BaySG_VAB1103

Pachtvertrag

zur Installation und Nutzung einer Agri-Photovoltaik-Anlage (Agri-PV) inkl. Landwirtschaftlicher Nutzfläche

zwischen

dem **Freistaat Bayern**,

vertreten durch die

Bayerischen Staatsgüter

vertreten durch den Geschäftsführer

nachfolgend „BaySG“ genannt

und

Hier Investor/Vertragspartner einfügen

- Adresse

- Zusätze

Nachfolgend „Nutzer“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

§1

Vertragsgegenstand

(1) Der Freistaat Bayern ist Eigentümer der Grundstücke:

Flurnummer 1405, 1411, 1413, 1261
Gemarkung Hiltersdorf, in 92272 Freudenberg

(2) Dem Nutzer wird das Recht eingeräumt, auf eigene Gefahr und Kosten auf dem in (1) genannten Grundstücken eine Agri-PV entsprechend dem beigefügten vorläufigen Lageplan, hier mit rot gekennzeichnet, (Anlage Nr. 1) einschließlich der erforderlichen Anschlussleitungen und der erforderlichen Schalt- und Messanlagen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern oder zu erneuern. Dem Nutzer wird seitens der BaySG nach Vertragsschluss ein maßstabsgetreuer Detailplan zur Verfügung gestellt.

(3) Der Nutzer sichert den BaySG zu, dass sein Unternehmen eine Bürgerenergiegesellschaft oder eine Bürgerenergiegenossenschaft gemäß § 3 EEG Nr. 15 2023, ein Stadt-/Gemeindewerk oder ein lokal ansässiger Landwirt ist.

(4) Außerdem ist der Nutzer berechtigt, innerhalb der auf dem Plan (Anlage Nr. 1) rot gekennzeichneten Flächen ein Gebäude zur Errichtung von begleitenden Technikanlagen zu erstellen und am Rand der gekennzeichneten Fläche einen Zaun mit einer Höhe von höchstens 2,00 Metern zu bauen. Der Zaun ist unmittelbar an den Grenzen zu den vorhandenen Straßen und Feldwegen bzw. an Grenzen zu benachbarten anderen Grundstücken zu errichten und schließt das in Satz 1 genannte Gebäude mit ein. Der Zaun ist so zu errichten, dass eine Begehung der das Grundstück umgrenzenden Straßen und Feldwege öffentlich möglich ist. Etwaige hierfür erforderliche baurechtliche Genehmigungen hat der Nutzer auf eigene Kosten selbst zu beschaffen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Anlage Nr.1) sind Bestandteil dieses Vertrags, sie dürfen im Rahmen einer dualen Flächennutzung durch den Nutzer regulär landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

(5) Der Nutzer verpflichtet sich, keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Vertragsgegenstand auszuführen, die eine Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzflächen aus naturschutzrechtlichen/öffentlich-rechtlichen Gründen verhindern könnten (z.B. wegen Unzulässigkeit der Beseitigung von Grünanlagen/Hecken oder Entstehung eines Biotops).

(6) Der Nutzer wird den auf dem Grundstücken nach (1) erzeugten Strom in das öffentliche Stromnetz nach den Festlegungen des jeweiligen Betreibers einspeisen. Hierzu wird dem Nutzer die Verlegung der erforderlichen Kabelleitungen im Bereich der in (1) genannten Flurnummern gestattet. Weiterhin wird ihm erlaubt, innerhalb der auf dem Plan (Anlage Nr. 1) rot gekennzeichneten Flächen der in (1) genannten Flurnummern eine Trafo- und Übergabestation zu errichten. Um Schäden an vorhandenen Bauwerken (z.B. Drainagen) zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen mit den BaySG abzustimmen.

Dem Nutzer steht es frei, den erzeugten Strom bei gegebener Volleinspeisung ins kommunale Netz auch an Dritte zu liefern, sofern es sich auf Seiten des Abnehmers nicht um im Eigentum des Freistaates Bayern stehende Liegenschaften handelt.

