



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Büro des Landrats	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Graff, Markus Datum: 02.07.2020	Antrag	2019/448
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Antrag von KTA Graff vom 18.12.2019 (Eingang: 23.12.2019); Photovoltaikanlagen auf kreiseigenen Gebäuden
(im Stand der 1. Aktualisierung der Verwaltung vom 01.07.2020)

Produkt/e:

111-110 Büro des Landrats

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

- Ö 21.04.2020 Ausschuss für Erneuerbare Energien und Klimafolgenanpassung
- N 04.05.2020 Kreisausschuss
- Ö 14.07.2020 Ausschuss für Erneuerbare Energien und Klimafolgenanpassung

Anlage/n:

Originalantrag vom 18.12.2019

Beschlussvorschlag Antragsteller:

- 1.) Die Verwaltung berichtet im Ausschuss für Erneuerbare Energien und Klimafolgenanpassung, welche Dächer der kreiseigenen Gebäude zur Nutzung durch Photovoltaik vermietet sind (und zu welchen Konditionen).
- 2.) In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche weiteren kreiseigenen Dächer sich für die Aufbringung von Photovoltaikanlagen eignen. Dies umfasst auch den Betrieb Straßenbau- und unterhaltung.

Sachlage Antragsteller:

siehe Antrag

Aktualisierte Sachlage der Verwaltung vom 01.07.2020:

Die Verwaltung trägt vor.
Die Verwaltung fügt 3 Anlagen bei.

Landkreis Lüneburg
Kreistagsbüro
Postfach
21310 Lüneburg

Kreistagsfraktion
Markus Graff
Dorfstr. 33 d
21365 Adendorf
Tel.: 0177-3224686
kreistagsfraktion@dielinke-lueneburg.de
18.12.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich folgenden Antrag:

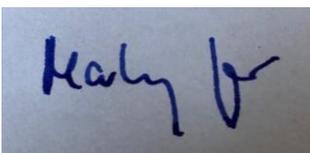
Die Verwaltung berichtet im Ausschuss für Erneuerbare Energien und Klimafolgenanpassung, welche Dächer der kreiseigenen Gebäude zur Nutzung durch Photovoltaik vermietet sind (und zu welchen Konditionen). In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche weiteren kreiseigenen Dächer sich für die Aufbringung von Photovoltaikanlagen eignen. Dies umfasst auch den Betrieb Straßenbau- und unterhaltung. Ich beziehe mich hier auf einen Antrag der CDU vom 05.12.2011 (2011/340).

Begründung:

Wenn wir das Ziel haben den CO2 Ausstoß zu verringern, dann muss man versuchen, dezentral Strom zu erzeugen.

Nach Ansicht der LINKEN besteht hier erhebliches Potenzial. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir nicht andenken, unsere kreiseigenen Dächer zu vermieten. Vielmehr sollte der Landkreis selbst die Anlagen errichten und betreiben.

Mit freundlichen Grüßen



Kreistagsabgeordneter

Photovoltaikanlagen auf kreiseigenen Gebäuden;
Antrag KTA Graff vom 18.12.2019 (Eingang: 23.12.2019) - siehe Vorlage 2019/448

Beschlussvorschlag Antragsteller:

- 1) Die Verwaltung berichtet im Ausschuss für Erneuerbare Energien und Klimafolgenanpassung, welche Dächer der kreiseigenen Gebäude zur Nutzung durch Photovoltaik vermietet sind (und zu welchen Konditionen).
- 2) In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche weiteren kreiseigenen Dächer sich für die Aufbringung von Photovoltaikanlagen eignen. Dies umfasst auch den Betrieb Straßenbau und -unterhaltung.

Zum vorstehenden Antrag wird seitens der Gebäudewirtschaft wie folgt Stellung genommen:

Zu 1)

Die Dritten zur Nutzung überlassenen Dächer kreiseigener Gebäude für die Errichtung von „Bürgersolaranlagen“ können der beigefügten Aufstellung entnommen werden.

Die Nutzungsüberlassung geht zurück auf nachstehenden Kreistagsbeschluss vom 10.10.2005 (siehe Vorlage 2005/020):

„Der Landkreis Lüneburg stellt interessierten Betreibern bzw. Betreibergemeinschaften auf Nachfrage geeignete Dächer an den kreiseigenen Schulen für die Montage von Solarstromanlagen (Photovoltaik) zur Verfügung. Mit den Betreibern wird ein Nutzungsvertrag abgeschlossen, in dem der Landkreis neben anderen Regelungen von allen Kosten und Risiken freigestellt wird. Die Betreiber verpflichten sich, auf eigenen Kosten eine Informationstafel mit den relevanten Leistungsdaten für den Schulunterricht zu installieren und zusammen mit der Solarstromanlage in Betrieb zu nehmen. Mit den Betreibern der Solarstromanlagen wird daneben eine feste Ertragsbeteiligung in Höhe von jährlich 5,50 € / kWp Leistung vereinbart, die unmittelbar dem jeweiligen Schulbudget zufließt.“

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurden seit 2006 inzwischen 17 Bürgersolaranlagen auf Dächern kreiseigener Gebäuden realisiert. Ein MUSTER der abgeschlossenen Nutzungsverträge liegt an.

