

**Musternutzungsvertrag für den Betrieb von Photovoltaikanlagen  
auf Dachflächen von Gebäuden der Landeshauptstadt Magdeburg**

Zwischen

der Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -  
vertreten durch den Betriebsleiter des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement  
- im nachfolgenden Eigentümerin genannt -

und

.....  
Anschrift:

.....,  
Gesellschaftsvertrag als Anlage 1 anbei  
- im nachfolgenden Betreiberin genannt -

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

**§ 1  
Vertragsgegenstand**

1.1 Die Eigentümerin überlässt der Betreiberin entgeltlich die in Anlage 2 ausgewiesenen, rot umrandeten, Teilflächen des Daches des folgenden Objektes:

Bezeichnung /Adresse.....  
.....

Grundbuch des Amtsgerichts Magdeburg .....

Band ..... Blatt..... Flur..... Flurstück-Nr. ....

zur Nutzung für die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Solarstromerzeugung (PV-Anlage), ca. .... qm. Für Schaltanlagen und Wechselrichter wird von der Eigentümerin im Einvernehmen mit der Betreiberin ein geeigneter Raum zur Verfügung gestellt. Lage und Größe sowie weitere bauliche Details der PV-Anlage sind in Anlage 3 zu diesem Vertrag dargestellt. Die technische Beschreibung und ein Schaltplan sind in Anlage 4 enthalten. Die Anlagen 1 bis 4 sind Vertragsbestandteil.

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 der Betreiberin (§ 95 BGB).

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

- 1.4 Bei Bereitstellung des Vertragsgegenstandes ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Objekts gemeinsam festgestellt wird. Diesen Zustand erkennt die Betreiberin als den vertragsgemäßen Zustand an.
- 1.5 Die Betreiberin leistet an die Eigentümerin für die Gestattung der Mitbenutzung der Dachflächen ein jährliches Bruttoentgelt in Höhe von .....  
Das Bruttoentgelt steigt jährlich um .....  
Das Entgelt wird nach Ablauf des jeweiligen Betriebsjahres zum 30.06. des Folgejahres bargeldlos gezahlt.
- 1.6 Die Betreiberin verpflichtet sich, sofern die PV-Anlage auf einer Schule installiert wird, max. zweimal im Jahr eine Unterrichtseinheit an der Solaranlage für Klassen der Schulen Magdeburgs zu gestalten oder in Abstimmung mit dem Lehrpersonal zu begleiten. Die Termine sind mindestens 4 Wochen vorher abzustimmen. Im Einvernehmen mit Fachlehrkräften können auch Ertrags- und Leistungsdaten zur Auswertung/Visualisierung für den Unterricht zur Verfügung gestellt werden.
- 1.7 Darüber hinaus verpflichtet sich die Betreiberin:
- zur ausführlichen Prüfung der Statik durch einen zugelassenen Prüfstatiker
  - zur Verfügungstellung von Ertrags- und Leistungsdaten zur Auswertung und transparenten Darstellung für die Ermittlung des Bruttoentgeltes.

## § 2

### Vertragsdauer

- 2.1 Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien und endet zum Jahresende, also mit Ablauf des 31. Dezember des 20. Jahres nach dem Inbetriebnahmejahr der PV-Anlage. Es verlängert sich jeweils um ....., wenn es nicht mindestens ..... Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit von einer der beiden Vertragsparteien schriftlich gekündigt wird.
- 2.2 Den Vertragsparteien steht ein Vertragsanpassungsrecht/Kündigungsrecht zu, wenn die Voraussetzungen des § 313 BGB, Störung der Geschäftsgrundlage, vorliegen.
- 2.3 Die Eigentümerin ist nach zweifacher schriftlicher Mahnung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages bei Vorliegen eines der folgenden wichtigen Gründe berechtigt:
- bei nicht vertragsgemäßer Nutzung der überlassenen Dachfläche oder mangelnder Verkehrssicherheit der PV-Anlage
  - wenn die PV-Anlage von der Betreiberin nicht innerhalb von neun Monaten nach Vertragsabschluss installiert und in Betrieb genommen wurde
  - bei einer von der Betreiberin zu vertretenden Betriebsunterbrechung von mehr als sechs Monaten
  - bei Wechsel der Betreiberin ohne Zustimmung der Eigentümerin (z.B. durch Zwangsversteigerung)
  - bei Nichtabschluss oder Beendigung der in § 7.5 genannten Betriebshaftpflichtversicherung.