Die Abrede mit dem Stromnetzbetreiber über die am Standort mögliche Einspeiseleistung obliegt dem Nutzer.

(7) Mit der Installation der Agri-PV sowie der sonstigen zugehörigen Anlagen und Leitungen darf erst nach dem Vorlegen einer entsprechenden Zustimmung der BaySG begonnen werden. Die Zustimmung oder Ablehnung der BaySG wird innerhalb von 3 Monaten erteilt. Konstruktions- und Ausführungsbeschriebe der technischen Anlagen und Geräte werden vom Nutzer nach Errichtung der Anlage nachgereicht. Die endgültige Lage der Anschlussleitungen und der sonstigen zugehörigen technischen Anlagen gemäß Abs. 2 sind in einen Plan einzuzeichnen. Das landwirtschaftliche Nutzungskonzept im Sinne der DIN SPEC 91434-2021_05 muss vom Nutzer, bis Vertragsunterzeichnung erstellt und den BaySG vorgelegt werden. Der Nutzer kann zwischen Dauerkulturen (nicht Dauergrünland), mehrjährigen Kulturen, einjährigen Kulturen und überjährigen Kulturen wählen. Das Ziel der dualen Flächennutzung gilt für alle Vertragsparteien unmittelbar.

(8) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung für den Aufbau, den Betrieb, die Änderung oder Erneuerung der Agri-PV. Die Einholung dieser Genehmigung obliegt dem Nutzer, der alle hierfür anfallenden Kosten trägt. Dies gilt auch für die Erfüllung behördlicher Auflagen. Die BaySG übernehmen keine Gewähr für die Erteilung der benötigten Genehmigungen, werden jedoch, soweit erforderlich, gegenüber Dritten privatrechtlich ihr Einverständnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen erklären, sofern diese den vertraglichen Umfang nicht übersteigen. Sie werden auch die Bemühungen des Nutzers im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unterstützen.

Entwurf - Für die Angebotsphase

(9) Den BaySG entstehen aus der Überlassung der Flächen keine Kosten. Der Nutzer trägt sämtliche Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Grundstücke sowie sämtliche Kosten und Aufwendungen für Anschaffung, Errichtung, Wartung, Unterhaltungen und Reparatur und Rückbau der Anlage einschließlich der Sach- und Haftpflichtversicherungskosten. Für vom Nutzer getätigte Aufwendungen und Verbesserungen leisten die BaySG keinen Ersatz.

(10) Der Terminplan für die Errichtung der Anlage ist mit den BaySG rechtzeitig abzustimmen.

(11) Sofern die Pachtflächen an ein Gewässer erster oder zweiter Ordnung grenzt, ist ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die acker- und gartenbauliche Nutzung sowie der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildverbissschutzmittel, sind auf Gewässerrandstreifen verboten. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes, aus besonderen Artenschutzgründen oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Rahmen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft erfolgt.

§2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

1. das Angebotsschreiben des Nutzers mitsamt seinen Anlagen
2. Anlagen dieses Vertrages
    a. Vorläufiger Lageplan (Anlage Nr. 1)

Bei Widersprüchen gelten primär dieser Vertragstext und die Wettbewerbsunterlagen. Danach gilt die vorstehende Auflistung als Rangfolge für die Auslegung.

§3

Vertragsdauer

(1) Der Vertrag kommt nicht bereits mit Zuschlag zustande, sondern durch Unterzeichnung in einem dem Nutzer mitgeteilten Unterzeichnungstermin. Er ist vom Vertretungsberechtigten der BaySG, sowie des Vertretungsberechtigten des Nutzers beidseitig eigenhändig durch Namensunterschrift zu unterzeichnen. Er läuft bis zum Ende des Kalenderjahres, in dem die Inbetriebnahme der Agri-PV erfolgt, zuzüglich weiterer 20 Kalenderjahre.

Die Inbetriebnahme der Agri-PV ist der BaySG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist die erste Einspeisung von Strom durch die Agri-PV.