Zu 2)

In Planung befinden sich bereits die Errichtung einer weiteren eigenen Photovoltaikanlage auf der Arena Lüneburger Land sowie die Ausschreibung der Dachfläche des neuen SBU-Betriebshofs in Scharnebeck für die Errichtung einer Photovoltaikanlage, die den Betriebshof auch vor Ort mit Strom versorgen soll.

Bereits auf ihre Eignung geprüft bzw. entsprechend vorgerüstet sind die Dachflächen des Gymnasiums Bleckede sowie der kurz vor der Fertigstellung stehende Erweiterungsbau des Bernhard-Riemann-Gymnasiums in Scharnebeck.

Soweit in der Antragsbegründung ausgeführt wird, dass der Landkreis selbst die Anlagen errichten und betreiben sollte wird seitens der Verwaltung angemerkt, dass dafür entsprechende zusätzliche Mittel in den Haushalt einzustellen wären. Diese Mittel wären dann gebunden und stünden nicht mehr für andere gebotene oder gewünschte Maßnahmen zur Verfügung. Wegen der noch immer relativ langen Amortisationszeit der zu tätigenen Investition war 2005 entschieden worden, keine eigenen Anlagen zu errichten und zu betreiben, sondern auf die Initiative Dritter zu setzen, was ausweislich der inzwischen realisierten 14 Bürgersolaranlagen auch erfolgreich umgesetzt wurde.

Dies ist aus Sicht der Verwaltung auch heute noch der richtige Weg, der konsequent weiterverfolgt werden sollte.

Detlef Beyer
Gebäudewirtschaft

Photovoltaikanlagen auf kreiseigenen Gebäuden

Nr.	Liegenschaft	Gebäude	Anlagengröße in kWp	Inbetriebnahme	Betreiber	Entschädigung	Einspeisung	Strombezug vor Ort
1	IGS Embsen	Sporthalle	2,40	09/2001	LK Lüneburg	entf.	ja	nein
2	OBS Dahlenburg	Neubau	2,30	10/2002	LK Lüneburg	entf.	ja	nein
3	OBS Adendorf	Schulgebäude	20,74	03/2006	Verein Sonnenstrom	5,50 € / kWp	ja	nein
4	Gymnasium Oedeme	Hauptgebäude	5,60	09/2008	Förderverein Gymnasium	keine	ja	nein
5	BBS II, III	Cafeteria	5,52	11/2008	Förderverein BBS II	keine	ja	ja
6	FTZ Scharnebeck	Hauptgebäude	15,48	12/2008	Renate Diercks	5,50 € / kWp	ja	nein
7	BBS I	Sporthalle	30,45	04/2009	ELBSOLAR GmbH	5,50 € / kWp	ja	nein
8	SZ Embsen	Neubau	30,45	05/2009	ELBSOLAR GmbH	5,50 € / kWp	ja	nein
9	BBS I	Hauptgebäude	26,46	04/2010	Förderverein BBS I Solar UG	5,50 € / kWp	ja	nein
10	IGS Embsen	Altbau	20,00	05/2010	PV Bürgersolar Embsen GbR	5,50 € / kWp	ja	nein
11	IGS Embsen	OS Neubau	48,09	06/2010	ELBSOLAR UG	5,50 € / kWp	ja	nein
12	K.-L.-S. Bleckede	Schulgebäude	22,31	07/2011	Solar GbR	5,50 € / kWp	ja	nein
13	SZ Scharnebeck	NTW-Trakt	30,00	07/2011	Solar GbR	5,50 € / kWp	ja	ja
14	SZ Scharnebeck	OBS Mitteltrakt	22,54	09/2011	Solar GbR	5,50 € / kWp	ja	ja
15	RS Bleckede	RS Neubau	58,14	09/2011	Ulrich Meese	5,50 € / kWp	ja	nein
16	OBS Dahlenburg	Sporthalle	59,22	12/2011	ELBSOLAR Besitz GbR	5,50 € / kWp	ja	nein
17	SZ Embsen	Mensa und Grundschule	77,25	07/2014	Solar GbR	5,50 € / kWp	ja	ja
18	OBS Adendorf	Schulgebäude	52,00	01/2016	Solar GbR	5,50 € / kWp	ja	ja
19	BBS II, III	Zweifeldhalle	99,43	12/2018	Solar GbR	5,50 € / kWp	ja	ja
	Summen		628,38					

In Planung:

20	Arena	Arena	26,40		LK Lüneburg	entf.	nein	ja
21	SBU Scharnebeck	Betriebshof	bis 162 möglich		externer Betreiber	?	ja	ja

---- MUSTER ----

Nutzungsvertrag

Zwischen

dem Landkreis Lüneburg, Der Landrat,
vertreten durch
den Leiter der Gebäudewirtschaft
Herrn Detlef Beyer

— im Nachfolgenden **Eigentümer** genannt —

und

.....

