

**Gestattungsvertrag**  
für die Installation und den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen

zwischen der

Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung  
namens und im Auftrag des Freistaates Bayern

nachfolgend „Freistaat“ genannt

und

«PE\_Briefadresse»

nachfolgend „Betreiber“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1**

Vertragsparteien und –gegenstand

(1) Für den Freistaat als Vertragspartner agiert die Immobilien Freistaat Bayern (nachfolgend: IMBY), die Staatliche Bauverwaltung sowie die grundbesitzbewirtschaftenden Dienststellen (nachfolgend: GbD). Die jeweiligen Ansprechpartner und ihre Kontaktdaten sind der **Anlage 1** zu entnehmen. Kontaktaufnahmen mit der GbD koordiniert der Ansprechpartner des jeweils zuständigen Ministeriums.

(2) Der Freistaat ist Eigentümer der in **Anlage 2** aufgelisteten Liegenschaften.

(3) Dem Betreiber wird das Recht eingeräumt, auf eigene Gefahr und Kosten auf den in **Anlage 2** aufgelisteten Dachflächen Photovoltaik-Anlagen entsprechend den beigefügten Anlagen Nr. (Lageplan, Modulbelegungsplan-Skizze) einschließlich der erforderlichen Anschlussleitungen und der erforderlichen Schalt- und Messanlagen im Rahmen der bestehenden Vorschriften zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern oder abzubauen. Die Anlagen Nr. sind Bestandteil dieses Vertrags.

Der Freistaat gestattet dem Betreiber, den bestehenden Stromanschluss des Freistaats zur Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Netz zu nutzen. Der Freistaat übernimmt keine Gewähr, dass sich der Stromanschluss des Freistaats für die Zwecke des Betreibers eignet.

Der Freistaat gestattet dem Betreiber, den Stromanschluss des Freistaats auch für die elektrische Versorgung der Wechselrichter, Messeinrichtungen, Fernüberwachung und Anzeigetafeln zu nutzen. Der Betreiber rechnet die betreiberspezifischen Energiekosten unmittelbar mit dem Energieversorgungsunternehmen ab. Mehrkosten durch etwaige Änderungen am Anschluss, den Mess- oder Sicherheitseinrichtungen trägt der Betreiber. Dies gilt auch für zusätzliche Kosten des Messstellenbetriebes.

(4) Der Betrieb der netzgekoppelten Photovoltaik-Anlagen darf der Stromeinspeisung in das Netz des örtlichen Energieversorgers dienen. Der Betreiber wird den erzeugten Solarstrom in das Netz des örtlichen Energieversorgers nach dessen Festlegungen einspeisen. Die Regelung mit dem Energieversorger über die am Standort mögliche Einspeiseleistung obliegt dem Betreiber.

Der Betrieb der Photovoltaik-Anlagen kann auch die Belieferung von Dritten umfassen, ausgenommen dem Freistaat Bayern gehörende Liegenschaften.

(5) Die exakte Größe der Photovoltaik-Anlagen, der Verlauf der Anschlussleitungen sowie die Installationsorte für die sonstigen zugehörigen Anlagen sind mit dem Freistaat vor Beginn der Installation abzustimmen.

Die Anordnung der Module der Photovoltaik-Anlagen hat im Einvernehmen mit dem Freistaat, soweit erforderlich unter Einbindung des zuständigen Staatlichen Bauamts, so zu erfolgen, dass die statische Tragfähigkeit sowie die sonstige Funktionsfähigkeit der Gebäudedächer nicht beeinträchtigt werden.

Erforderliche Überprüfungen der statischen Eignung der Dachfläche und die Windlastberechnung obliegen dem Betreiber auf eigene Kosten und sind dem Freistaat zum Vertragsabschluss durch einen Standsicherheitsnachweis eines Prüfenieurs darzulegen. Den Freistaat treffen insoweit keine Verpflichtungen.

Mit der Installation der jeweiligen Photovoltaik-Anlage sowie der sonstigen zugehörigen Anlagen und Leitungen darf erst nach dem Vorliegen einer entsprechenden Zustimmung des zuständigen Staatlichen Bauamts begonnen werden. Konstruktions- und Ausführungsbeschriebe der technischen Anlagen und Geräte sind daher vom Betreiber vor

Errichtung der Photovoltaik-Anlage einzureichen. Die Zustimmung oder Ablehnung des Freistaats wird nach Vorlage aussagekräftiger Unterlagen innerhalb von 3 Monaten erteilt. Die endgültige Lage der Anschlussleitungen und der sonstigen zugehörigen Anlagen gemäß Abs. 4 Satz 1 sind in einen Plan einzuzeichnen. Dieser Plan und die Beschreibungen werden nach Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages. Beide Vertragsparteien verpflichten sich, diese nach Erhalt untrennbar mit vorliegendem Vertrag zu verbinden.

