

Nutzungsvertrag

über Grundstücke zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage

notwendiger Vertragsinhalt aus der Perspektive eines Grundstückseigentümers

Sofern nur Teilflächen von Flurstücken genutzt werden sollen, sind sie in einer Lage-skizze kenntlich zu machen, die Bestandteil des Vertrages wird. Dem Eigentümer verbleibt das landwirtschaftliche Nutzungsrecht an den nicht beanspruchten Teilflächen.

Die Haftung des Eigentümers für die Beschaffenheit und Eignung der vertragsgegenständlichen Grundstücke für die Zwecke des Nutzers ist auszuschließen.

Der Nutzer ist zur Einfriedung zu verpflichten.

Erdkabel sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m, besser 1,20 m zu verlegen.

Dem Eigentümer ist eine Lageskizze im Maßstab 1: 1000 auszuhändigen. Der Nutzer ist zu verpflichten, auf seine Kosten den Eigentümer in jedem Fall seines berechtigten Verlangens in den Verlauf von Erdkabeln auf seinen Grundstücken einweisen zu müssen.

Der Nutzer ist zu verpflichten, dem Eigentümer die Differenz zwischen der Grundsteuer A und der tatsächlich erhobenen Grundsteuer zu erstatten.

Umsatzsteuerklausel

Die vom Eigentümer zu bewilligenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sollen für den Nutzer vorzugsweise als auflösend bedingte und die für die finanzierende Bank als aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit bewilligt werden.

Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind auf ein konkretes Datum zu befristen.

Der Nutzer sollte lediglich berechtigt sein, jeweils (nur) einen Dritten als Rechtsnachfolger an seiner Stelle in den Nutzungsvertrag eintreten zu lassen. Ist das wegen der Größe der vertragsgegenständlichen Flächen nicht zweckmäßig, sollten mehrere gleichlautende Nutzungsverträge abgeschlossen werden.

Die Wirksamkeit des Eintritts der finanzierenden Bank oder eines Dritten an die Stelle des Nutzers in den Nutzungsvertrag soll der schriftlichen Anzeige gegenüber dem Eigentümer bedürfen.

Die vom Eigentümer später zu erteilende Dienstbarkeitsbewilligung und Vormerkung darf über die im Nutzungsvertrag vereinbarten Rechte und Pflichten nicht hinausgehen.

Die Haftung des Eigentümers für das Erreichen des I. Ranges der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und der Vormerkung ist auszuschließen.

Der Eigentümer ist durch den Nutzer hinsichtlich rechtskräftig festgestellter Ansprüche Dritter wegen der Errichtung, des Betriebs, der Erneuerung und des Abbaus der PV-Anlage freizustellen. Der Nutzer ist zum Abschluss einer dafür geeigneten Haftpflichtversicherung, die für die Dauer des Vertrages aufrecht zu erhalten ist, zu verpflichten.

Im Fall der Übertragung von Ausübungsrechten (des Betriebes) durch den Nutzer an Dritte hat sich der Nutzer ein Verschulden des Dritten wie eigenes Verschulden zurechnen zu lassen.

Für den Eigentümer ist ein Kündigungsrecht vorzusehen, falls die Anlage nicht innerhalb einer Frist von ... Jahren nach dem Vertragsabschluss in Betrieb genommen wird. Das Kündigungsrecht soll nicht durch den Eintritt von Ereignissen ausgeschlossen sein.

Der Eigentümer soll Kündigungsrechte bei Vertragsverletzungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsinhalte, die zu benennen sind, z.B. Entgeltzahlung, Versicherungspflicht und Rückbaubürgschaft, eingeräumt bekommen.

Es bedarf einer ausführlichen Beschreibung des Umfangs der Rückbau- und Rekultivierungsverpflichtung zum Vertragsende.

Eine angemessen ausgestaltete Rückbauabsicherung als selbstschuldnerische Bankbürgschaft ist zu vereinbaren.

- unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche
- Verzicht auf Einrede der Aufrechenbarkeit und Anfechtbarkeit sowie der Vorausklage

Die Rückbaukosten müssen in Intervallen überprüft und die Bürgschaft erforderlichenfalls angepasst werden.

Der Nutzer muss dem Eigentümer zusichern, die Löschungsbewilligung der Dienstbarkeit und der Vormerkung innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach dem Vertragsende zu erteilen.

Achtung: sofern die finanzierende Bank berechtigt ist, muss sie dies eigenständig vertraglich dem Eigentümer zusichern.

In der Dienstbarkeitsbewilligung ist aufzunehmen, dass diese nur zur dinglichen Sicherung der Rechte aus dem Nutzungsvertrag bewilligt wird, nicht als zusätzliches, eigenständiges Recht.

Das Nutzungsentgelt ist als jährliches Mindestnutzungsentgelt und als prozentuale Beteiligung an den jährlich erlangten Einspeiseerlösen, Managemententgelten und Schadensersatzzahlungen vorzusehen. Die Nutzungsartenänderung von Ackerland in Dauergrünland und eine eventuell fällig werdende Erbschaftsteuer sind zu bedenken.

Es ist eine Wertsicherungsklausel für das Mindestnutzungsentgelt und Kabelentgelte zu vereinbaren. Der Nutzer hat mindestens zuzusagen, dass sich das Nutzungsentgelt um den Prozentsatz erhöht, um den seine Einspeisevergütung seit der Inbetriebnahme der PV-Anlage angehoben wurde.

Bei sehr hohen Nutzungsentgelten kann es sinnvoll sein, deren Zahlung durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft abzusichern. Man muss sich der Kosten bewusst sein.

Das zulässige Befestigungsmaterial für den Wegebau ist auf Naturschotter und zertifizierten Betonrecycling einzuschränken. Das Zertifikat ist dem Grundstückseigentümer vor dem Einbau zu überlassen.

Die Verkehrssicherungspflicht für die auf den überlassenen Grundstücken durch den Nutzer errichteten Wege auf nicht eingefriedeten Grundstücken, ist auf den Nutzer zu übertragen.

Der Mutterbodenaushub für Wege- und Anlagenbau soll auf Grundstücken des Eigentümers verbleiben.

Dem Eigentümer wird ein Mitbenutzungsrecht von Zuwegungen des Nutzers außerhalb der PV-Anlage eingeräumt.

Dem Eigentümer darf aus dem Nutzungsvertrag keine Verpflichtung obliegen, naturschutzfachliche Kompensationsflächen für das Vorhaben bereitzustellen. Dafür ist bei Bedarf und Zustimmung ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

Der Nutzer ist zu verpflichten, jede Änderung der Person des Nutzers und der finanzierenden Bank sowie deren Sitz dem Eigentümer schriftlich mitzuteilen, damit die Informationspflichten erfüllt werden können.

Edgar Grund, Bauernverband Sachsen-Anhalt e.V.