— im Nachfolgenden **Nutzungsberechtigter** genannt —

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Eigentümer überlässt dem Nutzungsberechtigten die in Anlage 1 ausgewiesenen Teilflächen des Daches des folgenden Objektes

Bezeichnung/Adresse.....,

Grundbuch des Amtsgerichts Lüneburg, Grundbuch von, Band.....,

Gemarkung, Flur....., Flurstück

zur Nutzung für die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Solarstromerzeugung (PV-Anlage). Für Schaltanlagen und Wechselrichter wird vom Eigentümer im Einvernehmen mit dem Nutzungsberechtigten ein geeigneter Platz im Hausanschlussraum zur Verfügung gestellt.

Lage und Größe sowie weitere bauliche Details der PV-Anlage sind in Anlage 2 zu diesem Vertrag dargestellt. Sie ist dem Eigentümer vorzulegen (vgl. § 3.4).

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

- 1.3 Dem Eigentümer ist bekannt, dass die auf dem Gebäude zu errichtende PV-Anlage einer Bank als finanzierendem Kreditinstitut sicherungsübereignet wird.

Für den Fall der Verwertung des Sicherungsgutes durch den Kreditgeber ist dieser berechtigt, anstelle des bisherigen Nutzungsberechtigten mit allen Rechten und Pflichten in diesen Vertrag einzutreten oder im Einvernehmen mit dem Eigentümer selbst einen Dritten zu benennen, der in diesen Vertrag eintreten soll. Der Eigentümer stimmt für diesen Fall bereits jetzt der Übertragung dieses Vertrages auf den Kreditgeber oder einem in gegenseitigem Einvernehmen benannten Dritten zu.

Vorgenannter Vertragseintritt wird jedoch erst wirksam, wenn seitens des Kreditgebers in schriftlicher Form gegenüber dem Eigentümer angezeigt wird, dass alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit genauer Datumsangabe von ihm oder dem von ihm im Einvernehmen mit dem Eigentümer benannten Dritten übernommen wurden.

- 1.4 Bei Bereitstellung des Vertragsgegenstandes ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Objekts gemeinsam festgestellt wird. Dieser Zustand wird von beiden Parteien als vertragsgemäßer Zustand anerkannt.
- 1.5 Der Eigentümer übernimmt keine Gewähr für die Größe, die Güte, die Beschaffenheit und die Eignung des Grundstückes, insbesondere des Daches, zum vorhergesehenen Zweck. Kosten, die durch die Installation, den Betrieb/Wartung oder die Demontage der PV-Anlage entstehen, hat allein der Nutzungsberechtigte zu tragen.

§ 2 Vertragsdauer

- 2.1 Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien und endet zum Jahresende (31. Dezember) des 20. Jahres nach dem Inbetriebnahmejahr der PV-Anlage, spätestens aber zum 31. Dezember 2033.
- 2.2 Beendet der Nutzungsberechtigte vorzeitig den Betrieb der PV-Anlage und erfüllt er die Bedingungen nach § 5.1 (endgültige Demontage der Anlage), so ist das Vertragsverhältnis beendet, darüber hinaus wird eine ordentliche Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
- 2.3 Der Eigentümer ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages insbesondere bei Vorliegen eines der folgenden wichtigen Gründe berechtigt:
- bei nicht vertragsgemäßer Nutzung der überlassenen Dachfläche oder mangelnder Verkehrssicherheit der PV-Anlage, insbesondere fehlender oder funktionsuntüchtiger DC-Freischaltung sowie bei Abweichungen von den Brandschutz- oder sonstigen Auflagen der Baugenehmigungsbehörde (vgl. 3.9);
 - wenn die PV-Anlage vom Nutzungsberechtigten nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss installiert und in Betrieb genommen wurde;
 - bei einer vom Nutzungsberechtigten zu vertretenden Betriebsunterbrechung von mehr als einem Jahr;
 - bei Nichtabschluss oder Beendigung der in § 6.4 genannten Betriebshaftpflichtversicherung;
 - sofern sich herausstellt, dass die genutzte Dachfläche oder andere Gebäudeteile durch die Errichtung/den Betrieb der Anlage beschädigt werden;

- der Nutzungsberechtigte seinen vertraglichen Pflichten, insbesondere seiner Anzeigepflicht gemäß § 3.1 (Änderung der Anlage) oder seinen Pflichten aus § 8 (besondere Leistungen) nicht nachkommt.

Vor Ausübung dieses Kündigungsrechts hat der Eigentümer dem Nutzungsberechtigten eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen. Die Aufforderung zur Mängelbeseitigung erfolgt in Schriftform. Im Hinblick auf die besondere Stellung und des Sicherheitsbedürfnis des Kreditgebers ist diesem die Aufforderung zur Mängelbeseitigung ebenfalls bekannt zu geben. Dem Kreditgeber ist nach Maßgabe des jeweiligen Sachverhaltes – insbesondere durch Selbsteintritt – Gelegenheit zu geben, die Gründe die zu einer außerordentlichen Kündigung führen könnten, zu beseitigen.