(2) Innerhalb von zwei Jahren vor Ablauf der Vertragslaufzeit kann dieser Vertrag durch Anzeige des Nutzers in Textform zweimalig um jeweils 5 Jahre verlängert werden. Sollte 6 Monate vor Ende der Vertragslaufzeit keine Mitteilung über das Auslaufen des Vertrages durch den Nutzer erfolgen, verlängert sich die Laufzeit einmalig automatisch um ein weiters Jahr.

(3) Für die in (2) Satz 1 genannte Vertragsverlängerung um 5 Jahre wird eine angepasste Folgepacht verhandelt.

Entwurf - Für die Angebotsphase

§4

Rücktrittsrecht und außerordentliche Kündigung

(1) Beide Vertragsparteien haben das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten, falls eine öffentlich-rechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Agri-PV im Planungsgebiet oder eine Möglichkeit für die verfahrensfreie Errichtung und den Betrieb im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß Art. 57 BayBO nicht innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss vorliegt; Zeiten, in denen ein Genehmigungsantrag gem. § 15 Abs. 3 Baugesetzbuch zurückgestellt ist, werden aufgeschlagen (maximaler Aufschlag um zusätzlich 2 weitere Jahre). In diesem Fall ersetzen die BaySG keine (vergeblichen) Aufwendungen.

Als Beginn der Errichtung der Agri-PV gelten die Aufnahme handwerklicher Arbeiten durch den Nutzer oder von ihm beauftragten Dritten. Die Ermittlung der Aufmaße als Grundlage für die Planungsarbeiten gilt nicht als Baubeginn.

(2) Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn ein Vertragsteil seine vertraglichen Verpflichtungen in einem solchem Maß schuldhaft verletzt, dass der jeweils anderen Partei eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(3) Für den Nutzer liegt ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Grund vor, wenn die BaySG bauliche Veränderungen auf dem Vertragsgegenstand oder sonstige Maßnahmen treffen, die auf Dauer zu einer erheblichen Leistungsminderung der Agri-PV führen oder die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen erheblich einschränken, die Agri-PV durch höhere Gewalt zerstört wird, ein wirtschaftlicher Betrieb der Agri-PV nicht mehr möglich ist oder die Agri-PV aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Regelungen oder aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt oder demontiert werden muss.
(4) Für die BaySG liegt ein zur fristlosen Kündigung berechtigender wichtiger Grund insbesondere vor,

a) wenn von der Anlage eine Gesundheitsgefährdung ausgeht (§14 Abs. 3)
b) falls innerhalb von weiteren 2 Jahren nach Erteilung der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder der Möglichkeit für die verfahrensfreie Errichtung und den Betrieb im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß Art. 57 BayBO nicht mit der Einrichtung der Baustelle zur Errichtung der Agri-PV oder mit dieser in Zusammenhang stehender Bauteile oder Bauwerke begonnen worden ist;
c) wenn die Agri-PV länger als 6 Monate keinen Strom ins Netz einspeist und keine Reparatur oder Ersatzbeschaffung vom Nutzer durchgeführt wurde,
d) wenn über das Vermögen des Nutzers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, § 15 bleibt davon unberührt,
e) wenn übergeordnete öffentliche Belange den Rückbau der Anlagen erforderlich machen,
f) wenn der Nutzer mit der Entrichtung der jährlichen Vergütung oder eines Teilbetrages von mindestens 30 % dieser Vergütung, mehr als sechs Monate im Verzug ist und die BaySG die Kündigung hiernach in Textform angedroht und eine angemessene Nachfrist gesetzt hat
g) bei Verstoß gegen die Versicherungspflicht gem. § 10 Abs. (4),

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

(6) Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung infolge fristloser Kündigung aus wichtigem Grund verzichtet der Nutzer darauf, Schadensersatzansprüche gegen die BaySG geltend zu machen.

