

**[Vorbemerkung:** Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um ein allgemeines und unverbindliches Vertragsmuster. Das Vertragsmuster wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es berücksichtigt die Regelungen, die bei der Überlassung von Grundstücken für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage regelmäßig relevant sind. Abhängig von der jeweiligen konkreten Projektgestaltung können weitere Themen zu regeln sein, einzelne der nachfolgenden Regelungen nicht erforderlich sein, oder die Bestimmungen des Vertragsmusters müssen modifiziert werden. Das Vertragsmuster muss daher in jedem Einzelfall an das konkrete Projekt angepasst werden, es ist nicht für eine unveränderte Verwendung geeignet. Außerdem ist das Vertragsmuster vor jeder Verwendung auf seine Aktualität zu prüfen. Zu einzelnen Rechtsfragen besteht keine gefestigte Rechtsprechung oder behördliche Praxis. Die gesetzlichen Grundlagen insbesondere im Bereich der Erneuerbaren Energien können sich ändern. Das Vertragsmuster ersetzt nicht die rechtliche und steuerliche Beratung im Einzelfall. Es ist als Orientierungs- und Formulierungshilfe zu verstehen. Für rechtliche Folgen oder Schäden, die durch die Verwendung des Vertragsmusters und seiner Anlagen ganz oder in Teilen oder der enthaltenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haften weder die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH (KEA-BW) noch die Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB (Menold Bezler). Weder KEA-BW noch Menold Bezler übernehmen eine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder rechtliche Wirksamkeit des Vertragsmusters. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko und eigene Verantwortung.]

Gelb unterlegte und kursiv gesetzte Textpassagen dienen der Erläuterung und sind nicht Bestandteil des Vertragsmusters. Sie sind bei einer Ausfertigung des Vertrags zu entfernen. Gelb markierte Platzhalter sind auszufüllen.]

## **Pachtvertrag**

### **über Grundstücksflächen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in [Adresse]**

zwischen [der]

[•],

(Anschrift: [•]),

vertreten durch [•]

- nachfolgend auch „**Eigentümer**“ genannt -

und [der]

[•],

(Anschrift: [•]),

[eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [•] unter HR[•] [•]]

vertreten durch [•]

- nachfolgend auch „**Nutzer**“ genannt -

- Eigentümer und Nutzer werden nachfolgend gemeinsam  
auch „**Vertragsparteien**“ genannt -

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                     |    |
|------|---------------------------------------------------------------------|----|
| § 1  | Vertragsgegenstand, Pachtzweck .....                                | 4  |
| § 2  | Genehmigungen.....                                                  | 6  |
| § 3  | Vertragsbeginn, Laufzeit .....                                      | 8  |
| § 4  | Übergabe, Gewährleistung .....                                      | 9  |
| § 5  | Reservierungsentgelt, Pachtentgelt.....                             | 10 |
| § 6  | Durchführung der Bauarbeiten .....                                  | 23 |
| § 7  | Anlage als Scheinbestandteil, Verzicht auf Vermieterpfandrecht..... | 24 |
| § 8  | Dingliche Sicherung der Nutzungsrechte .....                        | 25 |
| § 9  | Sicherungsübereignung, Eintrittsrecht.....                          | 28 |
| § 10 | Weitere Vereinbarungen, Verkehrssicherungspflicht .....             | 29 |
| § 11 | Kündigungsrechte .....                                              | 31 |
| § 12 | Rückbau bei Beendigung dieses Pachtvertrags.....                    | 33 |
| § 13 | Übertragung der Rechte und Pflichten .....                          | 34 |
| § 14 | Datenschutz .....                                                   | 35 |
| § 15 | Schlussbestimmungen, Form .....                                     | 36 |
| § 16 | Vertragsunterlagen.....                                             | 38 |

## Grundlagen

Der Nutzer beabsichtigt, auf dem nachfolgend in § 1 genannten Grundbesitz des Eigentümers eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, einschließlich sämtlicher Nebenanlagen und den erforderlichen Zuwegungen und elektrischen Leitungen zur Erzeugung von regenerativer elektrischer Energie zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Der Eigentümer gestattet mit dem vorliegenden Vertrag die Inanspruchnahme seines Grundbesitzes zu diesem Zweck.

**[Anmerkung: Ggf. weitere Angaben zum Hintergrund der Vereinbarungen. In der Vorbemerkung des Vertrags sollen aber keine Rechte und Pflichten der Parteien begründet werden.]**

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien, was folgt.

### § 1 Vertragsgegenstand, Pachtzweck

- (1) Der Eigentümer ist Eigentümer der nachfolgenden Flurstücke, eingetragen im Grundbuch von [●]:

| Grundbuchblatt | BV-Nr. |  | Gemarkung | Flur | Flurstück/e | Bezeichnung | m² |
|----------------|--------|--|-----------|------|-------------|-------------|----|
|                |        |  |           |      |             |             |    |
|                |        |  |           |      |             |             |    |

Der vorstehend aufgeführte Grundbesitz wird nachfolgend insgesamt auch "**Vertragsgegenstand**" genannt.

- (2) Der Eigentümer gestattet dem Nutzer hiermit, auf dem Vertragsgegenstand eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von bis zu [●] kWp (nachfolgend „**PV-Anlage**“ genannt) einschließlich der für ihre Errichtung und ihren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Zu den **Nebenanlagen** gehören insbesondere: **[Anmerkung: Falls nicht alle Nebenanlagen auf dem Vertragsgegenstand errichtet werden sollen, ggf. anpassen.]**

- a) Schalt-, Mess- und Steuerungseinrichtungen,
- b) Strom- und Steuerleitungen für den Betrieb der Photovoltaikanlage (nachfolgend „**Leitungen**“ genannt),

- c) eine Transformatoren- und Übergabestation zur Einspeisung der elektrischen Energie in das öffentliche Netz,
- d) Batteriespeicher zur Zwischenspeicherung der erzeugten elektrischen Energie,
- e) erforderliche Zuwegungen vom öffentlichen Wegenetz bis zum Standort der Photovoltaik-Anlage und ihrer Nebenanlagen als für den Schwerlastverkehr geeignete Schotterwege mit einer Breite von bis zu fünf Metern, wobei Kurvenradien auch in einer größeren Breite errichtet werden dürfen, soweit erforderlich (nachfolgend „**Zuwegungen**“ genannt),
- f) sonstige für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Einrichtungen, einschließlich Abstellflächen und für den Betrieb freizuhaltende Flächen.

Die PV-Anlage und ihre Nebenanlagen werden nachfolgend insgesamt auch „**die Gesamtanlage**“ genannt.

Der Nutzer ist außerdem berechtigt, während der Errichtung der Gesamtanlage auf dem Vertragsgegenstand die erforderlichen Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen herzustellen und zu nutzen. Diese Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind unverzüglich nach Abschluss der Errichtung der Gesamtanlage wieder zurückzubauen.

- (3) Die voraussichtliche Lage der PV-Anlage sowie der wesentlichen Nebenanlagen sind in der **Anlage 1.3** dargestellt. Dabei handelt es sich um eine vorläufige Planung. Die endgültige Platzierung der PV-Anlage und ihrer Nebenanlagen ergibt sich aus der weiteren Planung des Nutzers und der für die Errichtung erforderlichen Genehmigungen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Vertragsparteien die **Anlage 1.3** im Wege eines förmlichen Nachtrags durch eine Anlage ersetzen, in der die tatsächliche Lage der PV-Anlage und ihrer Nebenanlagen dargestellt ist. In diesem Nachtrag wird auch die Gesamtgröße der für die PV-Anlage und ihre Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen festgestellt.

- (4) Der Nutzer ist verpflichtet, die Gesamtanlage fachgerecht und nach dem jeweiligen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Für die Durchführung der Arbeiten gilt § 6.
- (5) Der Nutzer und von ihm beauftragte Dritte sind berechtigt, den Vertragsgegenstand für die Zwecke gemäß Absatz (2) zu betreten und mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art zu befahren.

Der Nutzer und von ihm beauftragte Dritte sind berechtigt, den Vertragsgegenstand schon vor der Übergabe (§ 4 Absatz (1)) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen, insbe-

sondere zur Vermessung und zur Erstellung von Gutachten (einschließlich der Entnahme von Bodenproben) zu betreten und mit Fahrzeugen bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen zu befahren.

- (6) Der Nutzer ist berechtigt, den Vertragsgegenstand zu umzäunen oder auf andere Art gegen unbefugten Zugang zu sichern und etwaigen Pflanzen- und Baumbewuchs auf dem Vertragsgegenstand zu entfernen, soweit es für die Errichtung oder den Betrieb der Gesamtanlage (einschließlich der Kabelverlegung) oder zur Vermeidung einer Verschattung der Photovoltaikmodule erforderlich sein sollte.
- (7) Nach Errichtung der Gesamtanlage werden die Vertragsparteien einen Lageplan des Vertragsgegenstands in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Pachtvertrag nehmen. In dem Lageplan ist die Position der PV-Anlage und ihrer Nebenanlagen zu verzeichnen.
- (8) Sollte der Vertragsgegenstand oder Teile davon an Dritte verpachtet oder sonst Dritten zur Nutzung überlassen sein, ist der Eigentümer verpflichtet, unverzüglich eine Zustimmungserklärung des Pächters oder sonstigen Dritten gemäß **Anlage 1.8** vorzulegen, mit der der Nutzung des Vertragsgegenstands nach diesem Vertrag zugestimmt wird.

**[Anmerkung: Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, auf denen sich die Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet, ist in der Regel allenfalls noch sehr eingeschränkt möglich. Häufig werden daher nur unverpachtete Flächen als Standort in Frage kommen, oder solche, bei denen der Pachtvertrag gekündigt werden kann. Die in Absatz (8) vorgesehene Zustimmung wird häufig eher für Flächen für Leitungen oder sonstige Peripherie, oder für Flächen gemäß § 4 Absatz (3) eine Rolle spielen.]**

## § 2 Genehmigungen

- (1) Alle für die Errichtung und den Betrieb der Anlage erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen – auch soweit diese erst nach Vertragsbeginn erforderlich werden – hat der Nutzer selbst, auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten herbeizuführen bzw. einzuholen und während der Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Der Eigentümer trägt keine Gewährleistung für den Erhalt der Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen für die vom Nutzer beabsichtigte Nutzung.

Der Nutzer wird dem Eigentümer die ihm erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen auf Verlangen jeweils in Kopie zur Verfügung stellen.

- (2) Soweit für den Erhalt der erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen Erklärungen des Eigentümers gegenüber den zuständigen Behörden erforderlich sind, wird der Eigentümer diese auf Verlangen des Nutzers abgeben. Kosten dürfen

dem Eigentümer daraus nicht entstehen. Der Nutzer wird den Eigentümer von sämtlichen Kosten und Verpflichtungen, die sich aus derartigen Genehmigungen, Erlaubnissen oder Konzessionen ergeben, vollständig freistellen.

Dem Nutzer ist bekannt, dass derzeit kein Baurecht für die Errichtung der von ihm geplanten Anlage besteht. Das Risiko der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts trägt der Nutzer.

- (3) Der Nutzer hat alle in den für die Anlage erteilten Genehmigungen, Erlaubnissen und Konzessionen enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen auf eigene Kosten zu erfüllen.