- 2.4 Jede Vertragspartei kann den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen,
- wenn die jeweils andere Vertragspartei schuldhaft in einem solchen Maße ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt, dass eine Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zumutbar ist,
 - wenn die Aufrechterhaltung des Vertrages durch ein bestimmtes Ereignis gefährdet und deshalb der kündigenden Partei nicht mehr zuzumuten ist (wichtiger Grund im Sinne des Urteils des BGH vom 15.06.1951 in NJW 1951/836)
 - wenn über das Vermögen der anderen Vertragspartei oder eines ihrer Gesellschafter die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wurde und dieses entweder durchgeführt oder mangels Masse eingestellt wird.
- 2.5 Eine Kündigung des Vertrages bedarf der Schriftform unter Nennung der Kündigungsgründe.

§ 3 Installation der Anlage

- 3.1 Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor Beginn der Installation auf eigene Kosten dem Eigentümer einen geeigneten, durch einen Prüfstatiker bestätigten Nachweis zu erbringen, dass die Dachflächen für die Errichtung einer PV-Anlage, insbesondere unter Berücksichtigung eventueller zusätzlicher Schneelasten, statisch geeignet sind und eine verkehrssichere Anbringung der PV-Anlage möglich ist. Gleiches gilt, wenn der Nutzungsberechtigte Änderungen an der PV-Anlage vornimmt, die Einfluss auf die Statik/Verkehrssicherheit haben könnten (z.B. Erweiterungen, Umbauten). Vor solchen Änderungen hat der Nutzungsberechtigte die Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei der Erbringung des Nachweises mitzuwirken und dem Nutzungsberechtigten hierzu vorhandene Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Die Einholung und Aufrechterhaltung etwaiger behördlicher Genehmigungen für die Installation und den Betrieb der Anlage obliegt dem Nutzungsberechtigten auf seine Kosten. Dies gilt auch für die Erfüllung behördlicher Auflagen, insbesondere eine unter Umständen erforderlich werdende Ertüchtigung der Blitzschutzanlage.
- 3.3 Der Nutzungsberechtigte erhält vor Beginn der Baumaßnahmen vom Eigentümer alle diesem vorliegenden verfügbaren Pläne und Aufzeichnungen, aus denen hervorgeht, wo auf dem Grundstück gegebenenfalls Kabel, Rohrleitungen oder ähnliche verdeckte Leitungen verlegt sind, die bei den Bauarbeiten zu beachten sind. Eine Haftung des Eigentümers für die Vollständigkeit der Pläne wird jedoch nicht übernommen.

--- MUSTER ---

- 3.4 Vor Baubeginn hat der Nutzungsberechtigte eine Bau- und Betriebsbeschreibung anzufertigen und dem Eigentümer vorzulegen.
- 3.5 Alle baulichen und (haus)technischen Maßnahmen zur Errichtung der PV-Anlage (Installation auf dem Dach, Verlauf der Anschlussleitungen, Installationsorte der Nebenanlagen etc.) sowie etwaige spätere bauliche oder technische Änderungen und Instandhaltungsarbeiten sind fachgerecht auszuführen. Der zeitliche Ablauf der Arbeiten ist mit dem Eigentümer und dem Gebäudenutzer abzustimmen.

Sofern der Nutzungsberechtigte Dritte (z.B. Fachfirmen/Installateure) mit diesen Aufgaben beauftragt, stellt er sicher, dass diese die genannten vertraglichen Pflichten beachten.

- 3.6 Soweit es für die technische Installation von Leitungen oder sonstigen Anlagenteilen erforderlich ist, diese durch festgelegte Brandabschnitte zu verlegen, müssen die jeweiligen Durchführungen, Öffnungen oder Ähnliches wieder entsprechend den Regeln der Technik auf Kosten des Nutzungsberechtigten ordnungsgemäß geschlossen werden. Hierüber ist eine entsprechende Bescheinigung einer zugelassenen Fachfirma unaufgefordert dem Eigentümer vorzulegen.
- 3.7 Nach der Installation der PV-Anlage sowie nach größeren Bau-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten, die auch Gebäudebestandteile betreffen, findet jeweils eine gemeinsame Abnahme mit Vertretern oder Beauftragten des Eigentümers sowie des Nutzungsberechtigten statt. Der Nutzungsberechtigte hat den jeweiligen Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Der Eigentümer setzt dann einen Abnahmetermin innerhalb von 4 Wochen fest. Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen und von dem Eigentümer sowie dem Nutzungsberechtigten bzw. deren Beauftragten zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von einem Monat, vom Tage der Abnahme an gerechnet, zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist der Eigentümer berechtigt, diese Mängel auf Kosten des Nutzungsberechtigten zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Diese Frist sowie das Recht zur Ersatzvornahme gelten ebenfalls für Maßnahmen nach 3.6. Sind dringende brandschutz-technische Erfordernisse berührt, kann die Eigentümerin eine kürzere Frist setzen.

Für alle im und am Gebäude des Eigentümers durch die Installation und den Betrieb der PV-Anlagen und sämtlicher dazugehöriger Teile verursachten oder veranlassten Maßnahmen übernimmt der Nutzungsberechtigte die Gewährleistung. Die Frist für die Gewährleistung beträgt 25 Jahre. Sie beginnt mit dem Tag der mängelfreien Abnahme. Sie endet spätestens jedoch 5 Jahre nach Beendigung des Vertragsverhältnisses.