Entwurf – für die Angebotsphase

§ 5

Vergütungshöhe, Zahlung der Vergütung

(1) Für die Nutzung der in § 1 genannten und in der Anlage Nr. 1 dargestellten Fläche hat der Nutzer unabhängig von der Höhe der jeweiligen Einspeisung der Agri-PV einen pauschalen jährlichen Pachtzins nach Anlage **Anlage Nr.3.** zu leisten.

(2) Die Zahlungsverpflichtung beginnt mit Ablauf einer Frist von 6 Monaten nach Erhalt der Baugenehmigung. Dieser Termin ist der BaySG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Pachtzins wird grundsätzlich jeweils zum 01.07. eines Jahres fällig. Für ein laufendes Jahr beträgt der Pachtzins anteilig je Monat 1/12 des jährlichen Pachtzinses.

Die Zahlung ist an Bayerische Staatsgüter auf das Konto DE49 7005 0000 0006 2872 60 bei der Bayerischen Landesbank München, BLZ 700 500 00 unter Angabe der Vertragsnummer **VAB1103** im Verwendungszweck zu leisten.

(3) Gerät der Nutzer mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug, gilt § 288 BGB.

(4) Befindet sich der Nutzer mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug, so können die BaySG eine Entschädigung in Höhe von 5,00 EUR für jedes außergerichtliche Mahnschreiben verlangen.

(5) Der Nutzer verpflichtet sich, alle erforderlichen Unterlagen vorzulegen, die zur Feststellung des Zeitpunktes der erstmaligen bestimmungsgemäßen Verwendung der Agri-PV (Inbetriebnahme) erforderlich sind.

§ 6

Eigentum und Gewährleistung

(1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Agri-PV, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen vom Nutzer eingebrachten Sachen nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht sind und im Eigentum des Nutzers verbleiben, gemäß §95 BGB.

Die Rechte der BaySG an den Grundstücken bleiben von diesem Vertrag unberührt; insbesondere ändert die Errichtung der Agri-PV und der sonstigen in Satz 1 genannten Anlagen und Leitungen nichts am Grundstückseigentum.

(2) Der Nutzer übernimmt die vertragsgegenständlichen Flächen in dem ihm bekannten Zustand, der auch in dem nach § 13 (4) anzufertigenden Protokoll festgestellt ist. Eine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung derselben zum vorgesehenen Zweck übernehmen die BaySG nicht; gleiches gilt für die Erfüllung der Ertragserwartungen.

(3) Der Nutzer akzeptiert die auf den vertragsgegenständlichen Flächen ggf. vorhandene Bepflanzung und richtet seine Planung der Anlagenerrichtung nach dieser aus. Dies umfasst auch eine gegebenenfalls durch die Bepflanzung hervorgerufene Verschattung der Modulflächen. Bei mehr als nur geringfügigen Verschattungen von Modulflächen kann der Nutzer mit Zustimmung der BaySG entsprechende Eingriffe in die Bepflanzung vornehmen, wobei solche Eingriffe nicht über dasjenige Maß hinausgehen dürfen, die zur bloßen Reduktion der Verschattung auf ein wirtschaftlich zumutbares Maß notwendig sind. Die BaySG werden während der Vertragslaufzeit – außer im Falle einer entsprechenden Anordnung seitens der zuständigen Behörde – keine über den Bestand hinausgehende, den Betrieb der Anlage behindernde Neu- oder Zusatzbepflanzung vornehmen.

Entwurf - Für die Angebotsphase

§ 7

Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

(1) Die BaySG werden alle Maßnahmen des Nutzers 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 Agri-PV

notwendig sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

(2) Maßnahmen des Nutzers 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 BaySG. Die beabsichtigten Maßnahmen sind in Plänen ausführlich darzustellen und zu beschreiben. Erforderliche bautechnische Nachweise sind im Einzelfall vom Nutzer auf eigene Kosten zu erstellen. Dies gilt auch, wenn sich daraus Notwendigkeiten einer bautechnischen Prüfung durch die Baurechtsbehörde ergeben.