Der Nutzer hat insbesondere alle im Rahmen der Genehmigung und Errichtung der Anlage erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insbesondere nach BNatSchG und vergleichbaren Vorschriften) auf eigene Kosten zu erfüllen. Sollten sich aus solchen Maßnahmen Ökopunkte im Sinne der jeweils geltenden Ökoko-Konto-Verordnung ergeben, stehen diese dem [●] zur weiteren Nutzung zu.

**[Falls Ökopunkte dem Nutzer zugewiesen werden:]**

Soweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Vertragsgegenstand selbst verwirklicht werden sollten, hat der Nutzer sicherzustellen, dass die Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege solcher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Beendigung dieses Pachtvertrags endet. Auf Verlangen des Eigentümers sind dann die auf dem Vertragsgegenstand verwirklichten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Nutzer bei Beendigung dieses Pachtvertrags zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Kann aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen eine Beendigung der Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Vertragsgegenstand nicht erreicht werden, oder ist eine Beseitigung dieser Maßnahmen nicht möglich, kann der Eigentümer von dem Nutzer einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Über die Höhe dieses Ausgleichs entscheidet auf Verlangen einer der Vertragsparteien ein von der örtlich zuständigen IHK zu bestimmender Sachverständiger anhand der durch den Fortbestand dieser Maßnahmen entstehenden Nutzungsausfalls und der für ihren Erhalt und ihre Pflege weiter anfallenden Kosten.]

**[Anmerkung:** Ausgleichsmaßnahmen werden häufig „für die Ewigkeit“ veranlasst werden oder aus sonstigen Gründen nicht mehr beseitigt werden können (z.B. weil sie sich zu einem schützenswerten Biotop entwickelt haben). Werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf dem Vertragsgegenstand verwirklicht, ist ein daraus entstehender dauernder Nutzungsausfall bzw. die Kosten für den Eigentümer nach Beendigung dieses Pachtvertrages entweder bereits bei der Bestimmung des Pachtentgelts einzukalkulieren, oder gesondert abzulösen.]

- (4) Soweit für die Erlangung von Genehmigungen für die Gesamtanlage erforderlich, wird der Eigentümer Baulasten an dem Vertragsgegenstand begründen. Den Parteien ist bekannt, dass Baulasten bei Beendigung dieses Pachtvertrags fortbestehen und nicht vom Nutzer gelöscht werden können, sondern gemäß § 71 Absatz 3 LBO-BW erst durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde erlischt.

### **§ 3 Vertragsbeginn, Laufzeit**

- (1) Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit seiner Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien.
- (2) Das Vertragsverhältnis wird für eine Dauer von [●] Jahren fest abgeschlossen („**Festlaufzeit**“).

**[Anmerkung: In der Regel 20 bis 30 Jahre.]**

- (3) Der Nutzer erhält ein [ein-/zweimaliges] Optionsrecht auf Verlängerung der Festlaufzeit um jeweils weitere fünf Jahre („**Verlängerungsoption**“). Eine Verlängerungsoption ist vom Nutzer [jeweils] schriftlich auszuüben; die Mitteilung über die Ausübung der Verlängerungsoption muss spätestens zwölf Monate vor dem Ablauf der ggf. verlängerten Festlaufzeit beim Eigentümer eingegangen sein.

**[Anmerkung: Nach § 550 BGB kann jeder Mietvertrag nach Ablauf von 30 Jahren gekündigt werden, auch wenn eine längere Laufzeit vereinbart wurde. Übersteigen Festlaufzeit und Optionen in Summe die Dauer von 30 Jahren, ist die Optionszeit also nicht gesichert. Dennoch werden teilweise 30 Jahre übersteigende Laufzeiten vereinbart, um den Fortbestand des Vertrags für den Fall zu sichern, dass die Kündigung nicht ausgeübt wird. Zu beachten ist auch, dass die 30-Jahres-Frist mit Abschluss eines Nachtrags, der die Laufzeit bestätigt, neu beginnt.]**

- (4) Während der – gegebenenfalls durch die Ausübung von Verlängerungsoptionen verlängerten – Festlaufzeit kann das Vertragsverhältnis nicht ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung sowie die in diesem Vertrag ausdrücklich vereinbarten Sonderkündigungsrechte bleiben unberührt.
- (5) Eine stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses für den Fall, dass der Nutzer den Gebrauch des Vertragsgegenstands nach Ablauf der Vertragslaufzeit oder einer sonstigen Beendigung des Vertragsverhältnisses fortsetzt (§ 545 BGB – Bürgerliches Gesetzbuch) ist ausgeschlossen.

## **§ 4** **Übergabe, Gewährleistung**

- (1) Die **Übergabe** des Vertragsgegenstands an den Nutzer erfolgt mit Baubeginn zur Errichtung der Gesamtanlage. Es erfolgt keine förmliche Übergabe.

Baubeginn ist der Zeitpunkt der ersten Baumaßnahme, durch die der Vertragsgegenstand verändert wird, also die erste Maßnahme, durch die in die Erdoberfläche eingegriffen wird.

Der Nutzer wird dem Eigentümer den Baubeginn mindestens zwei Wochen vorab schriftlich (E-Mail genügt) anzeigen.

- (2) Der Vertragsgegenstand wird dem Nutzer im gegenwärtigen Zustand überlassen.
- (3) Teilflächen des Vertragsgegenstands, die nicht für die Errichtung und den Betrieb der Gesamtanlage benötigt werden, verbleiben im Besitz des Eigentümers bzw. gehen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder in seinen Besitz über. Der Eigentümer kann diese Flächen weiterhin wie bisher landwirtschaftlich nutzen.
- (4) Jede Gewährleistung des Eigentümers für Größe, Güte, Beschaffenheit und Geeignetheit des Vertragsgegenstands für die vertraglich vorgesehene Nutzung ist ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist jede Gewähr des Eigentümers für die Qualität des Baugrunds oder einen Ertrag der vom Nutzer geplanten Gesamtanlage. Der Nutzer hat sich selbst von der Eignung des Vertragsgegenstands für die von ihm geplante Nutzung überzeugt.

Der Ausschluss der Gewährleistung umfasst ausdrücklich auch die verschuldensunabhängige Haftung des Eigentümers für anfängliche Mängel gemäß § 536a Absatz 1 Variante 1 BGB.

- (5) Jede Gewährleistung des Eigentümers für Beeinträchtigungen der Gesamtanlage, die nicht durch ihn verursacht werden, ist ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind insbesondere Minderungs- und sonstige Gewährleistungsansprüche aufgrund von Beeinträchtigungen, die durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht werden.
- (6) Unbeschadet der vorstehenden Regelungen zum Gewährleistungsausschluss können Schadenersatzansprüche gegen den Eigentümer nur geltend gemacht werden, wenn er einen Schaden an der Gesamtanlage zumindest grob fahrlässig verursacht hat.
- (7) Sofern und soweit die Haftung des Eigentümers nach den vorstehenden Bestimmungen ausgeschlossen bzw. beschränkt ist, gilt dies auch für den Ersatz mittelbarer Schäden (entgangener Gewinn) sowie für Ansprüche gegen gesetzliche Vertreter, Gesellschafter, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen des Eigentümers.

- (8) Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung des Eigentümers nach diesem Vertrag gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Sie gelten auch nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers oder seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

## § 5 Reservierungsentgelt, Pachtentgelt

- (1) Der Nutzer zahlt für den Zeitraum bis zur Übergabe des Vertragsgegenstands ein einmaliges **Reservierungsentgelt** in Höhe von

EUR [●] / ha,

insgesamt also EUR [●],

an den Eigentümer. Das Reservierungsentgelt ist zahlbar innerhalb von **vier Wochen** nach Unterzeichnung dieses Vertrags.

Das Reservierungsentgelt verbleibt in jedem Fall dem Eigentümer, auch wenn vor Übergabe des Vertragsgegenstands der Rücktritt von diesem Vertrag erklärt werden sollte. Es wird nicht mit weiteren Zahlungen nach diesem Vertrag verrechnet.

- (2) **Variante 1: Gesamtanlage wird auf Grundstücken des Eigentümers errichtet**

Ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage zahlt der Nutzer ein **Pachtentgelt** an den Eigentümer nach den folgenden Vorschriften. Das Pachtentgelt setzt sich zusammen aus einem jährlichen Mindestpachtentgelt und einem jährlichen erlösabhängigen Pachtentgelt. Das erlösabhängige Pachtentgelt für ein Kalenderjahr ist nur zu zahlen, wenn und soweit es das Mindestpachtentgelt für dieses Kalenderjahr übersteigt.

Die Zahlung des Pachtentgelts kann erst verlangt werden, wenn der Eigentümer die in § 8 Absatz (1) vereinbarte beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Eintragung im Grundbuch bewilligt hat.

**[Anmerkung: Das ist eine übliche Voraussetzung. Die Zahlung sollte aber nur von der Bewilligung, nicht von der Eintragung im Grundbuch abhängig gemacht werden, da der Eigentümer die Bearbeitungszeiten des Grundbuchamts nicht steuern kann.]**

Die Vergütung für die Duldung der Leitungsverlegung auf dem Vertragsgegenstand gemäß § 11a EEG ist in dem Pachtentgelt enthalten und kann nicht zusätzlich verlangt werden. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb des Vertragsgegenstands zur Leitungsverlegung wird in gesonderten Verträgen geregelt.

**Inbetriebnahme** der Gesamtanlage ist der Zeitpunkt, zu dem erstmals elektrische Energie erzeugt und außerhalb der PV-Anlage verbraucht oder in das öffentliche Netz eingespeist wird. [Gehört zu der Gesamtanlage ein Speichermedium, gilt als Inbetriebnahme der Gesamtanlage auch der Zeitpunkt der erstmaligen Speicherung von Energie, falls dieser Zeitpunkt vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Erzeugung von Energie mit der Gesamtanlage liegt. **Anmerkung: Dieser Satz kann gestrichen werden, falls kein Speichermedium geplant ist.**] Die Inbetriebnahme ist spätestens zu dem Zeitpunkt erfolgt, der in dem Inbetriebnahmeprotokoll genannt wird.

a) **Mindestpachtentgelt**

- aa) Das Mindestpachtentgelt beträgt zunächst jährlich EUR [●]/ha, insgesamt also

**EUR [●].**

- bb) Das Mindestpachtentgelt wird wie folgt angepasst:

Nach Ablauf von zehn vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche Mindestpachtentgelt auf EUR [●]/ha, insgesamt also **EUR [●].**

Nach Ablauf von 20 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche Mindestpachtentgelt auf EUR [●]/ha, insgesamt also **EUR [●].**

Nach Ablauf von 30 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche Mindestpachtentgelt auf EUR [●]/ha, insgesamt also **EUR [●].**

**[Anmerkung: Teilweise wird für das Mindestpachtentgelt keine Wertsicherung vereinbart. Begründet wird dies damit, dass es nur eine Untergrenze für die Vergütung darstellt und die eigentliche Vergütung durch das erlösabhängige Pachtentgelt dargestellt werde. Mit Blick auf die lange Vertragslaufzeit sollte aber möglichst eine Wertsicherung erfolgen. Dabei können natürlich auch andere Anpassungsschritte gewählt werden.]**

**Alternativ kann das Mindestpachtentgelt auch an den Verbraucherpreisindex oder einen anderen Preisindex gekoppelt werden. Dies ist allerdings nach unserer Erfahrung eher ungewöhnlich, da die Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen recht unabhängig von der allgemeinen Preisentwicklung sind.]**

- cc) Das Mindestpachtentgelt ist jährlich bis zum [30. April] für das laufende Jahr zu bezahlen.
- dd) Im Jahr der Inbetriebnahme der Gesamtanlage ist das Mindestpachtentgelt nur anteilig für die Monate ab der Inbetriebnahme zu zahlen. Der Monat, in den die Inbetriebnahme fällt, wird als ganzer Monat gerechnet.