(6) Die Gestattung nach diesem Vertrag ersetzt nicht etwaige erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen für den Aufbau, den Betrieb, die Änderung oder Erneuerung der Photovoltaik-Anlagen. Die Einholung dieser Genehmigungen obliegt dem Betreiber, der die hierfür anfallenden Kosten trägt. Dies gilt auch für die Erfüllung behördlicher Auflagen. Der Freistaat übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der benötigten Genehmigungen, wird jedoch, soweit erforderlich, gegenüber Dritten privatrechtlich sein Einverständnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen erklären, sofern diese den vertraglichen Umfang nicht übersteigen.

(7) Dem Freistaat entstehen aus der Überlassung der Dachflächen keine Kosten. Der Betreiber trägt sämtliche Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Dächer, der Gebäude und der Grundstücke sowie sämtliche Kosten und Aufwendungen für Anschaffung, Errichtung, Wartung, Unterhaltung, Reparatur und Rückbau der Photovoltaik-Anlagen einschließlich der Sach- und Haftpflichtversicherungskosten. Für vom Betreiber getätigte Aufwendungen und Verbesserungen leistet der Freistaat keinen Ersatz.

(8) Der Betreiber stimmt den Bauzeitenplan mit der GbD ab. Die Belange des Dienstbetriebs sind zu berücksichtigen. Der Betreiber zeigt der GbD den Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig, spätestens 14 Tage vor Baubeginn, sowie deren Beendigung schriftlich an.

(9) Vor Inbetriebnahme jeweiligen Photovoltaik-Anlage veranlasst der Investor alle notwendigen Sachverständigen-Abnahmen (mindestens Elektrische Anlage, Blitzschutz, Brandschutz, Statik) und legt die Sachverständigen-Bescheinigungen dem zuständigen Staatlichen Bauamt vor. Die hieraus entstehenden Kosten sind vom Betreiber zu tragen.

## **§ 2**

### Vertragsdauer

(1) Der Nutzungsvertrag beginnt mit Vertragsunterzeichnung durch beide Parteien. Die Vertragsdauer beträgt 20 Jahre zuzüglich der Zeit bis zur Inbetriebnahme aller Anlagen nach der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültigen Fassung des EEG, welche binnen einer 2-Jahresfrist in Betrieb genommen werden müssen. Der Nutzungsvertrag läuft bis zum Ende des 20. (= zwanzigsten) Kalenderjahres nach Ablauf des erfolgten Inbetriebnahme-Tages nach der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültigen Fassung des EEG. Über die konkrete Nutzungsdauer ist nach der Inbetriebnahme aller Anlagen ein Nachtrag zu schließen. Die Inbetriebnahme der einzelnen Anlagen ist dem Freistaat Bayern jeweils mitzuteilen.

(2) Der Vertrag verlängert sich automatisch um jeweils ein Jahr, wenn er nicht spätestens 6 Monate vor Vertragsablauf gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### § 3

#### Rücktrittsrecht und außerordentliche Kündigung

(1) Nachfolgende Rücktritts- und Kündigungsrechte beziehen sich zunächst auf den Vertrag insgesamt, sofern die Voraussetzungen dafür bei allen Dachflächen der **Anlage 2** vorliegen. Da der Vertragsgegenstand verschiedene Dachflächen mit verschiedenen Nutzungsentgelten umfasst und die Leistungen beider Vertragsparteien teilbar sind, sollen nachfolgende Rücktritts- und Kündigungsrechte auch in Bezug auf jede einzelne Dachfläche bzw. Photovoltaik-Anlage gelten, sofern bei dieser die erforderliche Voraussetzung erfüllt ist.

(2) Beide Vertragsparteien haben das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht 12 Monate nach Vertragsabschluss mit der Installation der Photovoltaik-Anlagen begonnen wurde oder es sich ergibt, dass aus genehmigungsrechtlichen, technischen oder finanziellen Gründen der Bau der Photovoltaik-Anlage nicht möglich ist. Beide Vertragsparteien haben überdies das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht 24 Monate nach Vertragsabschluss die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlagen erfolgt ist. In diesen Fällen ersetzt der Freistaat keine (vergeblichen) Aufwendungen. Dies gilt auch wenn der Bau der Photovoltaik-Anlagen nicht fertig gestellt wird. Für den Rückbau gilt § 12.

Als Beginn der Installation der jeweiligen Photovoltaik-Anlage gelten die Aufnahme handwerklicher Arbeiten oder die Anlieferung von Baumaterial oder Gerätschaften durch den Betreiber oder von ihm beauftragten Dritten. Die Ermittlung der Aufmaße als Grundlage für die Planungsarbeiten gilt nicht als Baubeginn.

Die Inbetriebnahme ist die erstmalige Inbetriebsetzung der jeweiligen Anlage ausschließlich mit erneuerbaren Energien nach Herstellung der technischen Betriebsbereitschaft der Anlage; die technische Betriebsbereitschaft setzt voraus, dass die Anlage fest an dem für den dauerhaften Betrieb vorgesehenen Ort und dauerhaft mit dem für die Erzeugung von Wechselstrom erforderlichen Zubehör installiert wurde (vgl. § 3 Nr. 30 EEG 2021 bzw. der entsprechenden Vorschrift der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültigen Fassung des EEG).