- 3.8 Spannungs- und Stromführende 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 geeignete Vorkehrungen auszuschließen; entsprechende Maßnahmen sind in die Bau- und Betriebsbeschreibung aufzunehmen.
- 3.9 Die PV-Anlage ist am Gebäudeeintritt der DC(Gleichstrom)-Leitungen auf dem Dach mit einem technisch zugelassenen DC-Freischalter mit Fernauslösung für die Feuerwehr im Bereich der Gebäudehauptsicherung zu versehen, der die Module wirksam vom Wechselrichter trennt und im Brandfalle für einen gefahrlosen Löschangriff der Feuerwehr die DC-Hauptleitung im bzw. am Gebäude spannungsfrei schaltet. Die Funktionsfähigkeit dieses DC-Freischalters ist vor Inbetriebnahme der PV-Anlage nachzuweisen und über die gesamte Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, bei fortschreitendem Stand der Technik und entsprechender Fortschreibung der technischen Baubestimmungen, die DC-Freischaltung der Module bzw. Modulstränge nachzurüsten.

Der Nutzungsberechtigte hat zudem die Brandschutzaufgaben der Baugenehmigungsbehörde umzusetzen. Er hat spätestens alle 5 Jahre die Brandschutzeinrichtungen, DC-Freischaltungen etc. auf die geltenden DIN-Normen und VDE-Vorschriften anzupassen. Eventuelle Auflagen/Vorgaben des jeweiligen Gebäudeversicherers des Eigentümers hat er unverzüglich nach Aufforderung umzusetzen. Eine aufgrund der PV-Anlage evtl. erhöhte Versicherungsprämie des Gebäudeversicherers des Eigentümers hat der Nutzungsberechtigte zu tragen.

- 3.10 Der Nutzungsberechtigte gewährleistet, dass bei der Errichtung und oder dem Betrieb/der Wartung keine Beschädigungen der Dachhaut oder anderer Gebäudeteile entstehen. Sollten während oder nach der Errichtung der Anlage Schäden am Gebäude (z.B. Wassereintritt, Überspannungsschäden) auftreten, so hat der Nutzungsberechtigte nachzuweisen, dass diese nicht durch ihn oder seine Beauftragten bzw. durch die Errichtung/den Betrieb der PV-Anlage verursacht wurden. Unabweisbar notwendige Durchdringungen der Dachhaut oder der Fassade sind fachgerecht auszuführen und ordnungsgemäß abzudichten. Sollten während oder nach der Errichtung der Anlage Schäden am Gebäude/des Grundstücks (z.B. Wassereintritt, Überspannungsschäden) auftreten und besteht zwischen den Vertragsparteien über die Schadensursache und/oder den Aufwand für die Beseitigung Uneinigkeit, so gilt folgendes:

Auf Vorschlag des Eigentümers kann die Ursache und Höhe des Schadens durch einen öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen ermittelt werden. Die Vertragsparteien erkennen die im Gutachten getroffenen Feststellungen an. Sie einigen sich (ggf. unter Hinzuziehung von IHK, Handwerks- Ingenieur- und/oder Architektenkammer) binnen einer Frist von 2 Wochen auf einen Sachverständigen.

Die Kosten des Sachverständigenverfahrens trägt die unterliegende Partei.

Das Recht des Eigentümers, seine Ansprüche/Feststellungen unmittelbar im gerichtlichen oder selbstständigen Beweissicherungsverfahren geltend zu machen, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere, wenn sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen einigen können.

- 3.11 Alle mit Einbau und Betrieb der PV-Anlage anfallenden Wartungsarbeiten obliegen dem Nutzungsberechtigten auf dessen Kosten.

Die Wartung der Dächer erfolgt durch den Eigentümer. Dem Nutzer entstehen hieraus kein Kosten. Folgekosten indes durch Schäden, die durch die PV-Anlage verursacht sind, gehen zu Lasten des Nutzungsberechtigten. Erschwert die PV-Anlage den baulichen Unterhalt des Daches, gehen die dadurch entstandenen Kosten zu Lasten des Nutzungsberechtigten (vgl. auch § 4.4 des Vertrages).

- 3.12 Dem Nutzungsberechtigten wird das Recht eingeräumt, den erzeugten Strom nach Maßgabe des örtlichen Netzbetreibers in dessen Netz unter Nutzung des im Gebäude des Eigentümers installierten Stromnetzes einzuspeisen.

- 3.13 Durch die Installation der PV-Anlage und deren Eigengewicht reduzieren sich die auf dem Dach statisch zulässigen Schneelasten. Starke oder andauernde Schneefälle können bei drohender Überschreitung der verbleibenden Lastreserve aus Gründen der vorbeugenden Gefahrenabwehr eine Räumung der betroffenen Dachfläche erforderlich machen. Diese hat der Nutzungsberechtigte im Bedarfsfall in enger Abstimmung mit dem Eigentümer auf eigene Kosten zu veranlassen. Eventuelle Schäden, die bei einer Schneeräumung an der PV-Anlage entstehen, trägt der Nutzungsberechtigte.