Im Jahr der endgültigen Stilllegung der Gesamtanlage ist das Mindestpachtentgelt ebenfalls nur anteilig für die Monate bis zur endgültigen Stilllegung der Gesamtanlage zu zahlen. Der Monat, in den die Stilllegung fällt, wird als ganzer Monat gerechnet.

**b) Erlösabhängiges Pachtentgelt**

- aa) Das jährliche erlösabhängige Pachtentgelt beträgt [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.
- bb) Das jährliche erlösabhängige Pachtentgelt wird wie folgt angepasst:

Nach Ablauf von zehn vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche erlösabhängige Pachtentgelt auf [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.

Nach Ablauf von 20 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche erlösabhängige Pachtentgelt auf [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.

Nach Ablauf von 30 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche erlösabhängige Pachtentgelt auf [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.

**[Anmerkung: Da sich das erlösabhängige Pachtentgelt unmittelbar aus den Erträgen der Gesamtanlage errechnet, wird teilweise auf eine Anpassung verzichtet. Da typischerweise mit fortschreitender Laufzeit die Finanzierung der Anlage abgelöst wird und dadurch die Kosten sinken, steigt mit der Laufzeit in der Regel der erwirtschaftete Gewinn. Damit kann dann auch ein höheres Pachtentgelt begründet werden.]**

**Eine Anknüpfung der Steigerung an den Verbraucherpreisindex erfolgt bei dem erlösabhängigen Pachtentgelt nicht, da sich die Einspeiseerlöse unabhängig vom allgemeinen Preisniveau entwickeln.**

**Auch hier können natürlich abweichende Anpassungsschritte vereinbart werden.]**

- cc) Zu den mit der Gesamtanlage erzielten Erlösen gehören
- (i) alle aus der Vermarktung der mit der Gesamtanlage erzeugten und ins Stromnetz eingespeisten elektrischen Energie erzielten Erlöse, sei es aus der Vermarktung anhand von EEG-Vergütungssätzen, aus der Direktvermarktung, einer Vermarktung an einer Strombörse oder jeglicher anderen Form der Vermarktung, und
  - (ii) im Falle eines Verbrauchs der mit der Gesamtanlage erzeugten elektrischen Energie durch den Nutzer selbst die Beträge, die bei einer Vermarktung der Energie gemäß (i) hätten erzielt werden können, und
  - (iii) Entschädigungszahlungen, Prämien und sonstige Zahlungen, die für nicht produzierte oder nicht abgenommene Energiemengen erlangt werden, sowie Erlöse aus dem Verkauf von Zertifikaten oder sonstigen Rechten, die durch die Erzeugung erneuerbarer Energie gewonnen werden, und
  - (iv) alle Zahlungen, die aus Versicherungen oder Verfügbarkeitsgarantien, als Schadenersatz oder aus sonstigen Gründen für Zeiten erlangt werden, während derer die Gesamtanlage nicht oder nicht uneingeschränkt in Betrieb ist, und
  - (v) falls in einem zu der Gesamtanlage gehörenden Speichermedium elektrische Energie zwischengespeichert wird, die nicht in der Gesamtanlage erzeugt wurde, ein Betrag in Höhe von [●] je zwischengespeicherter kWh.

**[Anmerkung: Insbesondere die Vereinbarung des Punkts (v) muss im Einzelfall genau geprüft werden. Grundsätzlich wird die Regelung nur bei Speichieranlagen sinnvoll sein, die gegenüber einer Energieerzeugungsanlage auf dem Grundstück untergeordnet ist und nur sekundär zur Speicherung von anderweitig erzeugtem Strom genutzt wird. Wird hingegen neben einer Energieerzeugungsanlage eine Speichieranlage mit hoher Kapazität errichtet, die regelmäßig zur Speicherung auch von anderweitig erzeugtem Strom verwendet wird, wird es häufig sinnvoll sein, hierfür einen eigenständigen Vertrag zu schließen. Wird nur eine Speichieranlage errichtet (ohne Energieerzeugungsanlage) ist das hierfür vorgesehene Vertragsmuster zu verwenden.]**

*Soweit Punkt (v) zur Anwendung kommt: Für auf dem Grundstück nur gespeicherten, nicht erzeugten Strom kann mit dieser Klausel ein reduzierter Vergütungssatz vereinbart werden. Damit wird eine Doppelbelastung für den Betreiber vermieden, wenn er für den hier gespeicherten Strom am Produktionsort eine Vergütung zahlen muss, und am Speicherort nochmals eine weitere Vergütung in vergleichbarer Höhe. Denkbar ist auch, die Vergütung für gespeicherte Energie nicht als festen Betrag pro kWh zu bestimmen, sondern abhängig vom erzielten Erlös. Ebenfalls denkbar ist, für nur gespeicherten Strom keine gesonderte Vergütung zu verlangen, wenn es sich nur um untergeordnete Mengen handelt. Letztlich ist die Vergütung für nur zwischengespeicherte Energie ein wirtschaftlicher Punkt, der im Einzelfall zu verhandeln ist.]*

Maßgeblich sind jeweils die erzielten Erlöse (ohne Steuern), ohne Abzug von Aufwendungen und Kosten für den Betrieb der Gesamtanlage.

- dd) Über das jährliche erlösabhängige Pachtentgelt wird der Nutzer jeweils bis spätestens zum [30. April] des Folgejahres gegenüber dem Eigentümer abrechnen. Der Abrechnung ist eine detaillierte, mindestens monatsweise Aufstellung der erzeugten elektrischen Energie und der sonstigen erzielten Erlöse beizufügen. Auf Verlangen sind dem Eigentümer Kopie aller Abrechnungen des Netzbetreibers oder sonstiger Abnehmer der erzeugten Energie zu überlassen.

In der Abrechnung ist auch darzustellen, inwieweit das erlösabhängige Pachtentgelt das bereits für das jeweilige Abrechnungsjahr gezahlte Mindestpachtentgelt übersteigt. Übersteigt das erlösabhängige Pachtentgelt das Mindestpachtentgelt, ist der Differenzbetrag innerhalb von vier Wochen nach der Abrechnung an den Eigentümer auszus zahlen. Übersteigt das erlösabhängige Pachtentgelt das Mindestpachtentgelt nicht, erfolgt keine Rückzahlung des Mindestpachtentgelts, und auch keine Verrechnung des Differenzbetrags mit Folgejahren.

**[Anmerkung: Für das erlösabhängige Pachtentgelt ist anders als beim Mindestpachtentgelt keine Regelung zur zeitanteiligen Zahlung erforderlich: In Zeiten vor oder nach Inbetriebnahme werden schlicht keine Erlöse erzielt.]**

(2) **Variante 2: Grundstücke mehrerer Eigentümer werden in Anspruch genommen (Pool-Modell)**

Ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage zahlt der Nutzer ein **Pachtentgelt** an den Eigentümer nach den folgenden Vorschriften. Das vom Eigentümer für die von der Gesamtanlage in Anspruch genommenen Grundstücke insgesamt zu zahlende **Gesamt-**

**Pachtentgelt** setzt sich zusammen aus einem jährlichen Mindest-Gesamt-Pachtentgelt und einem jährlichen erlösabhängigen Gesamt-Pachtentgelt. Das erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt für ein Kalenderjahr ist nur zu zahlen, wenn und soweit es das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt für dieses Kalenderjahr übersteigt.

Die Zahlung des Pachtentgelts kann erst verlangt werden, wenn der Eigentümer die in § 8 Absatz (1) vereinbarte beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Eintragung im Grundbuch bewilligt hat.

**[Anmerkung: Das ist eine übliche Voraussetzung. Die Zahlung sollte aber nur von der Bewilligung, nicht von der Eintragung im Grundbuch abhängig gemacht werden, da der Eigentümer die Bearbeitungszeiten des Grundbuchamts nicht steuern kann.]**

**Inbetriebnahme** der Gesamtanlage ist der Zeitpunkt, zu dem erstmals elektrische Energie erzeugt und außerhalb der PV-Anlage verbraucht oder in das öffentliche Netz eingespeist wird. Die Inbetriebnahme ist spätestens zu dem Zeitpunkt erfolgt, der in dem Inbetriebnahmeprotokoll genannt wird.

a) **Anteil des Eigentümers am Gesamt-Pachtentgelt**

**[Anmerkung: Die nachfolgenden Regelungen stellen nur ein generelles Beispiel dar, wie das Pachtentgelt auf mehrere Eigentümer verteilt werden kann. Je nach Größe und Zuschnitt der PV-Anlage kann die Regelung ggf. erheblich angepasst werden müssen. Sind nur wenige Eigentümer beteiligt, ist das Pool-Modell ggf. auch unnötig kompliziert und es kann mit jedem Eigentümer direkt ein fester prozentualer Anteil an der Gesamtvergütung vereinbart werden. Insbesondere wenn keine langen Leitungstrassen bestehen, können ggf. auch alle Flächen gleich behandelt werden und das Gesamt-Pachtentgelt einfach im Verhältnis der zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen verteilt werden.]**

**[Zu berücksichtigen ist auch, dass PV-Anlagen in der Regel in einem deutlich geringeren Umfang Abstand- und Freihalteflächen in Anspruch nehmen als Windparks. Das nachfolgende Flächenmodell enthält daher keinen Anteil, der unter allen Eigentümern verteilt wird, unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ihres Grundstücks, sondern berücksichtigt nur Flächen, die auch tatsächlich für Anlagen in Anspruch genommen werden.]**

Für die Gesamtanlage werden voraussichtlich die in der **Anlage 1.3** farbig umrandeten Grundstücke in Anspruch genommen. Der Nutzer hat mit allen Eigentümern dieser Grundstücke Pachtverträge oder sonstige Nutzungsverträge abgeschlossen oder beabsichtigt, dies noch tun.