(3) Läuft eine dem Betreiber erteilte Genehmigung aus, ist der Betreiber berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen.

(4) Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist (**Alternativ: mit einer Auslauffrist von ....Monaten**) aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solch wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

1. wenn das Gebäude aufgrund höherer Gewalt oder vergleichbarer Fälle zerstört wird,
2. wenn eine bauliche Maßnahme, eine Nutzungsänderung oder der Abriss des Gebäudes dies zwingend erforderlich machen,
3. wenn übergeordnete öffentliche Belange den Rückbau der Photovoltaik-Anlagen erforderlich machen.

Auf § 12 Abs. 2 dieses Vertrages wird verwiesen.

(5) Für den Betreiber liegt zusätzlich ein zur fristlosen Kündigung berechtigender wichtiger Grund im Sinne des Abs. 4 vor, wenn der Freistaat bauliche Veränderungen am Gebäude oder sonstige Maßnahmen trifft, die auf Dauer zu einer erheblichen Leistungsminderung der Photovoltaik-Anlagen führen.

Für den Freistaat liegt zusätzlich ein zur fristlosen Kündigung berechtigender wichtiger Grund im Sinne des Abs. 4 vor,

1. wenn von den Photovoltaik-Anlagen eine Gesundheitsgefährdung ausgeht (§ 13 Abs. 5),
2. wenn die Photovoltaik-Anlagen länger als 6 Monate keinen Strom ins Netz einspeisen und keine Reparatur oder Ersatzbeschaffung vom Betreiber durchgeführt wurde,
3. wenn über das Vermögen des Betreibers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, § 14 bleibt davon unberührt,

4. wenn die Sicherheitsleistung gem. § 15 nicht innerhalb der vereinbarten Zeit erbracht wird,
5. bei Verstoß gegen die Versicherungspflicht gem. § 9 Abs. 4.

(6) Das Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung gemäß § 543 BGB bleibt unberührt. Als vertragswidrig in diesem Sinne gilt auch, wenn die Photovoltaik-Anlagen trotz Abmahnung nachhaltig nicht ordnungsgemäß oder abweichend von Vereinbarungen installiert, konfiguriert oder instandgehalten wird.

#### **§ 4**

##### Vergütungshöhe, Zahlung der Vergütung

(1) Der Betreiber zahlt ab der Inbetriebnahme der jeweiligen Photovoltaik-Anlage ein jährliches Nutzungsentgelt. Die Höhe des Nutzungsentgelts ist für jede einzelne Dachfläche in **Anlage 2** festgeschrieben.

(2) Die erste Zahlung ist ab Inbetriebnahme der jeweiligen Photovoltaik-Anlage im Sinne von § 3 Nr. 30 EEG 2021 (bzw. der entsprechenden Vorschrift der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültigen Fassung des EEG), spätestens mit Ablauf von 24 Monaten nach Vertragsunterzeichnung, fällig. Für das laufende Jahr ist das Nutzungsentgelt anteilig zu bezahlen. Dabei wird für jeden Monat 1/12 der Jahresgebühr verrechnet.

Für die Folgevertragsjahre ist das Nutzungsentgelt als Gesamtbetrag jährlich im Voraus am . . . jeden Jahres für das laufende Vertragsjahr fällig und an die Staatsoberkasse Bayern in Landshut, IBAN: DE75700500000001190315 (BIC: BYLADEMM), unter Angabe der vor Zahlungsbeginn mitgeteilten PK-Nr. folgenden Zwecks: . . . zu leisten.

(3) Wird das Nutzungsentgelt nicht zum vereinbarten Zeitpunkt bezahlt, so hat der Betreiber – unbeschadet der sonstigen Rechtsfolgen – vom Fälligkeitstage ab bis zum Tage des Zahlungseingangs Verzugszinsen in Höhe von jährlich 9 v. H. über den bei Eintritt des Verzugs geltenden Basiszinssatz nach § 288 BGB zu zahlen. Darüber hinaus ist der Freistaat berechtigt, eine Pauschale i. H. v. 40,00 EUR gemäß § 288 Abs. 5 BGB geltend zu machen. Die gesetzlichen Regelungen zum Verzugsschaden bleiben unberührt.

(4) Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überlassung der Dachflächen/des Nutzungsgegenstandes bis zum 31.12.2022 kein steuerbarer Vorgang ist.

Da aufgrund des ab 01.01.2023 anwendbaren § 2b UStG der Freistaat als Unternehmer i.S.d. § 2 UStG gilt, ist eine gesetzliche Neubewertung insbesondere im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Steuerbefreiungsvorschrift des § 4 UStG erforderlich. Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass es sich hier ab vorgenanntem Zeitpunkt um einen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 i.V.m. den §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Nr. 12 a) UStG steuerfreien Vorgang handelt.

## **§ 5**

### Eigentum und Gewährleistung

(1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Photovoltaik-Anlagen, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen vom Betreiber eingebrachten Sachen nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne von § 95 BGB für die Dauer des Vertragsverhältnisses eingebracht beziehungsweise mit dem Grundstück und/oder dem Gebäude verbunden bzw. eingefügt sind und – vorbehaltlich des § 14 – im Eigentum des Betreibers verbleiben.