### **§ 3 Installation der Anlage**

- 3.1 Die Betreiberin ist verpflichtet, vor Beginn der Installation auf eigene Kosten, der Eigentümerin einen geeigneten Nachweis zu erbringen, dass die Dachflächen für die Errichtung einer PV-Anlage statisch geeignet sind und eine verkehrssichere Anbringung der PV-Anlage möglich ist. Die Eigentümerin verpflichtet sich, bei der Erbringung des Nachweises mitzuwirken und der Benutzerin 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 der Betreiberin auf ihre Kosten. Dies gilt auch für die Erfüllung behördlicher Auflagen, insbesondere auch des Denkmalschutzes und des Brandschutzes (Leitungsführung im Gebäude, Beachtung des Brandschutzkonzeptes).
- 3.3 Die Betreiberin erhält vor Beginn der Baumaßnahmen von der Eigentümerin alle ihr 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 der Eigentümerin für die Vollständigkeit der Pläne wird jedoch nicht übernommen.
- 3.4 Vor Baubeginn hat die Betreiberin eine Bau- und Betriebsbeschreibung anzufertigen und der Eigentümerin sowie dem Gebäudenutzer 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 der Eigentümerin und dem Gebäudenutzer abzustimmen. Sofern die Betreiberin Dritte (z.B. Fachfirmen/Installateure) mit diesen Aufgaben beauftragt, gelten die Bestimmungen der Sätze 1 und 2 ebenso für diesen Personenkreis. Die Betreiberin informiert diese Personen entsprechend und haftet insoweit für deren Verhalten.
- 3.6 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 (insbesondere Blitzschutzmaßnahmen etc.) auszuschließen; entsprechende Maßnahmen sind in die Bau- und Betriebsbeschreibung aufzunehmen.
- 3.7 Die Betreiberin gewährleistet, dass bei der Errichtung der PV-Anlage keine Beschädigungen der Dachhaut entstehen. Unabweisbar notwendige Durchdringungen der Dachhaut oder der Fassade sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu verschließen und über die gesamte Vertragslaufzeit instand zu halten.

## **§ 4 Betrieb der Anlage**

- 4.1 Die Betreiberin ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich. Sie betreibt und unterhält die PV-Anlage nach den jeweils gültigen Regeln der Technik, den gesetzlichen Vorschriften sowie ggf. öffentlich-rechtlichen Forderungen und Auflagen. Sie hat die PV-Anlage stets in einem verkehrssicheren Zustand zu halten. Alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Kosten trägt die Betreiberin.
- 4.2 Zu den vorgenannten Zwecken wird der Betreiberin und ihren Beauftragten ein Betretungsrecht für die Dachflächen eingeräumt. Termine sind direkt mit dem Gebäudenutzer abzustimmen. Die Betreiberin hat dafür Sorge zu tragen, dass der Gebäudebetrieb und die Sicherheit durch die bzw. bei Arbeiten an der PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden. Außerdem wird dem Betreiber die Einrichtung einer Fernauslesung gestattet.
- 4.3 Die Eigentümerin kann von der Betreiberin 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 hat die Eigentümerin in einem Protokoll festzuhalten, welches von der Betreiberin zu unterzeichnen ist. Die Eigentümerin legt den Termin für die gemeinsame Begehung fest und informiert die Betreiberin mindestens vier Wochen vorher.
- 4.4 Die Eigentümerin 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 sie Beeinträchtigungen des Betriebes der PV-Anlage und des solaren Ertrages auf ein Minimum zu beschränken. Die Eigentümerin hat die Betreiberin, außer bei Gefahr im Verzug, wenigstens vier Wochen vorher vom Beginn der Arbeiten zu informieren. Die Betreiberin ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die von der Eigentümerin durchzuführenden Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten gefahrlos und ohne Behinderungen durchgeführt werden können. Sofern dies zur Durchführung notwendiger Arbeiten unerlässlich ist, hat die Betreiberin auf Verlangen der Eigentümerin die Anlage abzuschalten oder ganz oder teilweise auf eigene Kosten vorübergehend zu demontieren.
- 4.5 Das Risiko, dass die Modulflächen bei tiefem Sonnenstand durch neue benachbarte Gebäude bzw. Baumwachstum verschattet werden können, liegt bei der Betreiberin.
- 4.6 Die Eigentümerin haftet bei Vermögens- oder Sachschäden nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.
- 4.7 Die Eigentümerin verpflichtet sich, bei einer Umnutzung des Objekts, die den Weiterbetrieb der PV-Anlage nicht mehr zulässt, oder bei einem Abriss des Objektes vor Ablauf der Vertragslaufzeit, dem Nutzer zwei zumutbare Ersatzstandorte anzubieten. Darüber hinaus gehender Schadens- oder Aufwendungsersatz ist ausgeschlossen.
- 4.8 Die Verpflichtung der Eigentümerin bezieht sich nicht auf ihre Funktion als Behörde.