Das Gesamt-Pachtentgelt wird wie folgt unter den Eigentümern aller Grundstücke, die für die Errichtung und den Betrieb der Gesamtanlage in Anspruch genommen werden und mit denen der Nutzer entsprechende Pachtverträge oder sonstige Nutzungsverträge abschließt, aufgeteilt:

- aa) [●] % des Gesamt-Pachtentgelts werden auf die Eigentümer der Flächen verteilt, auf denen die PV-Anlage errichtet wird („**Anlagenentgelt**“). Stehen die Flächen, auf denen die PV-Anlage errichtet wird, im Eigentum mehrerer Eigentümer, entspricht der Anteil jedes betroffenen Eigentümers an dem Anlagenentgelt dem Anteil der von ihm zur Verfügung gestellten und mit der PV-Anlage überbauten Flächen an der Gesamtgröße aller mit der PV-Anlage überbauten Flächen.
- bb) [●] % des Gesamt-Pachtentgelts werden auf die Eigentümer aller Flächen verteilt, in denen Leitungen im Sinne des § 1 Absatz (2) verlegt werden („**Leitungsentgelt**“). Stehen die Flächen, in denen Leitungen verlegt werden, im Eigentum mehrerer Eigentümer, entspricht der Anteil jedes betroffenen Eigentümers an dem Leitungsentgelt dem Anteil der von ihm zur Verfügung gestellten Flächen, in denen Leitungen verlegt werden, an der Gesamtgröße aller Flächen, in denen Leitungen verlegt werden. Die für die Berechnung des Leitungsentgelts relevanten Flächen bestimmen sich dabei wie folgt: Länge der Leitung in Meter x Schutzstreifen von [●] Meter Breite.
- cc) [●] % des Gesamt-Pachtentgelts werden auf die Eigentümer aller Flächen verteilt, auf denen sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 1 Absatz (2) errichtet werden (insbesondere Schalt-, Mess- und Steuereinrichtungen, Transformatoren- und Übergabestation, Batteriespeicher, Zuwegungen) („**Entgelt Nebenanlagen**“). Stehen die Flächen, auf denen solche Nebenanlagen errichtet werden, im Eigentum mehrerer Eigentümer, entspricht der Anteil jedes betroffenen Eigentümers an dem Entgelt Nebenanlagen dem Anteil der von ihm zur Verfügung gestellten und mit der Nebenanlage überbauten Flächen, an der Gesamtgröße aller Flächen, die mit solchen Nebenanlagen überbaut werden.

Klarstellend wird festgehalten: Maßgeblich für die Höhe des Pachtentgelts sind nur die tatsächlich durch die vorstehend beschriebenen Anlagen in Anspruch genommenen Flächen, nicht die Größe der Flurstücke, die den Vertragsgegenstand bilden. Teile des Vertragsgegenstands, die nicht für die PV-Anlage, Leitungen und sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sondern vom Eigentümer weiter genutzt werden können (§ 4 Absatz (3)) bleiben für die Berechnung des Pachtentgelts außer Betracht.

**[Anmerkung:** Das ist nicht zwingend, das Pachtentgelt kann auch anhand der Flurstücksgrößen bestimmt werden. Da sich die Ausweisung von Vorrangflächen und insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen häufig nicht an Flurstücksgrenzen orientieren, kann dies aber zu einer erheblichen Ungleichbehandlung führen, wenn z.B. ein großes Flurstück nur zu einem kleinen Teil mit der PV-Anlage überbaut wird.

**Abstandsflächen werden in der Regel – anders als bei Windenergieanlagen – keine oder kaum eine Rolle spielen, sie werden daher bei der Vergütung nicht berücksichtigt.]**

Abhängig von der Nutzung des Vertragsgegenstands können dem Eigentümer Anteile an mehreren der vorstehenden Teilbeträge zustehen. Wird der Vertragsgegenstand für eine der vorstehenden Nutzungen tatsächlich nicht in Anspruch genommen, erhält der Eigentümer keinen Anteil an dem entsprechenden Teilbetrag.

Die Gesamtgröße aller in Anspruch genommenen Flächen und der Anteil des Vertragsgegenstands hieran werden vom Nutzer nach Abschluss der Bauarbeiten ermittelt und von den Vertragsparteien in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Pachtvertrag dokumentiert (vgl. § 1 Absatz (3)).

Nur so lange der Eigentümer eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, gilt: Die Parteien sind darüber einig, dass mit dem Leitungsentgelt gemäß vorstehend lit. cc) eine von § 11a Absatz 2 EEG zu Gunsten des Eigentümers abweichende Regelung getroffen werden soll. Sollte der auf den Eigentümer entfallende Anteil des Leitungsentgelts gemäß vorstehend lit. cc) dennoch tatsächlich unter der Mindestvergütung gemäß § 11a Absatz 2 EEG bleiben, oder sollte die Regelung zum Leitungsentgelt wider Erwarten unwirksam sein, hat der Nutzer dem Eigentümer die Mindestvergütung gemäß § 11a Absatz 2 EEG als Leitungsentgelt zu zahlen. Die Wirksamkeit dieses § 5 im Übrigen bleibt in diesem Fall unberührt. Diese Regelung gilt nur für Eigentümer, auf die § 11a EEG anwendbar ist.

**[Anmerkung:** § 11a EEG bestimmt für die Öffentliche Hand die Pflicht, die Verlegung von elektrischen Leitungen sowie Steuer- und Kommunikationsleitungen und sonstigen Einrichtungen zum Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu dulden. § 11a Absatz 2 EEG sieht als Vergütung hierfür eine Einmalzahlung in Höhe von 5 % des Verkehrswerts vor. In der juristischen Fachliteratur wird § 11a Absatz 2 EEG als Mindestvergütung verstanden, so dass zu Gunsten der öffentlichen Hand abweichende Regelungen zulässig sind. Sollte das Leitungsentgelt dennoch im Einzelfall unter diesem Min-

*destentgelt liegen – was bei langen Leitungswegen oder einem geringen Prozentsatz für das Leitungsentgelt denkbar wäre – gilt § 11a Absatz 2 EEG als Mindestentgelt.*

*Soweit der Eigentümer neben dem Grundstück, auf dem sich die Energieerzeugungsanlage errichtet wird, noch weitere Grundstücke für Leitungsrechte zur Verfügung stellt (insbesondere auch Wegegrundstücke, in denen Leitungen verlegt werden), sollte für diese Grundstücke ein gesonderter Gestattungsvertrag nur über Leitungsrechte geschlossen werden.]*

**b) Mindest-Gesamt-Pachtentgelt**

- aa) Das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt für alle Grundstückseigentümer beträgt zunächst jährlich

**EUR [●].**

- bb) Das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt für alle Grundstückseigentümer wird wie folgt angepasst:

Nach Ablauf von zehn vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche Mindest-Gesamt-Pachtentgelt auf **EUR [●].**

Nach Ablauf von 20 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche Mindest-Gesamt-Pachtentgelt auf **EUR [●].**

Nach Ablauf von 30 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche Mindest-Gesamt-Pachtentgelt auf **EUR [●].**

**[Anmerkung:** Teilweise wird für das Mindestpachtentgelt keine Wertsicherung vereinbart. Begründet wird dies damit, dass es nur eine Untergrenze für die Vergütung darstellt und die eigentliche Vergütung durch das erlösabhängige Pachtentgelt dargestellt werde. Mit Blick auf die lange Vertragslaufzeit sollte aber möglichst eine Wertsicherung erfolgen. Dabei können natürlich auch andere Anpassungsschritte gewählt werden.

*Alternativ kann das Mindestpachtentgelt auch an den Verbraucherpreisindex oder einen anderen Preisindex gekoppelt werden. Dies ist allerdings nach unserer Erfahrung eher ungewöhnlich, da die Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen recht unabhängig von der allgemeinen Preisentwicklung sind.]*

- cc) Der auf den Eigentümer entfallende Anteil an dem Mindest-Gesamt-Pachtentgelt ist jährlich bis zum [30. April] für das laufende Jahr zu bezahlen.
- dd) Im Jahr der Inbetriebnahme der Gesamtanlage ist das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt nur anteilig für die Monate ab der Inbetriebnahme zu zahlen. Der Monat, in den die Inbetriebnahme fällt, wird als ganzer Monat gerechnet.

Im Jahr der endgültigen Stilllegung der Gesamtanlage ist das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt ebenfalls nur anteilig für die Monate bis zur endgültigen Stilllegung der Gesamtanlage zu zahlen. Der Monat, in den die Stilllegung fällt, wird als ganzer Monat gerechnet.

c) **Erlösabhängiges Gesamt-Pachtentgelt**

- aa) Das jährliche erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt beträgt [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.
- bb) Das jährliche erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt wird wie folgt angepasst:

Nach Ablauf von zehn vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt auf [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.

Nach Ablauf von 20 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt auf [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.

Nach Ablauf von 30 vollen Kalenderjahren ab Inbetriebnahme der Gesamtanlage erhöht sich das jährliche erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt auf [●] % der während des jeweiligen Kalenderjahrs mit der Gesamtanlage erzielten Erlöse.

**[Anmerkung: Da sich das erlösabhängige Pachtentgelt unmittelbar aus den Erträgen der Gesamtanlage errechnet, wird teilweise auf eine Anpassung verzichtet. Da typischerweise mit fortschreitender Laufzeit die Finanzierung der Anlage abgelöst wird und dadurch die Kosten sinken, steigt mit der Laufzeit in der Regel der erwirtschaftete Gewinn. Damit kann dann auch ein höheres Pachtentgelt begründet werden.]**

*Eine Anknüpfung der Steigerung an den Verbraucherpreisindex erfolgt bei dem erlösabhängigen Pachtentgelt nicht, da sich die Einspeiseerlöse unabhängig vom allgemeinen Preisniveau entwickeln.*

*Auch hier können natürlich abweichende Anpassungsschritte vereinbart werden.]*

- cc) Zu den mit der Gesamtanlage erzielten Erlösen gehören
- (i) alle aus der Vermarktung der mit der Gesamtanlage erzeugten und ins Stromnetz eingespeisten elektrischen Energie erzielten Erlöse, sei es aus der Vermarktung anhand von EEG-Vergütungssätzen, aus der Direktvermarktung, einer Vermarktung an einer Strombörse oder jeglicher anderen Form der Vermarktung, und
  - (ii) im Falle eines Verbrauchs der mit der Gesamtanlage erzeugten elektrischen Energie durch den Nutzer selbst die Beträge, die bei einer Vermarktung der Energie gemäß (i) hätten erzielt werden können, und
  - (iii) Entschädigungszahlungen, Prämien und sonstige Zahlungen, die für nicht produzierte oder nicht abgenommene Energiemengen erlangt werden, sowie Erlöse aus dem Verkauf von Zertifikaten oder sonstigen Rechten, die durch die Erzeugung erneuerbarer Energie gewonnen werden, und
  - (iv) alle Zahlungen, die aus Versicherungen oder Verfügbarkeitsgarantien, als Schadenersatz oder aus sonstigen Gründen für Zeiten erlangt werden, während derer die Gesamtanlage nicht oder nicht uneingeschränkt in Betrieb ist, und
  - (v) falls in einem zu der Gesamtanlage gehörenden Speichermedium elektrische Energie zwischengespeichert wird, die nicht in der Gesamtanlage erzeugt wurde, ein Betrag in Höhe von [●] je zwischengespeicherter kWh.

**[Anmerkung:** Insbesondere die Vereinbarung des Punkts (v) muss im Einzelfall genau geprüft werden. Grundsätzlich wird die Regelung nur bei Speichieranlagen sinnvoll sein, die gegenüber einer Energieerzeugungsanlage auf dem Grundstück untergeordnet ist und nur sekundär zur Speicherung von anderweitig erzeugtem Strom genutzt wird. Wird hingegen neben einer Energieerzeugungsanlage eine Speichieranlage mit hoher Kapazität errichtet, die regelmäßig zur Speicherung auch von anderweitig erzeugtem Strom verwendet wird, wird es häufig sinnvoll sein, hierfür einen eigenständigen

*Vertrag zu schließen. Wird nur eine Speicheranlage errichtet (ohne Energieerzeugungsanlage) ist das hierfür vorgesehene Vertragsmuster zu verwenden.*

*Soweit Punkt (v) zur Anwendung kommt: Für auf dem Grundstück nur gespeicherten, nicht erzeugten Strom kann mit dieser Klausel ein reduzierter Vergütungssatz vereinbart werden. Damit wird eine Doppelbelastung für den Betreiber vermieden, wenn er für den hier gespeicherten Strom am Produktionsort eine Vergütung zahlen muss, und am Speicherort nochmals eine weitere Vergütung in vergleichbarer Höhe. Denkbar ist auch, die Vergütung für gespeicherte Energie nicht als festen Betrag pro kWh zu bestimmen, sondern abhängig vom erzielten Erlös. Ebenfalls denkbar ist, für nur gespeicherten Strom keine gesonderte Vergütung zu verlangen, wenn es sich nur um untergeordnete Mengen handelt. Letztlich ist die Vergütung für nur zwischengespeicherte Energie ein wirtschaftlicher Punkt, der im Einzelfall zu verhandeln ist.]*

Maßgeblich sind jeweils die erzielten Erlöse (ohne Steuern), ohne Abzug von Aufwendungen und Kosten für den Betrieb der Gesamtanlage.