Die Rechte des Freistaats an den Gebäuden und an den Grundstücken bleiben von diesem Vertrag unberührt; insbesondere ändert die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen und der sonstigen in Satz 1 genannten Anlagen und Leitungen nichts am Gebäude- und Grundstückseigentum.

Die Parteien sind sich außerdem einig, dass die Photovoltaik-Anlagen so installiert werden, dass sie ohne wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz wieder entfernt werden können.

(2) Der Betreiber übernimmt die vertragsgegenständlichen Dachflächen (**Anlage 2**) in dem ihm bekannten Zustand, der auch in dem nach § 12 Abs. 6 anzufertigen Protokoll festgestellt ist. Eine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung derselben zum vorgesehenen Zweck übernimmt der Freistaat nicht; gleiches gilt für die Erfüllung der Ertragserwartungen des Betreibers. Eine bestimmte (Mindest-)Größe der vertragsgegenständlichen Dachflächen wird nicht zugesichert. Entsprechendes gilt für die zur Errichtung und zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen erforderliche Nutzung von Teilen der Grundstücke bzw. der Gebäude sowie für die in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 erwähnten weiteren Anlagenteile.

(3) Der Betreiber akzeptiert die vorhandene Bepflanzung sowie die gegebenenfalls dadurch hervorgerufene Verschattung der Modulfläche. Der Freistaat wird während der Vertragslaufzeit – außer im Falle einer entsprechenden Anordnung seitens der zuständigen Behörde – keine über den Bestand hinausgehende, den Betrieb der Photovoltaik-Anlagen behindernde Neu- oder Zusatzbepflanzung vornehmen. Der Freistaat übernimmt den

erforderlichen Rückschnitt von Bewuchs auf dem Grundstück, soweit dieser die Anlagen wesentlich mindert.

## **§ 6**

### Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen durch den Betreiber

(1) Der Freistaat wird alle Maßnahmen des Betreibers sowie seiner Beauftragten gestatten, soweit sie

- zur Errichtung,
- zum Anschluss an das Stromnetz,
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes,
- sowie zur Wartung, Reparatur und/oder Instandsetzung der Photovoltaik-Anlagen notwendig sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

(2) Maßnahmen des Betreibers an den bestehenden Anlagen, bei Montage technischer Anlagen einschließlich den erforderlichen Installationen sowie jede Änderung bzw. Erneuerung dieser Anlagen und des Nutzungszweckes, bedürfen im Einzelfall jeweils der vorherigen Zustimmung der Staatlichen Bauverwaltung. Die beabsichtigten Maßnahmen sind in Plänen ausführlich darzustellen und zu beschreiben. Die aufgrund der baulichen und technischen Abstimmung geltend gemachten Anforderungen des Freistaates sind zu berücksichtigen. Falls durch die Installation der Photovoltaik-Anlagen Änderungen am Gebäude erforderlich werden, gehen diese zu Lasten des Betreibers. Erforderliche bautechnische Nachweise sowie öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind im Einzelfall vom Betreiber auf eigene Kosten zu erstellen. Dies gilt auch, wenn sich daraus die Notwendigkeit einer bautechnischen Prüfung, Genehmigung oder Erlaubnis durch die zuständigen Behörden ergibt.

(3) Der Betreiber wird in Abstimmung mit der Staatlichen Bauverwaltung alle baulichen oder sonstigen Maßnahmen so durchführen, dass Beeinträchtigungen der Interessen des Freistaats vermieden werden. Alle Arbeiten sind so auszuführen, dass die allgemeine Sicherheit auf dem Grundstück sowie im und am Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Bei Installation und Betrieb der Photovoltaik-Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften zu beachten. Eine Einrichtung darf nur nach den ggf. erforderlichen bauordnungsrechtlichen und sonstigen Genehmigungen vorgenommen werden. Die Errichtungsform für Photovoltaikanlagen nach den jeweils aktuellen Gesetzen, Verordnungen, Normen und technischen Regeln muss erfüllt sein. Im Falle einer Änderung

der bestehenden Bestimmungen und Vorschriften verpflichtet sich der Betreiber, die Photovoltaik-Anlagen entsprechend anzupassen.

(4) Der Betreiber muss die Vorgaben der für den Brandschutz zuständigen Behörden einhalten und eventuell erforderliche Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Vor Errichtung sollte der Betreiber einen Ortstermin mit der örtlichen Feuerwehr durchführen, das Ergebnis protokollieren und dieses dem Freistaat übersenden.

(5) Der Baubeginn und notwendige Reparaturarbeiten sind dem Freistaat mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen. Bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen oder Gefahr im Verzug teilt der Betreiber die beabsichtigten Maßnahmen ehest möglich mit.

(6) Alle Anlagenteile der Photovoltaikanlagen sind nach den aktuellen Vorschriften (u.a. DIN VDE 0105-100) zu warten. Des Weiteren muss jede Photovoltaikanlage alle vier Jahre durch einen Sachverständigen überprüft werden.