(3) Der Nutzer wird in Abstimmung mit den BaySG alle baulichen oder sonstigen Maßnahmen so durchführen, dass Beeinträchtigungen der Interessen der BaySG vermieden werden. Alle Arbeiten sind so auszuführen, dass die allgemeine Sicherheit auf den Grundstücken nicht beeinträchtigt wird. Bei Installation und Betrieb der Agri-PV sind die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften zu beachten und eine Einrichtung darf nur nach den ggf. erforderlichen bauordnungsrechtlichen und sonstigen Genehmigungen vorgenommen werden. Die aktuelle Errichtungsnorm für Agri-PV-Anlagen DIN SPEC 91434 muss erfüllt sein. Im Falle einer Änderung der bestehenden Bestimmungen und Vorschriften verpflichtet sich der Nutzer, die Agri-PV entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

Die Errichtungsnorm DIN SPEC 91434 (Anlage Nr. 4) ist Bestandteil dieses Vertrags

(4) Der Nutzer muss die Vorgaben der für den Brandschutz zuständigen Behörden einhalten und eventuell erforderliche Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Bei der Durchführung technischer Maßnahmen, insbesondere bei der Leitungsverlegung, sind die brandschutztechnischen Vorschriften zu beachten.

(5) Die Planung von Baumaßnahmen, der Baubeginn sowie notwendige Reparaturarbeiten sind mit den BaySG rechtzeitig abzustimmen.

Bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen oder Gefahr im Verzug teilt der Nutzer die beabsichtigten Maßnahmen unverzüglich mit.

Entwurf - Für die Angebotsphase

§ 8

Pflege und Erhaltungsarbeiten am Grundstück

(1) Die Instandhaltung und Pflege der zur Nutzung überlassenen Flächen obliegt dem Nutzer. Ihm obliegt die Pflege der gesamten Flächen einschließlich der (Feld-)Wege und unbebauten Flächen.

Darüber hinaus sind die BaySG berechtigt, Instandsetzungen- und Instandhaltungsarbeiten an den Grundstücken vorzunehmen. Durch die Agri-PV darf der Zugang zur den Flächen einschließlich der dortigen Messstellen und sonstiger Einrichtungen nicht eingeschränkt sein. Evtl. auf den Flächen befindlichen Grundwassermessstellen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Seitens der BaySG durchzuführende Maßnahmen müssen jederzeit möglich sein und durch den Nutzer geduldet werden.

(2) Der Nutzer verpflichtet sich keine glyphosathaltigen Pflanzenschutzmitteln auf den Vertragsflächen einzusetzen.

(3) Die BaySG haben den Nutzer nach Kenntniserlangung unverzüglich zu unterrichten, wenn

- die Beschaffenheit der Grundstücke nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der Agri-PV zu gewährleisten,
- andere bauliche Maßnahmen an den Grundstücken durchgeführt werden sollen.

(4) Die Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Nutzer durchzuführen, sofern der Nutzungsgegenstand betroffen ist. Die BaySG verpflichten sich, den Nutzer über von den BaySG veranlasste bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen auf den Grundstücken, die seines Erachtens eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, mindestens 30 Tage vor dem geplanten Durchführungsbeginn zu unterrichten. Im Fall unmittelbar drohender Gefahren sind die BaySG berechtigt, auch ohne Ankündigung und Zustimmung des Nutzers die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen zu treffen.

(5) Der Nutzer wird dafür sorgen, dass notwendige Arbeiten an den Grundstücken der BaySG, auf denen die Anlage errichtet ist, reibungslos durchgeführt werden können. Erforderlichenfalls ist die Anlage zum Zeitpunkt der in Absatz 4 genannten Frist abzuschalten und ganz oder teilweise zu demontieren. Maßnahmen an den betroffenen Teilen der Agri-PV einschließlich Zubehör zur ganzen oder teilweisen vorübergehenden Entfernung führt der Nutzer in Abstimmung mit den BaySG durch. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der Nutzer, sofern er die in Satz 1 genannten notwendigen Arbeiten verursacht hat. Andernfalls sind die Kosten durch die BaySG zu übernehmen.