- dd) Über das jährliche erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt und den auf den Eigentümer entfallenden Anteil daran wird der Nutzer jeweils bis spätestens zum [30. April] des Folgejahres gegenüber dem Eigentümer abrechnen. Der Abrechnung ist eine detaillierte, mindestens monatsweise Aufstellung der erzeugten elektrischen Energie und der sonstigen erzielten Erlöse beizufügen. Auf Verlangen sind dem Eigentümer Kopie aller Abrechnungen des Netzbetreibers oder sonstiger Abnehmer der erzeugten Energie zu überlassen.

In der Abrechnung ist auch darzustellen, inwieweit das erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt das bereits für das jeweilige Abrechnungsjahr gezahlte Mindest-Gesamt-Pachtentgelt übersteigt. Übersteigt das erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt, ist der auf den Eigentümer entfallende Anteil des Differenzbetrags innerhalb von vier Wochen nach der Abrechnung an den Eigentümer auszus zahlen. Übersteigt das erlösabhängige Gesamt-Pachtentgelt das Mindest-Gesamt-Pachtentgelt nicht, erfolgt keine Rückzahlung des Mindestpachtentgelts, und auch keine Verrechnung des Differenzbetrags mit Folgejahren.

**[Anmerkung: Für das erlösabhängige Pachtentgelt ist anders als beim Mindestpachtentgelt keine Regelung zur zeitanteiligen Zahlung erforderlich: In Zeiten vor Inbetriebnahme oder nach Stilllegung werden schlicht keine Erlöse erzielt.]**

(3) **Entgelt während der Bauphase**

Ab Baubeginn bis zur Inbetriebnahme der Gesamtanlage zahlt der Nutzer an den Eigentümer ein Entgelt in Höhe von [●] % des Mindestpachtentgelts gemäß Absatz (2) lit. a).

**[Anmerkung: Während der Bauphase wird das Grundstück bereits in Anspruch genommen, der Nutzer erzielt aber noch keine Erlöse. In der Regel wird daher für diese Zeit noch nicht das volle Entgelt gezahlt. Häufig wird für die Bauphase auch überhaupt kein Entgelt vereinbart oder argumentiert, dies sei bereits durch das Bereitstellungs-entgelt vergütet.]**

Sollte der Rückbau gemäß § 12 Absatz (1), einschließlich der Verpflichtungen gemäß § 12 Absatz (2) bis zur Beendigung dieses Pachtvertrags noch nicht abgeschlossen sein, zahlt der Nutzer an den Eigentümer bis zum Abschluss des Rückbaus ein Entgelt in Höhe von [●] % des Mindestpachtentgelts gemäß Absatz (2) lit. a). **[Absatz (2) lit. b), falls das Pool-Modell vereinbart wird.]**

- (4) Sämtliche Zahlungen an den Eigentümer sind auf das folgende Konto des Eigentümers zu leisten:

Bank: [●]  
IBAN: [●]  
BIC: [●]

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es jeweils nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem vorgenannten Konto an.

Der Eigentümer ist jederzeit berechtigt, dem Nutzer schriftlich (E-Mail genügt) ein abweichendes Konto zu benennen.

- (5) Zahlt der Nutzer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Unbeschadet gesetzlicher Pflichten zum Ersatz weitergehender Verzugsschäden muss der Nutzer dann die gesetzlichen Verzugszinsen aus dem rückständigen Betrag bezahlen. Die Zinsen sind sofort fällig.
- (6) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Zahlungen nach diesem Vertrag gemäß § 4 Nr. 12 UStG nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Der Eigentümer optiert ausdrücklich nicht zur Umsatzsteuer.

## § 6 Durchführung der Bauarbeiten

- (1) Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen der Interessen des Eigentümers möglichst vermieden werden. Der Nutzer wird den Eigentümer vorab über die geplanten Arbeiten informieren. Er wird dem Eigentümer den Beginn der Baumaßnahmen mindestens [zwei Wochen] vor Baubeginn in Textform mitteilen.
- (2) Der Nutzer wird bei allen Erdarbeiten den Oberboden gesondert lagern und zum Ende der Arbeiten wieder aufbringen.

Entstehende Ausschachtungen, Gräben und Bodenunebenheiten sind ordnungsgemäß zu verfüllen. Soweit im Zuge der Bauarbeiten zusätzliches Bodenmaterial eingebracht wird, darf es sich ausschließlich um unbelastetes Material handeln; dies ist dem Eigentümer nachzuweisen.

**[Anmerkung: Hier können im Einzelfall noch weitere Vorgaben zu den Bauarbeiten aufgenommen werden, z.B. zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens zur Feststellung des anfänglichen Zustands (der bei Beendigung des Vertrags wieder herzustellen wäre).**

**Regelungen zur Bauzeit (z.B. erst nach Ernte) wären grundsätzlich denkbar, dürften aber eher schwer verhandelbar sein, da ein Betreiber nach Erlangung der Genehmigungen in der Regel zügig mit der Errichtung beginnen wollen wird. Er wird auch eine Bauphase im Winter häufig vermeiden wollen. Ggf. wäre dann auch Absatz 5 anzupassen.]**

- (3) Leitungen (§ 1 Absatz (2)) sind in einer Tiefe von mindestens [0,8] m unter der Erdoberfläche zu verlegen. Soweit möglich, sind Leitungen in oder am Rand von Wegen zu verlegen.
- (4) Bei allen Arbeiten ist auf bestehende Kabel- und Leitungstrassen im Vertragsgegenstand – einschließlich Drainageleitungen – Rücksicht zu nehmen. Der Eigentümer hat den Nutzer auf die ihm bekannten Kabel- und Leitungstrassen hingewiesen, der Eigentümer trägt aber keine Gewährleistung dafür, dass keine weiteren, ihm nicht bekannten Trassen in dem Vertragsgegenstand vorhanden sind.

Eine Umverlegung von Leitungen ist nur mit Zustimmung des Eigentümers und des jeweiligen Leitungsberechtigten zulässig.

- (5) Auf dem Vertragsgegenstand vorhandene Anpflanzungen dürfen vom Nutzer beseitigt werden, soweit sie der Errichtung der Gesamtanlage entgegenstehen.

Ernteschäden, die durch die Bauarbeiten verursacht werden, sind vom Nutzer gesondert auszugleichen. Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der Entschädigung einigen, ist sie durch die zuständige Landwirtschaftskammer oder einen von dieser benannten Sachverständigen zu bestimmen. Die Kosten der Landwirtschaftskammer bzw. des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien entsprechend §§ 91 ff ZPO (Zivilprozessordnung).

- (6) Für Erneuerungs- oder Reparaturarbeiten auf dem Vertragsgegenstand sowie für spätere Erweiterungen der Gesamtanlage gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend. Spätere Erweiterungen der Gesamtanlage sind jedoch nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Eigentümers zulässig.

## § 7

### Anlage als Scheinbestandteil, Verzicht auf Vermieterpfandrecht

- (1) Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die PV-Anlage sowie ihre Nebeneinrichtungen – mit Ausnahme der Zuwegungen, die nicht zurückzubauen sind, vgl. § 12 Absatz (1) – lediglich zu einem vorübergehenden Zweck und zeitlich befristet mit dem Vertragsgegenstand verbunden wird. Die Errichtung der Gesamtanlage erfolgt außerdem in Ausübung des in § 8 vereinbarten dinglichen Rechts. Die Gesamtanlage stellt daher gemäß § 95 BGB einen sogenannten Scheinbestandteil des Vertragsgegenstands dar.

Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Gesamtanlage nicht in das Eigentum des (Grundstücks-) Eigentümers übergeht.

**[Anmerkung: Häufig verbleiben die Zuwegungen auch bei Vertragsende bestehen, sie sind dann nicht zu einem vorübergehenden Zweck errichtet und müssen vorstehend gesondert erwähnt werden. Falls auch noch weitere Einrichtungen bei Vertragsende auf dem Vertragsgegenstand bleiben sollen, sind sie vorstehend in dem Einschub zwischen Gedankenstrichen zu ergänzen. Falls auch die Zuwegungen zurückzubauen sind, kann der Einschub hingegen ganz gestrichen werden. Steuerliche Auswirkungen sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.]**

- (2) Sollte die Gesamtanlage oder Teile davon entgegen der Auffassung der Vertragsparteien keinen Scheinbestandteil des Vertragsgegenstand bilden, sondern gemäß § 94 BGB zum wesentlichen Bestandteil des Vertragsgegenstands werden, verzichtet der Eigentümer schon jetzt auf die ihm gegenüber dem Nutzer zustehenden Erstattungsansprüche gemäß §§ 946, 951 BGB. Sollte die Gesamtanlage oder Teile davon entgegen der Auffassung der Vertragsparteien in das Eigentum des Eigentümers übergehen, werden die Vertragsparteien die erforderlichen Vereinbarungen treffen, um die Eigenschaft als Scheinbestandteil herbeizuführen bzw. wiederherzustellen. Der Eigentümer darf hierdurch jedoch nicht schlechter gestellt werden als er stünde, wenn die

Gesamtanlage von Beginn an einen Scheinbestandteil des Vertragsgegenstands gebildet hätte; Schadenersatzansprüche gegen ihn sind ausgeschlossen. Der Eigentümer ist insbesondere bereit, die Gesamtanlage unentgeltlich an den Nutzer zurück zu übertragen. Eine Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand auf den Nutzer kann nicht verlangt werden. Sämtliche Kosten für die erforderlichen Maßnahmen trägt der Nutzer. Die Rechte und Pflichten der Parteien nach diesem Vertrag bleiben im Übrigen unberührt.

- (3) Der Eigentümer verzichtet hiermit schon jetzt auf das ihm zustehende Vermieter-Pfandrecht an der Gesamtanlage.
- (4) Im Rahmen der Finanzierung der Investition des Nutzers kann die vom Nutzer errichtete Gesamtanlage dem finanzierenden Kreditinstitut sicherungsübereignet werden. Der Nutzer wird eine Sicherungsübereignung gegenüber dem Eigentümer offenlegen.

## § 8 Dingliche Sicherung der Nutzungsrechte

**[Anmerkung: Die Gestaltung der dinglichen Sicherung ist für die Finanzierung des Nutzers ganz wesentlich. Die dingliche Sicherung muss daher im Vorfeld vom Nutzer mit seiner finanzierenden Bank abgestimmt werden, da die verschiedenen Banken teilweise eigene Vorgaben an die Formulierungen haben. Sollte die Bank Anpassungen der Regelungen in diesem § 8 fordern, sind diese jeweils genau zu prüfen.]**

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, zugunsten des Nutzers im Grundbuch des Vertragsgegenstands eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der durch diesen Vertrag begründeten Nutzungsrechte eintragen zu lassen. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt auf Grundlage der als **Anlage 8.1** im Entwurf beigefügten Eintragungsbewilligung.