---- MUSTER ----**§ 4
Betrieb der Anlage**

- 4.1 Der Nutzungsberechtigte ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich. Er betreibt und unterhält die PV-Anlage nach den jeweils gültigen Regeln der Technik, den gesetzlichen Vorschriften sowie ggf. öffentlich-rechtlichen Forderungen und Auflagen. Er hat die PV-Anlage stets in einem verkehrssicheren Zustand zu halten. Alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Kosten trägt der Nutzungsberechtigte.

Der Nutzungsberechtigte sichert zu, dass die gesamte PV-Anlage keine Störungen von elektrischen Geräten, Antennen- und Computeranlagen verursacht. Sollte es sich nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand von Wissenschaft und Technik gelten, ergeben, dass durch die installierten Anlagen trotzdem eine Störung ausgeht, wird der Nutzungsberechtigte alle erforderlichen Schritte ergreifen, um diese Störung zu beheben. Gelingt ihm das nicht, kann der Eigentümer vom Nutzungsberechtigten verlangen, dass dieser die jeweils störende Anlage auf eigene Kosten demontiert. Aus der damit verbundenen teilweisen Herausnahme von Nutzungsflächen aus diesem Vertrag bzw. der damit verbundenen Beendigung des Vertrages wird keine der beiden Vertragsparteien Rechte wegen Nichterfüllung herleiten.

- 4.2 Zu den vorgenannten Zwecken wird dem Nutzungsberechtigten und seinen Beauftragten ein Zutrittsrecht zu allen Teilen der PV-Anlage eingeräumt. Termine sind direkt mit dem Gebäudenutzer abzustimmen und dem Eigentümer nachrichtlich mitzuteilen. Der Nutzungsberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass der Gebäudebetrieb und die Sicherheit durch die bzw. bei Arbeiten an der PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3 Der Eigentümer sowie der Nutzungsberechtigte können einmal jährlich eine gemeinsame Begehung der Dachfläche verlangen, um sich vom ordnungsgemäßen Zustand der Dachfläche und der PV-Anlage zu überzeugen. Der Gebäudenutzer kann daran teilnehmen. Etwaige Mängel sind in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Nach Absprache beider Parteien wird der gemeinsame Begehungstermin mindestens vier Wochen vorher abgestimmt.
- 4.4 Der Eigentümer ist berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am und im Gebäude einschließlich baulicher Veränderungen zur Erhaltung des Gebäudes und an den zur Nutzung überlassenen Dachflächen vorzunehmen. Dabei hat er Beeinträchtigungen des Betriebes der PV-Anlage, des solaren Ertrages und den Aufwand für eventuell notwendige Demontage und Montagearbeiten auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die konkrete Durchführung notwendiger Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am und im Gebäude ist zwischen dem Eigentümer und den Nutzungsberechtigten, außer bei Gefahr im Verzug, wenigstens vier Wochen vor dem Beginn der Arbeiten abzustimmen, soweit sie Auswirkungen auf Betrieb und Zustand der PV-Anlage haben können. Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die vom Eigentümer durchzuführenden Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten ohne gravierende Behinderungen durchgeführt werden können. Sofern dies zur Durchführung notwendiger Arbeiten unerlässlich ist, hat der Nutzungsberechtigte auf Verlangen des Eigentümers die Anlage abzuschalten oder ganz oder teilweise vorübergehend zu demontieren. Bei Arbeiten am Dach, die eine Veränderung mit De- und Remontage der PV-Anlage zur Folge haben, trägt der Nutzungsberechtigte die dadurch entstehenden Kosten einschließlich des Nutzungsausfalles. Sollte der Nutzungsberechtigte seinen Mitwirkungspflichten nicht fristgerecht nachkommen oder Gefahr im Verzug sein, kann der Eigentümer die erforderlichen Maßnahmen selbst auf Kosten des Nutzungsberechtigten durchführen.

§ 5 Demontage der Anlage

- 5.1 Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Nutzungsberechtigte dem Eigentümer Einrichtungen, deren Eigentümer er ist und mit denen er das Grundeigentum versehen hat, zur Übernahme anzubieten. Ist der Eigentümer zur Übernahme nicht bereit, ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, die PV-Anlage und die damit verbunden technischen Einrichtungen innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsende auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Kommt der Nutzungsberechtigte seinen Verpflichtungen nicht fristgemäß oder nicht im erforderlichen Umfang nach, so hat der Eigentümer das Recht, die Anlage und die Verbindungseinrichtungen auf Kosten des Nutzers zu entfernen und ggf. zu entsorgen.

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

- 5.2 Für die vollständige Beseitigung der PV-Anlage und der Nebenanlagen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses sowie zur Sicherung aller seiner sonstigen Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag hat der Nutzungsberechtigte zur Absicherung des Eigentümers vor Beginn der ersten Bauarbeiten auf seine Kosten eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Die Sicherheit ist durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens in Höhe von _____ € (10% der Errichtungskosten) zu leisten. In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die Bürgin, eine deutsche Bank, Sparkasse oder ein Kreditversicherungsunternehmen, den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an den Eigentümer zahlt und auf Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet. Die Bankbürgschaft ist unbefristet zu erklären.