## **§ 5 Demontage der Anlage**

- 5.1 Die Betreiberin ist verpflichtet, nach Beendigung des Vertrages die PV-Anlage und die damit verbundenen technischen Einrichtungen innerhalb von drei Monaten zu demontieren, auf ihre Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand, wie in Anlage 5 dokumentiert, wieder herzustellen.  
Anlagenteile, insbesondere Kabel, die unter Putz verlegt sind, können deaktiviert verbleiben, bzw. von der Eigentümerin genutzt werden.  
Kommt die Betreiberin dieser Verpflichtung nicht nach, so hat die Eigentümerin das Recht, die Anlage und die verbundenen technischen Einrichtungen auf Kosten der Betreiberin zu entfernen.
- 5.2 Nach Demontage der PV-Anlage wird die Dachfläche von der Eigentümerin abgenommen. Es ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Vertragsgegenstandes festgestellt wird.
- 5.3 Einigen sich die Parteien nach Beendigung des Nutzungsvertrages über die Veräußerung der PV-Anlage an die Eigentümerin, so erlischt die Verpflichtung der Betreiberin zum Rückbau und zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands.

## **§ 6 Sicherheitsleistung**

- 6.1 Die Betreiberin hat zur Sicherung von Forderungen der Eigentümerin für die Laufzeit dieses Vertrages Sicherheit in Höhe von insgesamt ..... EUR wie folgt zu leisten:  
Die Sicherheitsleistung ist alle 5 Jahre, um jeweils weitere ..... EUR aufzustocken.  
Die Sicherheit ist durch private selbstschuldnerische Bürgschaften solventer Dritter unter Verzicht auf jedwede Einreden zu leisten.
- 6.2 Die Eigentümerin ist zur Inanspruchnahme der Sicherheit berechtigt:
- zum Abbau der PV-Anlage, wenn die Betreiberin ihrer Verpflichtung zum Abbau der PV-Anlage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, oder
  - zur Befriedigung von vollstreckbaren Forderungen der Eigentümerin gegen die Betreiberin, die mit dem Gegenstand dieses Vertrages in Zusammenhang stehen.
- 6.3 Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt nach vertragsgemäßer Rückgabe auf der Grundlage eines Abnahmeprotokolls, in dem kein weiterer Sanierungsbedarf oder sonstige in die Verantwortung der Betreiberin fallende Schäden an dem Vertragsgegenstand festgehalten sind, bzw. nach Begleichung etwaiger vollstreckbarer Forderungen der Eigentümerin.

## **§ 7 Betreiberhaftung**

- 7.1 Die Haftung der Betreiberin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.  
Die Betreiberin haftet für alle Schäden, die von ihr, ihrem Personal, Beauftragten, Besuchern oder sonstigen Personen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb

der Solarstromanlage stehen, an den Dachflächen und im Wechselrichterraum oder dem sonstigen Eigentum oder Vermögen der Stadt verursacht werden. Die Betreiberin hat insoweit die Eigentümerin von Ansprüchen Dritter freizustellen.

- 7.2 Insbesondere haftet die Betreiberin für Schäden, die am elektrischen Leitungsnetz oder durch Versäumnis der ihr vertraglich, gesetzlich oder durch behördliche Anordnung obliegenden Verpflichtungen entstehen. Bestandteil der Haftung der Betreiberin nach Nr. 7.1 ist auch der Ersatz von Mietminderungsverlusten sowie nachgewiesenen und notwendigen Prozess- und Verwaltungskosten, welche der Eigentümerin dadurch entstehen, dass weitere Gebäudenutzer wegen der Errichtung oder des Betriebs der Solaranlagen auf der Basis gesetzlicher Haftungsbestimmungen die Miete berechtigt mindern oder berechnete Schadensersatzansprüche gegenüber der Eigentümerin geltend machen. Gleiches gilt für nachbarschaftliche Ansprüche.
- 7.3 Über jeden Fall der Geltendmachung derartiger Minderungs- oder Schadensersatzansprüche wird die Eigentümerin die Betreiberin unverzüglich informieren. Die Betreiberin ist ihrerseits verpflichtet, der Eigentümerin unverzüglich alle ihr zur Verfügung stehenden geeigneten und erforderlichen Informationen sowie sonstige Hilfe zur Abwehr solcher Ansprüche zur Verfügung zu stellen.
- 7.4 Sofern die Betreiberin die Ansprüche Dritter nicht anerkennt, ist sie nach diesem Vertrag erst nach rechtskräftiger Feststellung der Forderung Dritter gegenüber der Eigentümerin gebunden.
- 7.5 Der Betreiberin ist verpflichtet, zur Absicherung der Risiken eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und über die Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten und zu dynamisieren. Die Haftpflichtversicherung hat zu Vertragsbeginn mindestens eine Deckungssumme für Personen- und Sachschäden in Höhe von 2.500.000 Euro und für Vermögensschäden in Höhe von 100.000 Euro vorzusehen
- 7.6 Die Betreiberin hat die Versicherung für die gesamte Nutzungsdauer aufrecht zu erhalten. Ein Wechsel des Versicherungsunternehmens ist zulässig, solange für den gesamten Zeitraum eine Deckungszusage besteht. Die Betreiberin ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, soweit der Versicherungsschutz nicht mehr besteht.