Änderungen der Dienstbarkeit aufgrund von Anforderungen der finanzierenden Bank des Nutzers wird der Eigentümer zustimmen, wenn sich hieraus keine weitergehenden Verpflichtungen und keine weitergehenden Nutzungseinschränkungen ergeben, als in diesem Vertrag und der **Anlage 8.1** vorgesehen.

Die Eintragung hat im Rang vor allen Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs zu erfolgen. In Abteilung II des Grundbuchs dürfen der Dienstbarkeit nur solche Rechte vorgehen, die dem Betrieb der Gesamtanlage nicht entgegenstehen. Der Eigentümer hat dem Nutzer einen Auszug aus dem Grundbuch mit dem Stand vom [●] („**Stichtag**“) überlassen. Der Nutzer bestätigt hiermit, dass alle am Stichtag in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen den Rang vor der Dienstbarkeit behalten können.

**[Anmerkung: Rangverhältnisse sollten vorab geklärt werden. Achtung: Sollten in Abteilung II Belastungen eingetragen werden, die mit der Dienstbarkeit für den Nutzer kollidieren, muss vor Unterzeichnung des Pachtvertrags geklärt werden, dass die jeweiligen Berechtigten den Vorrang einräumen. Falls im Einzelfall auch in Abteilung III des Grundbuchs Eintragungen vorhanden sind (Grundschulden, Hypotheken, Rentenschulden), muss auch insoweit gesichert sein, dass die jeweiligen Gläubiger der Dienstbarkeit den Vorrang gewähren.]**

- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich ferner, Vormerkungen auf Eintragung einer inhaltsgleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (i) zu Gunsten eines vom Nutzer benannten Dritten und (ii) zu Gunsten der die Investitionen des Nutzers finanzierenden Bank oder einem von dieser Bank benannten Dritten im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragung erfolgt auf Grundlage der ebenfalls in der **Anlage 8.1** enthaltenen Bewilligung einer Vormerkung im gleichen Rang mit der Dienstbarkeit gemäß Absatz 1.

**[Anmerkung: Teilweise wird von Nutzern auch die Eintragung mehrerer Vormerkungen verlangt, um mehrere Betreiberwechsel zu ermöglichen. Eine alternative Gestaltung sieht statt der Eintragung einer Vormerkung die sofortige Eintragung einer aufschiebend bedingten zweiten Dienstbarkeit für die finanzierende Bank vor, wobei aufschiebende Bedingung der Eintritt der Bank oder eines Dritten in den Pachtvertrag ist.]**

Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit aufgrund einer Vormerkung kann verlangt werden, wenn der benannte Dritte oder die finanzierende Bank gemäß § 9 Absatz (2) die Rechte und Pflichten des Nutzers aus diesem Pachtvertrag übernommen hat und sich für den in § 8 Absatz (5) beschriebenen Fall zur Zahlung des Ausübungsentgelts verpflichtet hat.

Die Eintragung der Dienstbarkeit aufgrund der Vormerkung können der Nutzer als Versprechensempfänger (§ 335 BGB) sowie auch die finanzierende Bank oder der vom Nutzer oder der Bank benannte Dritte als unmittelbar Berechtigte (§ 328 Absatz 1 BGB) verlangen.

Zug-um-Zug mit der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf Grund der Vormerkung ist die Dienstbarkeit gemäß Absatz (1) vom Nutzer zur Löschung zu bringen.

- (3) Der Nutzer trägt alle Kosten, die mit der Eintragung der Rechte gemäß Absatz (1) und Absatz (2) im Grundbuch sowie deren Löschung bei Vorliegen der Löschungsvoraussetzungen verbunden sind.
- (4) Der Nutzer ist verpflichtet, die Löschung der Rechte gemäß Absatz (1) und Absatz (2) im Grundbuch auf seine Kosten in grundbuchtauglicher Form zu bewilligen und die Löschung zu veranlassen, wenn dieser Pachtvertrag beendet wird. Die Verpflichtung zu

Löschung gilt nur dann nicht, wenn die Beendigung des Pachtvertrags auf einer Kündigung nach § 57a ZVG (Zwangsversteigerung des Grundstücks), § 111 InsO (Veräußerung des Grundstücks in Insolvenz des Eigentümers) beruht.

**[Anmerkung: Beide Fälle können zwar bei einer Gemeinde als Grundstückseigentümer nicht eintreten, die Regelungen sind für den Nutzer aber dennoch erforderlich, da andernfalls keine Finanzierung erlangt werden kann. Die finanzierende Bank wird regelmäßig auf diese Regelungen bestehen, um den Fall abzudecken, dass das Grundstück durch die Gemeinde verkauft wird.]**

Teilweise wird die Löschung der Dienstbarkeit auch für die Fälle der § 1056 BGB (Erlöschen eines Nießbrauchs) und § 2135 BGB (Eintritt der Nacherbfolge) vorgesehen. Auch diese Fälle sind bei einer Gemeinde als Grundstückseigentümer nicht relevant. Ihre Vereinbarung sollte dennoch hinterfragt werden, da die Vorgaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VdP) an Mieterdienstbarkeiten diese Fälle (anders als § 57a ZVG und § 111 InsO) nicht vorsieht. Abweichungen von diesen Vorgaben können dazu führen, dass das Grundstück vom Eigentümer nur noch eingeschränkt als Kreditsicherheit verwendet werden kann (was aber ebenfalls erst bei einem Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde eine Rolle spielen dürfte).]

- (5) Endet dieser Pachtvertrag aufgrund einer Kündigung nach § 57a ZVG oder § 111 InsO, bleiben die Rechte nach Absatz (1) und Absatz (2) bestehen. Der jeweilige Berechtigte der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist in diesen Fällen berechtigt, die durch die Dienstbarkeit gesicherten Flächen weiter zu nutzen. Der Umfang des Nutzungsrechts wird in diesem Fall schuldrechtlich durch den Inhalt dieses Pachtvertrags in der zuletzt geltenden Fassung konkretisiert.

Dem Eigentümer ist in diesem Fall ein **Ausübungsentgelt** in der Höhe zu zahlen, die als Pachtentgelt nach diesem Vertrag zu zahlen wäre, wenn dieser Vertrag nicht gekündigt worden wäre. Die Dienstbarkeit und die Vormerkung sind in diesem Fall vom jeweiligen Berechtigten auf seine Kosten zur Löschung zu bringen, wenn die in § 3 Absatz (2) und Absatz (3) vereinbarte Laufzeit dieses Pachtvertrags (einschließlich aller Verlängerungsoptionen) beendet ist.

Die Dienstbarkeit und die Vormerkung sind vom jeweiligen Berechtigten auch dann auf seine Kosten zur Löschung zu bringen, wenn der jeweilige Berechtigte mit der Zahlung des Ausübungsentgelts in einer § 543 BGB entsprechenden Höhe in Verzug ist und der Eigentümer deshalb schriftlich die Löschung der jeweiligen Rechte verlangt hat.

## § 9 Sicherungsübereignung, Eintrittsrecht

- (1) Der Nutzer wird zur Finanzierung seiner Investitionen in die Errichtung der Gesamtanlage eine Bankfinanzierung in Anspruch nehmen. Er weist den Eigentümer darauf hin, dass im Rahmen dieser Bankfinanzierung eine Übereignung der Gesamtanlage an die finanzierende Bank zu Sicherungszwecken erfolgen kann (**Sicherungsübereignung**). Der Eigentümer stimmt einer solchen Sicherungsübereignung vorsorglich zu. Zur Klarstellung: Die Sicherungsübereignung erfasst lediglich die vom Nutzer errichtete Gesamtanlage oder Teile davon. Zu einer Übereignung des den Vertragsgegenstand bildenden Grundstücks ist der Nutzer nicht berechtigt.
- (2) Im Rahmen der Sicherungsübereignung wird der Nutzer der finanzierenden Bank auch das Recht einräumen, im **Sicherungsfall**, also wenn die Verpflichtungen des Nutzers aus dem Finanzierungsvertrag nicht erfüllt werden, in die Rechte und Pflichten des Nutzers aus dem vorliegenden Pachtvertrag einzutreten oder diese Rechte und Pflichten auf einen von der Bank zu benennenden Dritten zu übertragen.

Der Eigentümer stimmt der Übertragung der Rechte und Pflichten auf die finanzierende Bank oder einen von dieser bestimmten Dritten im Sicherheitsfall schon jetzt zu. Voraussetzung der Übertragung ist, dass die finanzierende Bank oder der von ihr benannte Dritte sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag übernimmt. Zur Absicherung dieser Rechte dient auch die Vormerkung gemäß § 8 Absatz (2).

Sollte die finanzierende Bank im Sicherheitsfall die Gesamtanlage aufteilen und die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag auf mehrere Dritte übertragen, stimmt der Eigentümer dem nur zu, wenn gewährleistet ist, dass sich durch eine solche Aufteilung die Verpflichtungen des Eigentümers aus diesem Vertrag nicht vervielfachen oder sonst verschärfen, und dass die Durchsetzung seiner Rechte nicht erschwert wird. In keinem Fall darf die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtentgelts von den Rechten zum Betrieb der Gesamtanlage getrennt werden.

Die Rückbau-Bürgschaft gemäß § 12 Absatz (4) ist von dem übernehmenden Dritten neu zu begründen und dem Eigentümer zu überlassen.

- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, über eine etwaige Vertragsübernahme im Sinne der vorstehenden Regelungen einen formgerechten Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen.
- (4) Sollte der Eigentümer beabsichtigen, das Vertragsverhältnis gemäß § 11 dieses Vertrags außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen, wird er die finanzierende Bank schriftlich über diese Absicht informieren. Die finanzierende Bank kann innerhalb von vier Wochen ab dieser Information den Kündigungsgrund beseitigen und gegebenenfalls erklären, dass sie gemäß Absatz (2) in die Rechte und Pflichten aus diesem

Pachtvertrag eintritt. Eine Kündigung dieses Pachtvertrags durch den Eigentümer aus wichtigem Grund ist erst nach Ablauf dieser Frist zulässig, wenn der Kündigungsgrund bis zu diesem Zeitpunkt nicht beseitigt wurde. Wurde der Vertrag gekündigt, obwohl der Kündigungsgrund vor Ablauf dieser Frist beseitigt wurde, ist der Eigentümer auf Verlangen der finanzierenden Bank verpflichtet, mit ihr einen gleichlautenden Pachtvertrag neu abzuschließen.

- (5) Der Nutzer wird dem Eigentümer unverzüglich schriftlich (E-Mail genügt) mitteilen, bei welcher Bank bzw. welchen Banken er eine Finanzierung für die Gesamtanlage in Anspruch nimmt. Er wird dem Eigentümer auch unverzüglich schriftlich (E-Mail genügt) mitteilen, wenn er die zur Finanzierung der Gesamtanlage aufgenommenen Darlehen vollständig getilgt hat. Bis zum Zugang dieser Mitteilung werden die Parteien diejenigen Regelungen dieses Vertrages, die das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank betreffen, nicht ohne Zustimmung der finanzierenden Bank ändern oder aufheben. Dies gilt insbesondere für die Regelungen zum Umfang des Nutzungsrechts, zur Vertragsdauer, zur dinglichen Sicherung und für die Regelungen dieses § 9.