(7) Der Betreiber ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich, nicht ohnehin in der Arbeitskarte erfasst sind und den normalerweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht erhöhen.

(8) Schäden, welche durch die installierten Photovoltaikanlagen entstehen, müssen durch den Betreiber behoben werden. Die Kosten hierfür trägt der Betreiber.

## **§ 7**

### **Dachreparaturen und sonstige Erhaltungsarbeiten am Gebäude durch den Freistaat**

(1) Die Instandhaltung und Sanierung der zur Nutzung überlassenen Dachflächen obliegt dem Freistaat. Darüber hinaus ist der Freistaat berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie Sanierungsarbeiten am und im Gebäude einschließlich baulicher Veränderungen zur Erhaltung des Gebäudes und an den zur Nutzung überlassenen Dachflächen vorzunehmen, soweit diese Arbeiten dringend erforderlich sind und nicht auf den Zeitpunkt nach Vertragsende geschoben werden können.

(2) Der Freistaat hat den Betreiber rechtzeitig zu unterrichten, wenn:

- die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlage zu gewährleisten,

- Dachreparaturarbeiten oder andere baulichen Maßnahmen in Auftrag gegeben oder durchgeführt werden, die unaufschiebbar sind.

(3) Die Maßnahmen sind im Benehmen mit dem Betreiber durchzuführen, sofern die Photovoltaik-Anlage betroffen ist. Im Fall unmittelbar drohender Gefahren ist der Freistaat berechtigt, auch ohne Ankündigung und ohne Gelegenheit zur Stellungnahme des Betreibers die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen zu treffen.

(4) Der Betreiber wird dafür sorgen, dass die nach Absatz 1 notwendigen Reparatur- oder Wartungsarbeiten an dem Gebäude/Bauwerk des Freistaates, in bzw. auf dem die Photovoltaik-Anlage errichtet ist, reibungslos durchgeführt werden können.

Der Freistaat kann nach Vorankündigung vom Betreiber verlangen, die Photovoltaik-Anlagen ganz oder teilweise zu entfernen oder zu verlegen, wenn dies für bauliche oder betriebliche Änderungen zwingend erforderlich ist. Der Freistaat kann die Verlegung auf eine gleichwertige Ersatzfläche außerhalb des Grundstücks verlangen, die innerhalb des Freistaates Bayern liegt und für den Betreiber zumutbar ist. Hierzu sind die Einzelheiten der Änderung und das Verlangen spätestens zwei Monate vorher in Textform an den Betreiber zu übermitteln. Der Freistaat hat dem Betreiber die – durch die Verlegung oder die vorübergehende Entfernung – entstehenden Kosten (Planung/Demontage/Montage inklusive (ggf.) Kosten von Material und Unterkonstruktion/Transport und Lagerung sowie Neuanschluss) zu erstatten.

Entfernt der Betreiber zu verlegende Anlagenteile, ist er zudem für den ihm entgehenden Ertrag zu entschädigen, jedoch höchstens bis zu dem Betrag, der bei Verlegung entstanden wäre. Von der Entschädigung ist der Restwert (Marktwert) der entfernten Anlagenteile abzuziehen.

## **§ 8**

### Überlassung an Dritte

(1) Der Betreiber ist nicht berechtigt, die überlassenen Dachflächen ganz oder teilweise einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, es sei denn mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Freistaates. Der Freistaat darf seine Zustimmung hierzu nicht unbillig verweigern. Er kann jedoch seine Zustimmung von einer angemessenen Vergütung abhängig machen.

(2) Die Gebrauchsüberlassung an eine Gesellschaft, deren Gesellschafter mehrheitlich den jetzigen Gesellschaftsverhältnissen des Betreibers entspricht, bedarf ebenfalls der

gesonderten Zustimmung durch den Freistaat. Der Freistaat darf diese Zustimmung nicht unbillig verweigern.

(3) Der Betreiber hat bei der Überlassung an einen Dritten auch sämtliche Pflichten (insbesondere hinsichtlich der technischen Überwachung und Wartung der Anlagen sowie evtl. Rückbau gemäß § 12) mit zu übertragen. Fehlt eine solche Regelung, bleibt der bisherige Betreiber weiterhin gegenüber dem Freistaat verpflichtet.

(4) Die Sicherheitsleistung gemäß § 15 dieses Vertrages wird erst dann an den Betreiber zurückerstattet, wenn dem Freistaat eine entsprechende Sicherheitsleistung des neuen Betreibers vorliegt.

## **§ 9**

### Haftung, Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

(1) Der Betreiber haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Personen- und Sachschäden, sowie Folgeschäden, die durch die Errichtung, den Betrieb, den Unterhalt, die Instandsetzung, Reparatur, Modernisierung und den Abbau der Photovoltaik-Anlagen entstehen. Die Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die von Arbeitnehmern, Handwerkern oder Lieferanten des Betreibers verursacht werden. Der Freistaat kann verlangen, dass Ansprüche des Betreibers gegen Dritte an ihn abgetreten werden.