Die Sicherheit kann statt einer Bankbürgschaft durch eine Sicherheitsleistung („Kautions“) in gleicher Höhe auf ein vom Eigentümer eingerichtetes Sperrkonto auf den Namen des Eigentümers erfolgen. Die Rücklagen erhöhen sich durch Zinsen und Zinseszinsen des Kapitals auf dem Konto. Über das Guthaben kann der Eigentümer verfügen, wenn und soweit der Nutzungsberechtigte seine Verpflichtungen nicht erfüllt, die durch die Sicherheitsleistung abgedeckt werden sollen.

Der Eigentümer hat das Recht, die Sicherheit zum Zwecke der Ersatzvornahme in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit der Nutzungsberechtigte seinen Verpflichtungen zur Beseitigung der PV-Anlage und der Nebenanlagen nicht fristgerecht nachgekommen ist oder er seinen sonstigen Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag nicht oder nicht fristgerecht nachkommt.

Dem Eigentümer steht die Sicherheit zur Verfügung, bis die PV-Anlage und die Nebenanlagen vollständig beseitigt und sämtliche Forderungen aus diesem Vertrag beglichen sind.

- 5.3 Nach Demontage der PV-Anlage ist der Zustand der Dachfläche abzunehmen und ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Vertragsgegenstandes festgestellt wird.

§ 6

Haftung/Verkehrssicherungspflicht

- 6.1 Die Haftung zwischen dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, sofern in diesem Vertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden.

Der Eigentümer haftet nur für Schäden an den Anlagen des Betreibers, die von ihm oder durch von ihm beauftragte Dritte grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht sind.

Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die von ihm, oder von ihm beauftragten Dritten verursacht werden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb, dem Aufbau und der Demontage der PV-Anlage stehen sowie für Schäden, die von der Anlage selbst ausgehen. Gesellschafter des Nutzungsberechtigten haften nach Maßgabe des § 128 HGB.

Dem Nutzungsberechtigten obliegt die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Anlage.

Er stellt den Eigentümer von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- 6.2 Insbesondere haftet der Nutzungsberechtigte für Schäden, die am elektrischen Leitungsnetz oder durch Versäumung der ihm vertraglich, gesetzlich oder durch behördliche Anordnung obliegenden Verpflichtungen entstehen.
- 6.3 Über jeden Fall der Geltendmachung derartiger Schadensersatzansprüche wird der Eigentümer den Nutzungsberechtigten unverzüglich informieren. Der Nutzungsberechtigte ist seinerseits verpflichtet, dem Eigentümer unverzüglich alle ihm zur Verfügung stehenden geeigneten und erforderlichen Informationen sowie sonstige Hilfe zur Abwehr solcher Ansprüche zur Verfügung zu stellen.
- 6.4 Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, zur Absicherung der Risiken der vertragsgegenständlichen Anlage eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und über die Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten. Die Haftpflichtversicherung hat mindestens eine Deckungssumme pro Schadensfall für Personen und Sachschäden in Höhe von 3.000.000 Euro, maximal 6.000.000 € für alle Versicherungsfälle pro Versicherungsjahr sowie für Vermögensschäden in Höhe von 100.000 Euro vorzusehen. Der Abschluss der Versicherung ist durch Vorlage des Versicherungsscheines nachzuweisen.
- 6.5 Der Nutzungsberechtigte hat die Versicherung für die gesamte Nutzungsdauer aufrecht zu erhalten. Ein Wechsel des Versicherungsunternehmens ist zulässig, solange für den gesamten Zeitraum eine Deckungszusage besteht. Der Nutzungsberechtigte ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, soweit der Versicherungsschutz nicht mehr besteht.

§ 7

Rechtsnachfolge

- 7.1 Der Nutzungsberechtigte darf den Vertragsgegenstand weder im Ganzen noch in Teilen zum Gebrauch Dritten überlassen, wenn nicht der Eigentümer schriftlich seine Erlaubnis hierzu erteilt hat. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, die Übertragung der Nutzung oder die sonstige Gebrauchsüberlassung zu gestatten, es sei denn, der Erwerber der Anlage war innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Übernahme der Anlage gewerberechtlich unzuverlässig oder ist wegen eines Vermögensdeliktes vorbestraft.