## **§ 10**

### **Weitere Vereinbarungen, Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der Eigentümer ist berechtigt, die Flächen des Vertragsgegenstands, die nicht für die Errichtung und den Betrieb der Gesamtanlage erforderlich sind, weiter landwirtschaftlich zu nutzen.
- (2) Die Unterhaltung und Pflege der Flächen des Vertragsgegenstands, die für die Errichtung und den Betrieb der Gesamtanlage erforderlich sind, ist Sache des Nutzers. Dies gilt insbesondere für die Bereiche unterhalb der Module der PV-Anlage. Eigentümer und Nutzer können sich in einer gesonderten Vereinbarung, die jedoch von dem vorliegenden Vertrag rechtlich unabhängig ist, über eine Bewirtschaftung dieser Flächen durch den Eigentümer verständigen.
- (3) Die Verkehrssicherungspflicht für die Gesamtanlage und die durch sie in Anspruch genommenen Flächen trägt der Nutzer. Er stellt den Eigentümer von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Nutzer trägt insbesondere die Verkehrssicherungspflicht für die Baustelle zur Errichtung der Gesamtanlage, für den Rückbau der Gesamtanlage bei Vertragsende, und generell für sämtliche von ihm veranlassten Bautätigkeiten.

- (4) Der Nutzer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit branchenüblichem Deckungsumfang und in branchenüblicher Höhe, mindestens in Höhe von EUR [●], für

den Betrieb der Gesamtanlage zu unterhalten. Während der Bauarbeiten hat der Nutzer außerdem eine Bauherren-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens EUR [●] zu unterhalten.

Der Bestand der vorstehenden Versicherungen ist dem Eigentümer auf Verlangen nachzuweisen.

- (5) Der Nutzer trägt sämtliche Kosten für die Planung, die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der Gesamtanlage, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich die Kostentragung des Eigentümers vorgesehen ist. Soweit der Eigentümer für die vom Nutzer zu tragenden Kosten in Anspruch genommen werden sollte, stellt der Nutzer ihn auf erstes Anfordern von diesen Kosten frei.

Führen die Errichtung der Gesamtanlage oder sonstige Maßnahmen des Nutzers zu einer Erhöhung der Grundsteuer, erstattet der Nutzer dem Eigentümer laufend den Betrag der Steuererhöhung.

- (6) Der Eigentümer darf auf dem Vertragsgegenstand und auf angrenzenden Grundstücken, die in seinem Eigentum stehen oder durch ihn bewirtschaftet werden, keine Anpflanzungen vornehmen oder Gebäude errichten, die eine Höhe von mehr als [●] Metern erreichen und zu einer Verschattung der PV-Anlage führen würden.

Heute bestehende Anpflanzungen auf angrenzenden Grundstücken des Eigentümers, insbesondere Waldflächen, dürfen bestehen bleiben, auch soweit sie weiter wachsen. Austauschpflanzungen in bestehenden Waldflächen auf angrenzenden Grundstücken des Eigentümers sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zulässig.

Für bestehende Anpflanzungen auf dem Vertragsgegenstand gilt § 6 Absatz (5).

- (7) Zu beiden Seiten von Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von [●] Meter Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung dieses Schutzstreifens ist nur mit flach wurzelnden Pflanzen zulässig.
- (8) Werden Leitungen oder sonstige Teile der Gesamtanlage im Bereich von Böschungen verlegt bzw. errichtet, gilt Folgendes: Der Eigentümer ist nicht zu einer besonderen Befestigung der Böschungen verpflichtet. Kommt es in Folge von Starkregen oder sonstigen nicht vom Eigentümer veranlassten Ereignissen zu einem Abrutschen der Böschung, hat der Nutzer die erforderlichen Maßnahmen zu einer Wiederherstellung oder Absicherung der Böschung zu dulden. Soweit hierfür eine vorübergehende Unterbrechung der Leitungen erforderlich ist, hat der Nutzer auch dies entschädigungslos zu dulden. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, eine solche Unterbrechung auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

- (9) Der Nutzer hat dem Eigentümer in seiner Eigenschaft als Gemeinde, die von der Errichtung der Gesamtanlage betroffen ist, den Abschluss eines Vertrags zur finanziellen Beteiligung am Ausbau gemäß § 6 EEG angeboten. Der Vertrag zur finanziellen Beteiligung der Gemeinde gemäß § 6 EEG und der vorliegende Pachtvertrag sind voneinander unabhängig. Insbesondere erfolgt keine Anrechnung von Zahlungen nach dem Vertrag zur finanziellen Beteiligung am Ausbau gemäß § 6 EEG auf das Pachtentgelt gemäß § 6 dieses Vertrags.

**[Anmerkung: § 6 EEG enthält eine Sollvorschrift zur Beteiligung der Gemeinde durch einseitige Zuwendungen des Anlagenbetreibers ohne Gegenleistung. Da für diese Zuwendungen ausdrücklich keine Gegenleistungen der Gemeinde erbracht werden dürfen, sollten die entsprechenden Regelungen in einem gesonderten Vertrag getroffen werden und dürfen nicht mit den Verpflichtungen der Gemeinde aus dem Pachtvertrag verknüpft werden.]**

## **§ 11 Kündigungsrechte**

- (1) Während der Festlaufzeit gemäß § 3 Absatz (2) einschließlich etwaiger Verlängerungszeiträume gemäß § 3 Absatz (3) ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Der Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung gilt auch schon ab Unterzeichnung dieses Vertrags.
- (2) Jede Vertragspartei ist berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn
- a) die für die Errichtung und den Betrieb der Gesamtanlage erforderliche BImSchG-Genehmigung oder sonstige für die Errichtung und den Betrieb der Gesamtanlage erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht innerhalb von [●] Monaten nach Unterzeichnung des Vertrags vorliegen, oder
  - b) der Nutzer nicht innerhalb von [●] Monaten nach Vorliegen der Genehmigungen gemäß lit. a) mit der Errichtung der Gesamtanlage begonnen hat (Baubeginn).

Der Nutzer hat dem Eigentümer das Vorliegen der Genehmigungen gemäß lit. a) unverzüglich schriftlich (E-Mail genügt) anzuzeigen.

- (3) Der Eigentümer ist berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn
- a) der Nutzer die Gesamtanlage nicht innerhalb von [●] Monaten nach dem Baubeginn in Betrieb genommen hat, oder
  - b) der Nutzer mit der Zahlung des geschuldeten Pachtentgelts mehr als zwei Monate in Verzug ist.

- (4) Der Eigentümer hat seine Absicht zur Kündigung dieses Vertrags nach Absatz (2) oder (3) dem Nutzer mit einer Frist von vier Wochen schriftlich (E-Mail genügt) anzukündigen. Der Nutzer ist berechtigt,
- a) das Kündigungsrecht des Eigentümers gemäß Absatz (2) bis zu zweimal für jeweils ein Jahr abzuwenden, indem er dem Eigentümer innerhalb von vier Wochen ein zusätzliches Warteentgelt in Höhe von EUR [●] zahlt.
  - b) das Kündigungsrecht des Eigentümers gemäß Absatz (3) lit. a) dadurch abzuwenden, dass er sich schriftlich gegenüber dem Eigentümer verpflichtet, ab dem in Absatz (3) lit. a) genannten Zeitpunkt und bis zur Inbetriebnahme der Gesamtanlage ein jährliches Warteentgelt an den Eigentümer in Höhe **des Mindestpachtentgelts gemäß § 5 Absatz (2) [Falls Poolmodell vereinbart: Anteils des Eigentümers am Mindest-Gesamt-Pachtentgelt gemäß § 5 Absatz (2)]** zu zahlen. Über das Warteentgelt wird monatsgenau abgerechnet. Das Warteentgelt ist jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats vorab zu zahlen.  
  
**[Anmerkung: Der Eigentümer wird mit Zahlung des Mindestentgelts zur Abwendung des Kündigungsrechts faktisch so behandelt, als wäre die Inbetriebnahme schon erfolgt.]**
  - c) das Kündigungsrecht gemäß Absatz (3) lit. b) dadurch abzuwenden, dass er innerhalb von vier Wochen sämtliche Zahlungsrückstände ausgleicht.
- (5) Die Rechte der finanzierenden Bank gemäß § 9 Absatz (4) bleiben unberührt.
- (6) Der Nutzer ist berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn
- a) die Gesamtanlage oder wesentliche Teile davon aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Anordnungen endgültig stillgelegt oder zurückgebaut werden müssen, oder
  - b) ein wirtschaftlicher Betrieb der Gesamtanlage aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen dauerhaft nicht möglich ist.
- (7) Sonstige Rechte zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Bestimmungen bleibt unberührt.

Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung per E-Mail genügt nicht.

## **§ 12**

### **Rückbau bei Beendigung dieses Pachtvertrags**

- (1) Der Nutzer ist verpflichtet, die Gesamtanlage bei Beendigung dieses Pachtvertrags – gleich aus welchem Grund – auf seine Kosten vollständig zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand des Vertragsgegenstands wiederherzustellen.

Die Rückbauverpflichtung umfasst auch die Beseitigung sämtlicher Fundamente, Verankerungen und sonstiger in den Boden eingebrachten Bauteile.

Ausgenommen von der Rückbauverpflichtung sind lediglich die vom Nutzer erstellten Zuwegungen. Die Zuwegungen verbleiben auch bei Beendigung dieses Pachtvertrags auf dem Vertragsgegenstand und gehen zu diesem Zeitpunkt entschädigungslos in das Eigentum des Eigentümers über. Der Eigentümer ist jedoch berechtigt, vom Nutzer auch die Beseitigung der Zuwegungen zu verlangen. Die Beseitigung der Zuwegungen muss schriftlich (E-Mail genügt) spätestens drei Monate vor Beendigung dieses Pachtvertrags durch Zeitablauf verlangt werden. Im Falle einer Kündigung durch den Eigentümer muss das Verlangen gleichzeitig mit der Kündigung erklärt werden, im Falle einer Kündigung durch den Nutzer innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung.

**[Anmerkung: Teilweise wird auch ein Verbleib der Kabel im Boden vereinbart.]**

- (2) Der Nutzer hat sämtliche durch die Errichtung, den Betrieb oder den Rückbau der Gesamtanlage verursachten Umweltschäden an dem Vertragsgegenstand bei Beendigung dieses Pachtvertrags zu beseitigen. Die Freiheit des Vertragsgegenstands von solchen Umweltschäden ist auf Verlangen des Eigentümers durch geeignete stichprobenartige Bodenproben (Bodengutachten) nachzuweisen.

Umweltschäden in diesem Sinn sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe und umweltgefährliche Stoffe (insbesondere die in § 3a Chemikaliengesetz bzw. § 4 Gefahrstoffverordnung genannten Stoffe), Abfälle, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz auf oder im Vertragsgegenstand.

Der Nutzer ist berechtigt, vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der Gesamtanlage auf seine Kosten ein Bodengutachten zur Dokumentation bereits vor Baubeginn im Vertragsgegenstand vorhandener Umweltschäden erstellen zu lassen. Verzichtet er auf die Erstellung eines solchen Bodengutachtens, gilt der Vertragsgegenstand als bei Baubeginn frei von Umweltschäden; in diesem Fall wird vermutet, dass sämtliche bei Vertragsende im Vertragsgegenstand vorhandene Bodenschäden durch den Nutzer verursacht wurden.