(2) Der Betreiber stellt den Freistaat von allen Ansprüchen frei, welche Dritte wegen Beeinträchtigung ihrer Rechte durch die Grundstücks-, Gebäude- oder Dachflächenbenutzung nach diesem Vertrag oder wegen Schäden in diesem Zusammenhang stellen.

(3) Der Freistaat haftet nicht für Schäden an den Photovoltaik-Anlagen, die von Naturereignissen oder sonstigen Zufallereignissen verursacht werden. Im Übrigen haftet der Freistaat nur für solche Schäden, die von seinen Bediensteten oder Beauftragten vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt werden. Ausgenommen von dieser Haftungsbegrenzung sind Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit.

(4) Der Betreiber ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen und für die Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten:

- eine Betreiber-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 5.000.000,- Euro für jede der in **Anlage 2** aufgelisteten Dachflächen zur

Absicherung für Haftungsfälle aus diesem Vertragsverhältnis (Personen- und Sachschäden),

- eine Allgefahrenversicherung, die neben Schäden an der jeweiligen Photovoltaik-Anlage durch Brand, Sturm, Hagel, Diebstahl und Vandalismus auch den jeweils aus diesen Ereignissen resultierenden Ertragsausfall absichert.

Der Freistaat ist berechtigt, jederzeit den Abschluss und die Weitergeltung dieser Versicherung zu überprüfen. Kommt der Betreiber dieser Versicherungspflicht nicht nach, ist der Freistaat zur fristlosen Kündigung berechtigt. Aus dieser fristlosen Kündigung eventuelle entstehende Schäden hat der Betreiber zu tragen.

(5) Der Betreiber trägt – ohne dass der Freistaat daneben besondere Verkehrssicherungspflichten übernimmt – die Verkehrssicherungspflicht für seine Baustellen und Anlagen, d. h. insbesondere für die Photovoltaik-Anlagen einschließlich der Anschlussleitungen und der sonstigen zugehörigen Anlagen. Der Betreiber sorgt dafür, dass sich die Anlagen und Leitungen jederzeit in einem verkehrssicheren Zustand befinden und die Baustellen so gesichert sind, dass es zu keinen Unfällen oder Schäden der Grundstücks- und Gebäudebenutzer oder sonstiger Dritter kommt. Der Betreiber ist für die Einhaltung der für die Unfallverhütung geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften verantwortlich. Falls im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht notwendig, hat der Betreiber für die Photovoltaik-Anlagen geeignete Schneefanggitter auf die in **Anlage 2** genannten Gebäude anzubringen.

(6) Treten während der Vertragslaufzeit Schäden oder Mängel an den Dächern, oder von den Dächern ausgehende Schäden oder Mängel auf, und bestehen an deren Schadensursache Zweifel, so können die Parteien zur Klärung einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einschalten. Die Mängel- und/oder Schadensbeseitigung erfolgt sodann unverzüglich durch den vom Sachverständigen genannten Schadensverursacher. Dieser trägt auch die Kosten des Sachverständigengutachtens. Sollte die Schadensursache nicht eindeutig oder nicht überwiegend einer Partei zuzuordnen sein, hat der Sachverständige einen quotalen Aufteilungsschlüssel der Kosten festzulegen.

(7) Sollten die Photovoltaik-Anlagen durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Freistaat einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so tritt der Freistaat diesen Anspruch in Höhe des an den Photovoltaik-Anlagen entstandenen Schadens an den Betreiber ab.

## **§ 10**

### Wechsel des Grundstückseigentümers

(1) Wird ein Grundstück oder ein von der Photovoltaik-Anlage betroffener Teil des Grundstücks veräußert, so wird der Freistaat den Betreiber rechtzeitig informieren und seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger übertragen. Mit der Übertragung gehen alle auf diesem Rechtsverhältnis beruhenden Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über; der Freistaat wird im gleichen Umfang befreit.

(2) Jede Änderung der Eigentumsverhältnisse der genutzten Grundstücke ist dem Betreiber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **§ 11**

### Werbung

(1) Der Betreiber hat das Recht, mit diesen Photovoltaik-Anlagen als Referenzobjekt zu werben und hierbei auf den Vertragspartner hinzuweisen. Für eine bildliche Nutzung des jeweiligen Gebäudes mit der Photovoltaik-Anlage durch den Betreiber zu Werbezwecken bedarf es vorher der Genehmigung des Freistaats. Diese kann versagt werden, wenn sicherheitsrelevante Belange berührt sind.