- 7.2 Für die Überlassung an Dritte ist grundsätzlich die schriftliche Zustimmung des die PV-Anlage finanzierenden Kreditgebers erforderlich, sofern diesem aus der Finanzierung der PV-Anlage weiterhin Sicherungsrechte zustehen.
- 7.3 Veräußert der Eigentümer das in § 1 näher bezeichnete Grundstück oder/und das darauf stehende Gebäude, auf dessen Dach die PV-Anlage installiert ist, so hat er dieses Vertragsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber zu übertragen. Für diesen Fall stimmt der Nutzungsberechtigte der Vertragsübernahme bereits hiermit zu.
- 7.4 Der Eigentümer ist verpflichtet, Änderungen in den Eigentumsverhältnissen an dem in § 1 bezeichneten Grundstück dem Nutzungsberechtigten und dem Kreditgeber anzuzeigen.
- 7.5 Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er das jeweilige Grundstück veräußert oder sich sonst, wie vertraglich zur Übertragung verpflichtet, in den Vertrag folgende Klausel aufzunehmen:
- "Der (Erwerber/Käufer/Rechtsnachfolger) tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aus dem Nutzungsvertrag vominsbesondere dem Nutzungsberechtigten als Betreiber der PV-Anlage und dem Kreditgeber gegenüber ergeben."
- 7.6 Kommt der Grundstückseigentümer diesen Verpflichtungen (§§ 7.3 – 7.5) nicht nach, so übernimmt der Grundstückseigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus entstehende Schäden dem jeweils Berechtigten gegenüber, insbesondere gegenüber dem Nutzungsberechtigten und dem Kreditgeber.
- 7.7 Die Haftung des Grundstückseigentümers nach den gesetzlichen Regelungen bleibt hiervon unberührt.

§ 8

Besondere Leistungen des Nutzungsberechtigten

- 8.1 Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine Informationstafel mit den relevanten Leistungsdaten der PV-Anlage am oder im Gebäude zu installieren, zusammen mit der PV-Anlage in Betrieb zu nehmen und verfügbare Betriebsparameter der PV-Anlage und der Stromgewinnung für Unterrichts- und Demonstrationszwecke im Rahmen des Schulunterrichts kostenlos über eine gemeinsam festzulegende Datenschnittstelle zur Verfügung zu stellen.
- 8.2 Der Nutzungsberechtigte überweist dem Eigentümer zum Ende eines jeden Nutzungsjahres eine feste Ertragsbeteiligung in Höhe von jährlich 5,50 €/kWp Leistung der PV-Anlage. Hierüber legt der Nutzungsberechtigte dem Eigentümer prüffähige Unterlagen vor.

Die Ertragsbeteiligung wird einmal jährlich in Rechnung gestellt. Die erste Zahlung ist fällig mit Vollendung des Kalenderjahres, in dem die PV-Anlage in Betrieb genommen wurde. Die Entgeltzahlung muss spätestens am 31.03. des jeweiligen Folgejahres auf das nachfolgend genannte Bankkonto eingegangen sein:

Sparkasse Lüneburg
BLZ 240 501 10
Kontonummer 3 871

Verwendungszweck: _____

---- MUSTER ----**§ 9****Werbung und Öffentlichkeitsarbeit**

- 9.1 Der Nutzungsberechtigte hat das Recht, mit der PV-Anlage in Medien zu werben. Er hat hierbei auf den Vertragspartner im Zusammenhang mit der Überlassung der Dachfläche samt Nebenräumen hinzuweisen. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass der Nutzungsberechtigte das Gebäude mit der Anlage auch bildlich zu Werbezwecken nutzt. Dem Nutzungsberechtigten ist es überlassen, welche Werbemittel (Fachvorträge, Veröffentlichungen usw.) eingesetzt werden. Die Art der Werbung darf nicht gegen gesetzliche Verbote verstoßen oder unlauter sein. Der Eigentümer erteilt sein Einverständnis, dass der Nutzungsberechtigte mit Interessenten nach rechtzeitiger vorheriger Vereinbarung mit dem Gebäudenutzer die Anlage besichtigen und den überlassenen Nutzungsgegenstand unter Ausschluss der Dachfläche betreten darf, soweit es die sonstige Nutzung des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt.
- 9.2 Der Eigentümer und weitere mit ihm verbundene Einrichtungen und Behörden sind in gleichem Umfang wie der Nutzungsberechtigte berechtigt, die Anlage in jeder Hinsicht werblich zu nutzen. Die technischen Daten der Anlage werden dem Eigentümer vom Nutzungsberechtigten zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wird bei seiner Werbung den Nutzungsberechtigten als Kooperationspartner nennen.
- 9.3 Der Nutzungsberechtigte stellt dem Eigentümer nach Errichtung der PV-Anlage mindestens ein digitales Foto der PV-Anlage kostenlos zur Verfügung. Er erklärt sich damit einverstanden, dass dieses und andere Fotos der PV-Anlage für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit des Eigentümers und mit ihm verbundener Einrichtungen und Behörden genutzt werden.

§ 11**Schlussbestimmungen**

- 11.1 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist _____
- 11.2 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Lüneburg.
- 11.3 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Im Zusammenhang mit diesem Vertrag abzugebende Erklärungen (Kündigung) bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 11.4 Falls einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden sollten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Die Parteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

---- MUSTER ----

Stand: 29.11.2012

Lüneburg, den

Landkreis Lüneburg
Der Landrat
Im Auftrag
Detlef Beyer
Leiter Gebäudewirtschaft

Anlage 1: Lageplan, Ansicht der Dachfläche, konstruktive Details
Anlage 2: Technische Baubeschreibung