächters geleistet wird, die in Bezug auf deren Erfüllung begründeten Anlass zu Zweifeln an der erforderlichen Leistungsfähigkeit des Dritten besteht. Der Verpächter ist verpflichtet, die erfolgte Übertragung in Schriftform zu bestätigen und im Rahmen eines schriftformwahrenden Nachtrags gemäß nachfolgendem § 12(2) festzuhalten.
- (5) Der Pächter ist zur Gebrauchsüberlassung an Dritte (einschließlich der Verpachtung an Dritte) befugt. Sie wird die Gebrauchsüberlassung an Dritte spätestens 1 Monat vor ihrem Beginn in Schrift- oder Textform gegenüber dem Verpächter anzeigen.

§ 11 Vertragslaufzeit

- (1) Die Laufzeit des Vertrages beginnt mit der beiderseitigen Unterzeichnung und endet mit dem 31. Dezember des zwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der EEG-

Inbetriebnahme der PV-Anlage folgt. Der Pächter wird dem Verpächter den Zeitpunkt der EEG-Inbetriebnahme schriftlich mitteilen.

- (2) Der Pächter ist jedoch berechtigt, das Vertragsverhältnis zweimalig über den in § 12 Abs. 1 genannten Beendigungszeitpunkt hinaus, um jeweils weitere 10 Jahre (Verlängerungszeitraum), zu verlängern. Der Pächter hat diese Option jeweils durch Erklärung gegenüber dem Verpächter in Schriftform mit einer Frist von mindestens sechs Monaten zum jeweils folgenden Vertragsbeendigungszeitpunkt auszuüben. Der frist- und formgerechte Zugang der Erklärung des Pächters zur Ausübung des Optionsrechtes hat die Wirkung, dass das Vertragsverhältnis bis zum Ende des jeweiligen Verlängerungszeitraums fortbesteht.
- (3) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt, das ordentliche Kündigungsrecht wird hiermit ausgeschlossen.
- (4) Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages durch den Pächter liegt insbesondere vor, wenn sämtliche oder einzelne PVA wegen
 - (a) nachträglicher wesentlich erschwerender behördlicher Auflagen
 - (b) Wegfalls oder wesentlicher nachteiliger Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)
 - (c) Abschlusses des Netzanschluss- und Einspeisungsvertrages zu unzumutbaren Bedingungen oder Versagens dieser Verträge
 - (d) Ausbleibens der Finanzierungszusage eines europäischen Kreditinstitutes
 - (e) oder aus sonstigen Gründennicht wirtschaftlich betrieben werden können, oder wenn die PVA endgültig stillgelegt werden oder länger als 12 Monate außer Betrieb sind, ohne dass eine Reparatur oder Ersatzbeschaffung eingeleitet wurde.
- (5) Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages durch den Verpächter liegt insbesondere vor, wenn der Pächter mit einem nicht unerheblichen Teil der Zahlungen, nach § 3 dieses Vertrages, länger als 3 Monate nach der ersten schriftlichen Mahnung in Verzug ist.
- (6) Die Kündigung muss in allen Fällen in Text- oder Schriftform ausgesprochen werden.

§ 12 Schriftform

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages oder seiner Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 127 BGB; dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- (2) Den Parteien sind sowohl die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126, 578 BGB wie auch das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 27.09.2017 (Az.: XII ZR 114/16) zu Schriftformheilungsklauseln bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen der jeweils anderen Partei etwaige unmittelbar zwischen den jeweiligen Parteien dieses Vertrages getroffene wesentliche Vereinbarungen, Nebenabsprachen oder Zusagen, die diesen Vertrag nebst bislang geschlossener Nachträge betreffen, im Rahmen eines (weiteren) Nachtrags-, Änderungs- oder Ergänzungsvertrages zu dokumentieren, welcher der gesetzlichen Schriftform der §§ 550, 126, 578 BGB entspricht.
- (3) Die Verpflichtung gemäß vorgenannter Ziffer (2) gilt auch für einen in den Vertrag nach Veräußerung des Grundstückes auf Verpächter Seite eintretenden Dritten oder sonstige Rechtsnachfolger des Verpächters und/oder Rechtsnachfolger des Nutzers, soweit unmittelbar zwischen diesen und der jeweils anderen Partei (oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern) wesentliche Vereinbarungen, Nebenabsprachen oder Zusagen getroffen werden, welche diesen Vertrag nebst bislang geschlossener Nachträge betreffen.
- (4) Die Parteien stellen klar, dass die Verpflichtungen gemäß vorgenannter Ziffer (3) jedoch dann nicht für einen in den Vertrag nach Veräußerung des Grundstückes auf Verpächter Seite eintretenden Dritten gelten, wenn die im Sinne der vorgenannten Ziffern (2) und (3) zu dokumentierende wesentliche Vereinbarung, Nebenabsprache oder Zusage bereits vor seinem Eintritt in diesen Vertrag von seinem Rechtsvorgänger als Verpächter getroffen wurde.
- (5) Die vorstehenden Verpflichtungen gelten gleichermaßen für sämtliche etwaige zukünftige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen zu diesem Vertrag.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Der Verpächter beauftragt und bevollmächtigt den Pächter, in seinem Namen, alle zur Errichtung, zur Unterhaltung, zum Netzanschluss, zum Betrieb und zum Rückbau der PVA erforderlichen Erklärungen/Anfragen/Verträge usw. abzugeben/-schließen, Auskünfte einzuholen, Genehmigungen zu beantragen bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Soweit notwendig, wird der Verpächter Handlungen und Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag schriftlich zustimmen. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Verpächters werden ihm vom Pächter erstattet.
- (2) Die Parteien haben das Recht, mit der PVA in Medien zu werben. Der Verpächter ist damit einverstanden, dass der Pächter das Grundstück regelmäßig mit einer Drohne überfliegt, um Bild- und Videoaufnahmen der Anlage zu erstellen und die Anlage auch bildlich zu Werbezwecken nutzt. Den Parteien ist es überlassen, welche Werbemittel (Fachvorträge, Veröffentlichungen usw.) eingesetzt werden. Die Werbung darf nicht gegen gesetzliche Verbote verstoßen oder unlauter sein.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Fürth.
- (4) Die Beziehungen zwischen den Vertragsparteien regeln sich ausschließlich nach dem in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Recht.
- (5) Falls eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollte, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien sind jedoch verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Klausel möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von etwaigen Regelungslücken.

Ort, Datum

_____, den _____.____.2020

Ort, Datum

Fürth, den _____.____.2020

Unterschrift aller Verpächter

Name in Druckbuchstaben_____

Unterschrift Pächter

SunShine Energy GmbH

Anlagen

Anlagen zu diesem Vertrag und dessen Bestandteile sind:

Anlage 1: Aktuelle Grundbuchauszüge

Anlage 2: Lageplan mit eingezeichneten markierten Flächen

Anlage 3: Muster Vollmacht