(2) Der Freistaat ist im gleichen Umfang wie der Betreiber berechtigt, die Photovoltaik-Anlagen in jeder Hinsicht für Werbezwecke zu nutzen. Die technischen Daten der Photovoltaik-Anlage werden dem Freistaat vom Betreiber unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

## **§ 12**

### Beendigung der Nutzung

(1) Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Betreiber verpflichtet, seine Einrichtungen gemäß § 1 (einschließlich der dazu gehörenden Anschlüsse) abzubauen und zu entfernen und den ursprünglichen Zustand unter Berücksichtigung etwaiger erfolgter Sanierung wiederherzustellen. Ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands objektiv unmöglich oder unzumutbar, so ist im Einvernehmen mit dem Freistaat eine Lösung zu finden, die der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands konstruktiv und qualitativ

am nächsten kommt. Das Staatliche Bauamt nimmt die bautechnische Abnahme des Rückbaus der Photovoltaik-Anlagen vor.

(2) Hat im Falle einer Kündigung der Freistaat das Vorliegen des zur Kündigung führenden, berechtigten wichtigen Grundes zu vertreten, so trägt er die Kosten, die durch den Abbau der Photovoltaik-Anlagen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entstehen. Der dem Betreiber entgehende Betrag aus den Anlagen wird nicht entschädigt.

(3) Wünscht der Freistaat die vom Betreiber geschaffenen Einrichtungen ganz oder teilweise zu übernehmen, so kann hierüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden. In diesem Fall erlischt die Verpflichtung des Betreibers aus Absatz 1 Satz 1.

(4) Soweit der Betreiber die installierten Einrichtungen zu entfernen und notwendige Instandsetzungsarbeiten auszuführen sowie sonstige Maßnahmen durchzuführen hat, müssen diese im Einvernehmen mit dem Freistaat rechtzeitig geplant und durchgeführt werden; sie müssen spätestens fünf Monate nach Beendigung dieses Vertrags abgeschlossen sein.

(5) Hält der Betreiber die in Absatz 4 genannte Frist nicht ein, so ist der Freistaat berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Betreibers durchführen zu lassen. Außerdem kann der Freistaat für die Dauer der Vorenthaltung eine angemessene Entschädigung verlangen. Falls sich die Vertragsparteien auf die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, ist jede Partei berechtigt, die zuständige Industrie- und Handelskammer zu ersuchen, einen geeigneten Sachverständigen zu benennen, der die Höhe der Entschädigung für beide Parteien verbindlich festlegt. Die Kosten des Sachverständigen trägt diejenige Vertragspartei, die den Sachverständigen verlangt hat.

(6) Bei Beginn und Ende des Nutzungsverhältnisses ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Nutzungsgegenstandes gemeinsam festgestellt wird.

### **§ 13**

#### Weitere Verpflichtungen der Parteien

(1) Der Betreiber stellt der IMBY jährlich zum 31.03. für das vorangegangene Kalenderjahr die aktuellen Ertragswerte (Messprotokolle) des auf dem Vertragsgegenstand erzeugten Stroms unentgeltlich zur Verfügung.

(2) Der Betreiber ist zu regelmäßigen Kontrollen nach den gültigen Regelungen für derartige Stromerzeugungsanlagen verpflichtet. Außerdem ist dem Betreiber gestattet, Messungen durchzuführen.

(3) Der Betreiber und seine Beauftragten haben Zugang zu den Photovoltaik-Anlagen und zu den dazugehörigen Installationen nach vorhergehender Absprache mit dem Freistaat. Dem Freistaat ist der Zugang zu den Messdaten der Photovoltaik-Anlagen jederzeit zu ermöglichen.

(4) Treten durch den Betrieb der Photovoltaik-Anlagen einschließlich Zubehör Störungen an den technischen Installationen oder Einrichtungen des Gebäudes bzw. Grundstücks oder in der unmittelbaren Nähe auf, sind diese unverzüglich von dem Betreiber zu beseitigen. Gelingt dies nicht, kann der Freistaat verlangen, dass die Photovoltaik-Anlagen sofort abgeschaltet werden. In keinem Falle der Unterbrechung oder Beeinträchtigung der Einspeisung ist der Freistaat zum Ersatz etwaiger Schäden, Kosten, entgangener Einnahmen und dergleichen verpflichtet.

(5) Der Betreiber sichert zu, dass nach den derzeit wissenschaftlich anerkannten Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik darstellen, von keiner Gesundheitsgefährdung durch die Photovoltaik-Anlagen einschließlich Zubehör ausgegangen werden kann. Sollte sich aufgrund neuer gesicherter wissenschaftlicher Erkenntnisse nach Vertragsbeginn die Gefahr von erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigungen ergeben, ist der Freistaat zur fristlosen Kündigung dieses Vertrags berechtigt, es sei denn, dem Betreiber gelingt es, diese Gefahr abzuwenden.

(6) Der Freistaat wird alles unterlassen, was zu Störungen und Beeinträchtigungen des Betriebs der Photovoltaik-Anlagen führen kann. Ergeben sich dennoch Beeinträchtigungen, wird der Freistaat sich um deren unverzügliche Beseitigung bemühen. Dabei sind im Einzelfall von beiden Parteien Möglichkeiten technischer Art oder Ersatzstandorte zu berücksichtigen. Auf § 7 Abs. 4 wird verwiesen.