## **§ 8**

### **Rechtsnachfolge**

- 8.1 Die Betreiberin darf den Vertragsgegenstand weder im Ganzen noch in Teilen zum Gebrauch Dritten überlassen, wenn nicht die Eigentümerin schriftlich ihre Erlaubnis hierzu erteilt hat.
- 8.2 Veräußert die Eigentümerin das in § 1 näher bezeichnete Grundstück oder/und das aufstehende Gebäude, auf dessen Dach die PV-Anlage installiert ist, so hat sie dieses Vertragsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber zu übertragen. Für diesen Fall stimmt die Betreiberin der Vertragsübernahme bereits hiermit zu. Mit der Übertragung des Vertragsverhältnisses gehen alle daraus resultierenden Rechte und Pflichten auf den Erwerber über, die Eigentümerin wird von allen Verpflichtungen befreit.

## **§ 9**

### **Besondere Leistungen der Betreiberin**

- 9.1 Die Betreiberin erklärt ihre Bereitschaft, bei der Installation der PV-Anlage auf Anforderung durch den Gebäudenutzer auf ihre Kosten eine elektronische Anzeige für die PV-Anlage zu errichten, auf der jederzeit die wichtigsten Betriebsparameter der PV-Anlage ablesbar sind. Ausgestaltung und Standort sind mit der Eigentümerin und dem Gebäudenutzer abzustimmen.
- 9.2 Die Betreiberin erklärt sich weiter bereit, dem Gebäudenutzer auf dessen Anforderung 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.

## **§ 10**

### **Werbung und Öffentlichkeitsarbeit**

- 10.1 Die Betreiberin hat das Recht, mit der PV-Anlage in Medien zu werben. Sie soll hierbei auf die Vertragspartnerin im Zusammenhang mit der Überlassung der Dachfläche samt Nebenräumen hinweisen. Die Eigentümerin ist damit einverstanden, dass die Betreiberin das Gebäude mit der Anlage auch bildlich zu Werbezwecken nutzt. Der Betreiberin ist es überlassen, welche Werbemittel (Fachvorträge, Veröffentlichungen usw.) eingesetzt werden. Die Art der Werbung darf nicht gegen gesetzliche Verbote verstoßen oder unlauter sein. Die Eigentümerin erteilt ihr Einverständnis, dass die Betreiberin mit Interessenten nach rechtzeitiger vorheriger Vereinbarung mit dem Gebäudenutzer die Anlage besichtigen und den überlassenen Nutzungsgegenstand betreten darf, soweit es die sonstige Nutzung des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt.
- 10.2 Die Eigentümerin und weitere mit ihr verbundene Einrichtungen und Behörden sind in gleichem Umfang wie die Betreiberin berechtigt, die Anlage in jeder Hinsicht werblich zu nutzen. Die technischen Daten der Anlage werden der Eigentümerin von der Betreiberin unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- 10.3 Die Betreiberin stellt der Eigentümerin 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 der Eigentümerin und mit ihr verbundener Einrichtungen und Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg genutzt werden.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

- 11.1 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Magdeburg.
- 11.2 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und anlässlich dieses Vertrages ist Magdeburg.
- 11.3 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit

der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieses Schriftformerfordernisses. Im Zusammenhang mit diesem Vertrag abzugebende Erklärungen (Kündigung) bedürfen der Schriftform ebenfalls. 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. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

Magdeburg,

Magdeburg,

.....  
Eigentümerin

.....  
Betreiberin

- Anlage 1 Nachweis der Rechtsform der Betreiberin z.B. Gesellschaftsvertrag
- Anlage 2 Lageplan
- Anlage 3 Ansicht der Dachfläche, konstruktive Details
- Anlage 4 Technische Beschreibung und Schaltplan
- Anlage 5 Dokumentation des Ausgangszustandes (vor Installation der Anlage)