Der Nutzer hat keinen Anspruch darauf, dass der Eigentümer vor Beginn der Bauarbeiten vorhandene Umweltschäden beseitigt.

- (3) Die Arbeiten gemäß Absatz (1) und Absatz (2) sind bis spätestens sechs Monate nach Beendigung dieses Pachtvertrags abzuschließen. Während der Rückbauarbeiten zahlt der Nutzer eine Nutzungsentschädigung gemäß § 5 Absatz (3).
- (4) Der Nutzer ist verpflichtet, dem Eigentümer spätestens bei Baubeginn gemäß § 4 Absatz (1) eine Bürgschaft zur Absicherung seiner Rückbauverpflichtungen nach den vorstehenden Regelungen zu übergeben. Die Bürgschaft muss von einer Bank oder einem öffentlichen Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union erklärt werden. Sie muss unbefristet, selbstschuldnerisch, unter Verzicht auf die Einreden der Aufrechnung und der Vorklage und zahlbar auf erstes Anfordern erklärt werden. Die Höhe der Bürgschaft muss mindestens EUR [●] betragen.

Der Nutzer wird nach Ablauf von 15 und erneut nach Ablauf von 25 Jahren seit Vertragsbeginn einen Kostenvoranschlag eines Fachunternehmens für die Durchführung der Rückbauarbeiten einholen. Übersteigt der Kostenvoranschlag die Höhe der Bürgschaft, ist die Bürgschaft auf den vollen Betrag des Kostenvoranschlags zu erhöhen. Unterschreitet der Kostenvoranschlag die Höhe der Bürgschaft, bleibt die Bürgschaft in unveränderter Höhe aufrechterhalten.

Sollte der Nutzer im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung der Gesamtanlage eine Bürgschaft zur Absicherung seiner Rückbauverpflichtung gegenüber der Genehmigungsbehörde erteilen müssen, entfällt die vorstehende Verpflichtung zur Stellung einer Bürgschaft in der Höhe, in der tatsächlich eine Rückbaubürgschaft gegenüber der Genehmigungsbehörde erteilt wird.

## **§ 13 Übertragung der Rechte und Pflichten**

- (1) Überträgt der Eigentümer das Eigentum an dem Vertragsgegenstand oder Teilen davon auf einen Dritten, tritt der Dritte mit Erwerb des Eigentums gemäß § 566 BGB in die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag ein. Ungeachtet dessen verpflichtet sich der Eigentümer, die folgende Klausel zumindest sinngemäß in Kaufverträge über den Vertragsgegenstand oder Teile davon aufzunehmen:

*„Dem Erwerber ist der Pachtvertrag vom [●] zwischen dem Verkäufer und [●] bekannt. Dem Erwerber sind außerdem die aufgrund dieses Pachtvertrags im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie die Vormerkungen auf Eintragung gleichlautender Dienstbarkeiten bekannt. Der Erwerber tritt in alle Verpflichtungen, die sich aus dem Pachtvertrag, der*

*Dienstbarkeit und den Vormerkungen ergeben, vollinhaltlich ein und übernimmt diese Verpflichtungen als eigene Verpflichtungen. Der Erwerber verpflichtet sich ferner, die übernommenen Verpflichtungen (einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung) im Falle einer Weiterveräußerung an seinen Rechtsnachfolger ebenfalls weiterzugeben.“*

Erfüllt der Eigentümer diese Verpflichtung, haftet er im Übrigen nicht für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch seinen Rechtsnachfolger. § 566 Absatz 2 BGB ist abbedungen.

- (2) Der Nutzer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag jederzeit insgesamt auf eine Betreibergesellschaft (Betreiber) zu übertragen, die die Gesamtanlage betreiben wird. Der Eigentümer kann der Übertragung widersprechen, wenn Zweifel an der Fähigkeit des Betreibers zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere an einer ausreichenden Solvenz des Betreibers, bestehen.

Eine nur teilweise Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag oder eine Übertragung der Rechte und Pflichten auf mehrere Dritte ist nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass sich durch eine solche Aufteilung die Verpflichtungen des Eigentümers aus diesem Vertrag nicht vervielfachen oder sonst verschärfen, und dass die Durchsetzung seiner Rechte nicht erschwert wird. In keinem Fall darf die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtentgelts von den Rechten zum Betrieb der Gesamtanlage getrennt werden.

- (3) Die Rechte einer finanzierenden Bank gemäß § 9 Absatz (2) bleiben unberührt.
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, über eine etwaige Vertragsübernahme einen formgerechten Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen.

## **§ 14 Datenschutz**

Die Vertragsparteien nehmen jeweils zur Kenntnis und sind damit einverstanden, dass im Rahmen der Erfüllung dieses Vertrags die jeweils andere Vertragspartei personenbezogene Daten erhebt, auf Datenträgern speichert und im Einklang mit den datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet. Die der jeweils anderen Vertragspartei zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten dürfen für andere als die vorgenannten Zwecke nur nach einer vorherigen Zustimmung der berechtigten Vertragspartei verwendet werden.

## **§ 15**

### **Schlussbestimmungen, Form**

- (1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen über das Vertragsverhältnis. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Mehrere Nutzer haften für alle Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis als Gesamtschuldner. Die Erklärungen von einem oder an einen Nutzer sind auch für alle anderen Nutzer verbindlich. Die Nutzer erteilen sich hiermit gegenseitig entsprechende Vollmacht für alle das Vertragsverhältnis betreffenden Erklärungen, ausgenommen Aufhebungsvereinbarungen.
- (3) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags und seiner Anlagen bedürfen der Textform mit der Maßgabe („**modifizierte Textform**“), dass die Erklärungen der Parteien mindestens entweder (i) eine eingescannte Unterschrift des jeweils Erklärenden enthalten müssen oder (ii) unter Verwendung einer einfachen elektronischen Signatur im Sinne der Art. 3 Nr. 10, Art. 25 Abs. 1 der EU-Verordnung Nr. 910/2014 (eIDAS-VO), z.B. durch „Adobe Sign“ oder ein vergleichbares Programm, abgegeben werden müssen.

Die modifizierte Textform ist auch für eine Aufhebung oder Änderung des modifizierten Textformerfordernisses erforderlich.

Den Vertragsparteien sind die gesetzlichen Textformerfordernisse der §§ 550, 578 Absatz 1 Satz 2, 126b BGB bekannt. Sie vereinbaren untereinander dennoch die Einhaltung der modifizierten Textform, auch wenn diese über die Anforderungen der gesetzlichen Textform hinausgeht. Vereinbarungen, die die modifizierte Textform nicht beachten, gelten als nicht wirksam getroffen. Eine Unwirksamkeit von Vereinbarungen aufgrund eines Formmangels lässt die Wirksamkeit dieses Vertrags im Übrigen unberührt.

- (4) Den Vertragsparteien ist die vor der Neufassung des § 578 Absatz 1 BGB ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) bekannt, wonach sogenannte Schriftformheilungsklauseln unwirksam sind (Urteil vom 27. September 2017, Az. XII ZR 114/16). Die Vertragsparteien sind der Auffassung, dass im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Parteien dieses Vertrags diese Rechtsprechung nicht auf die jetzt geforderte gesetzliche Textform übertragen werden kann. Sie sind darüber einig, dass sie die gesetzlich geforderte Textform des Vertrags wahren wollen und das Vertragsverhältnis nicht aufgrund eines bloßen Textformmangels vorzeitig beendet werden soll.

Ungeachtet der in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtung zur Einhaltung der modifizierten Textform gemäß § 15 Absatz (3) verpflichten sich die Vertragsparteien daher, jederzeit alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die gesetzlichen Textformerfordernisse an diesen Vertrag zu erfüllen oder wiederherzustellen. Sie verpflichten sich

weiterhin, diesen Vertrag nicht wegen eines Verstoßes gegen das gesetzliche Textformerfordernis zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrags, sondern auch für künftige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

Die vorstehenden Regelungen dieses Absatzes gelten nur für die ursprünglichen Vertragsparteien. Rechtsnachfolger der ursprünglichen Vertragsparteien sind an sie nur gebunden, wenn sie sie ausdrücklich für sich anerkannt haben.

- (5) Soweit in diesem Vertrag für Erklärungen der Parteien Schriftform vereinbart ist, etwa für eine Kündigung des Vertrags, bleibt diese Anforderung unberührt. Abweichend von § 127 Abs. 2 BGB genügen die telekommunikative Übermittlung oder ein Briefwechsel der so vereinbarten Schriftform nicht, soweit dies in diesem Vertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist.
- (6) Jede Vertragspartei kann der jeweils anderen Vertragspartei jederzeit Kopien der Vertragsunterlagen zusenden (.pdf per E-Mail genügt) und sie zu der Erklärung auffordern, ob die so übersandten Vertragsunterlagen vollständig sind. Die so aufgeforderte Vertragspartei ist verpflichtet, innerhalb von drei Wochen schriftlich (E-Mail genügt) entweder (i) die Vollständigkeit der ihr in Kopie übersandten Vertragsunterlagen zu bestätigen oder (ii) zu erklären, welche weiteren Vertragsunterlagen aus ihrer Sicht existieren und eine Kopie dieser weiteren Vertragsunterlagen beizufügen. Jede Vertragspartei kann verlangen, dass der Umfang der Vertragsunterlagen in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Pachtvertrag festgehalten wird. Von diesen Rechten kann auch wiederholt Gebrauch gemacht werden.
- (7) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, so hat dies keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen; an die Stelle der unwirksamen Regelung tritt diejenige Regelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verbundenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt. Im Falle einer unerkannten Lücke in diesem Vertrag gilt dies entsprechend.
- (8) Keine Vereinbarung dieses Vertrags begründet einen Anspruch auf Erlass, Änderung oder Aufhebung eines Bauleitplans oder auf Erteilung einer Baugenehmigung. Die Planungshoheit des Eigentümers in seiner Eigenschaft als Gemeinde (§ 1 Absatz 3 BauGB) wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

**[Anmerkung: Insbesondere erforderlich, wenn der Eigentümer eine Gemeinde ist. Ist Eigentümer ein Landkreis oder eine sonstige Körperschaft des öffentlichen Rechts, wäre die Regelung ggf. so anzupassen, dass sie für Genehmigungs- und Mitwirkungshandlungen im Rahmen der bau(planungs)rechtlichen Verfahren gilt.]**

## § 16 Vertragsunterlagen

Bestandteile des Vertrags sind folgende Anlagen:

**Anlage 1.3** (Vorläufiger) Lageplan

**Anlage 1.8** Muster Pächterzustimmung

**Anlage 8.1** Muster-Eintragungsbewilligung Dienstbarkeit

Sofern und soweit einzelne Regelungen oder Bestimmungen in den vorgenannten Anlagen im Widerspruch zu Regelungen oder Bestimmungen in den vorstehenden Regelungen dieser Vertragsurkunde stehen sollten oder sonst von diesen abweichen sollten, gelten vorrangig die in dieser Vertragsurkunde enthaltenen Regelungen oder Bestimmungen.

- - -

....., den.....      ..... , den.....

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Nutzer