## **§ 14**

### Sicherungsübereignung, Rechtsnachfolge

(1) Der Betreiber darf die Photovoltaik-Anlagen zur Finanzierung einem Dritten zur Sicherheit übereignen. Der Freistaat gestattet dem Sicherungseigentümer im Falle einer Kündigung des Vertrages wegen Insolvenz oder Zahlungsverzuges, in den Vertrag einzutreten oder Dritte zu benennen, welche in den Vertrag eintreten, falls keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn:

- der Freistaat plant, die Liegenschaft ganz oder teilweise zu veräußern,
- der neue Eigentümer Ziele verfolgt, die nicht im Einklang mit der freiheitlich demokratischen Grundordnung stehen.

Das Eintrittsrecht des Sicherungseigentümers entsteht auch im Falle des Verzugs des Betreibers mit dem für die Finanzierung der Photovoltaik-Anlagen zu leistenden Kapitaldienst.

(2) Im Falle einer Veräußerung der Photovoltaik-Anlagen gilt § 8 entsprechend. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass der Dritte den Vertrag vollumfänglich mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

## **§ 15**

### Sicherheitsleistung, Kaution

(1) Für die vollständige Beseitigung der Photovoltaik-Anlagen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses sowie zur Sicherung aller sonstigen Verpflichtungen aus diesem Gestattungsvertrag hat der Betreiber eine Sicherheitsleistung zu erbringen.

Die Erbringung der Sicherheitsleistung erfolgt in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten Bankbürgschaft (Rückbaubürgschaft) eines deutschen Kreditinstituts. Die Sicherheitsleistung ist in der Höhe des Betrages zu stellen, der sich aus 400 EUR pro kWp installierter Leistung ergibt. In der Bürgschaftsurkunde ist sicher zu stellen, dass das Kreditinstitut auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB verzichtet. Die Bürgschaft muss spätestens eine Woche vor Installationsbeginn dem Freistaat vorliegen.

(2) Nach Ablauf von zehn Betriebsjahren kann der Betreiber ein unabhängiges Gutachten hinsichtlich der zu erwartenden Rückbaukosten vorlegen. In diesem Fall ist die Höhe der Sicherheitsleistung anzupassen.

(3) Die Sicherheitsleistung kann statt durch eine Bankbürgschaft auch durch eine Einzahlung in gleicher Höhe auf ein unverzinsliches Sperrkonto (Kautionskonto) erfolgen.

(4) Dem Freistaat steht die Sicherheitsleistung solange zur Verfügung, bis die Photovoltaik-Anlagen vollständig beseitigt und alle Verpflichtungen aus dem Gestattungsvertrag erfüllt sind.

## § 16

### Schlussbestimmungen

(1) 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.

Etwaige Nachtragsurkunden sind fortlaufend zu nummerieren; auf den Hauptvertrag ist eindeutig Bezug zu nehmen.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Soweit in diesem Vertrag nichts Näheres bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des BGB.

(3) *ggf. Abgrenzung Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle / Immobilien Freistaat Bayern*

(4) Der Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag richtet sich nach dem in **Anlage 2** benannten Standort der jeweiligen Anlage.

(5) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist (Festlegung des Gerichtsstands nach örtlichem Schwerpunkt der Anlagenstandorte).

(6) Dieser Vertrag wird 4-fach gefertigt. Der Freistaat und der Betreiber je zwei Ausfertigungen.

(7) **Die Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern hat der Betreiber erhalten und zur Kenntnis genommen. § 10 bleibt hiervon unberührt.**

Für den Freistaat Bayern:

Für den (Betreiber) \_\_\_\_\_ vertreten durch

(Ort) \_\_\_\_\_, (Datum) \_\_\_\_\_

(Ort) \_\_\_\_\_; (Datum) \_\_\_\_\_

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift)

### **Anlagen**

Anlage 1: Ansprechpartner auf Seiten des Freistaats

Anlage 2: Auflistung der Dachflächen und Nutzungsentgelte

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Modulbelegungsplan-Skizze

Anlage \_\_\_\_\_: Bauausfertigungsplanung

**Anlage 1:** Ansprechpartner des Freistaat Bayerns

Für den Freistaat Bayern als Vertragspartner wenden Sie sich bitte als Ansprechpartner für nachfolgende staatliche Stellen an folgende Personen:

Immobilien Freistaat Bayern	____ (Name) ____ (Postanschrift) ____ (E-Mail-Adresse) ____ (Telefonnummer)
Staatliche Bauverwaltung	____ (Name) ____ (Postanschrift) ____ (E-Mail-Adresse) ____ (Telefonnummer)
Staatsministerium für ____	____ (Name) ____ (Postanschrift) ____ (E-Mail-Adresse) ____ (Telefonnummer)
Staatsministerium für ____	____ (Name) ____ (Postanschrift) ____ (E-Mail-Adresse) ____ (Telefonnummer)

**Anlage 2:** Auflistung der Dachflächen und Nutzungsentgelte

<b>lfd. Nr.</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>	<b>Straße und Nr.</b>	<b>Gebäude</b>	<b>GbD</b>	<b>Ministerium</b>	<b>Festpacht in € pro Jahr</b>
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							