(6) In keinem Falle der Unterbrechung oder Beeinträchtigung der Einspeisung sind die BaySG zum Ersatz etwaiger Schäden, Kosten, entgangener Einnahmen und dergleichen verpflichtet. Auch sind die BaySG im Falle einer Unterbrechung oder einem Ausfall der Nutzung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen dem Nutzer nicht zum Ersatz etwaiger Schäden, Kosten, entgangener Einnahmen oder dergleichen verpflichtet.

Entwurf - Für die Angebotsphase

§ 9

Unterverpachtung

(1) Der Nutzer ist nicht berechtigt, die überlassenen Flächen ganz oder teilweise einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, es sei denn mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BaySG. Die BaySG dürfen ihre Zustimmung hierzu nicht unbillig verweigern, gleichwohl kann eine Zustimmung nur in Bezug auf einen Dritten erteilt werden, der dieselbe Eignung gemäß §1(3) nachweist, die der Nutzer im Rahmen des wettbewerblichen Verfahrens nachgewiesen hat. Sie können jedoch ihre Zustimmung von einer angemessenen Vergütung abhängig machen.

(2) Die Gebrauchsüberlassung an eine Gesellschaft, deren Gesellschafter mehrheitlich den jetzigen Gesellschaftsverhältnissen des Nutzers entspricht, bedarf ebenfalls der gesonderten Zustimmung durch die BaySG. Die BaySG dürfen diese Zustimmung nicht unbillig verweigern.

(3) Der Nutzer hat bei der Überlassung der für die Agri-PV genutzten Flächen an einen Dritten auch sämtliche Pflichten mitzuübertragen. Fehlt eine solche Regelung, bleibt der bisherige Nutzer weiterhin gegenüber den BaySG verpflichtet.

(4) Die Sicherheitsleistung gemäß § 16 dieses Vertrags wird erst dann an den Nutzer zurückerstattet, wenn den BaySG eine entsprechende Sicherheitsleistung des neuen Nutzers vorliegt.

§ 10

Haftung, Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

(1) Der Nutzer 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 Rückbau der Agri-PV entstehen. Die Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die von Besuchern, Angestellten, Handwerkern oder Lieferanten des Nutzers verursacht werden. Die BaySG können verlangen, dass Ansprüche des Nutzers gegen Dritte an sie abgetreten werden.

(2) Der Nutzer stellt die BaySG von allen Ansprüchen frei, welche Dritte wegen Beeinträchtigung ihrer Rechte durch die Grundstücksbenutzung nach diesem Vertrag oder wegen Schäden in diesem Zusammenhang entstehen.

(3) Unabhängig vom Rechtsgrund, haften die BaySG für Schäden nur in den nachfolgenden Grenzen:

a) Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der BaySG, ihrer gesetzlichen Vertreter, eines Mitarbeiters oder sonstigen Erfüllungsgehilfen unbegrenzt;
b) Bei schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die BaySG, ihrer gesetzlichen Vertreter oder sonstigen Erfüllungsgehilfen ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit begrenzt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägen und auf die die andere Partei vertrauen darf.

Entwurf - für die Angebotsphase

Darüber hinaus ist eine Haftung der BaySG, soweit nicht zwingende Rechtsvorschriften entgegenstehen, ausgeschlossen. Die BaySG haften insbesondere nicht für Schäden an den Anlagen, die von Naturereignissen oder sonstigen Zufallsereignissen verursacht werden. Die Haftungsbegrenzung nach § 10 (3) gilt jedoch nicht für Schäden an Körper, Leben und Gesundheit.

(4) Der Nutzer ist verpflichtet über die gesamte Vertragslaufzeit eine Versicherung vorzuhalten, die seinem Angebot im Wettbewerb entspricht. Diese muss eine Deckungssumme pro Versicherungsfall von mindestens 5.000.000,00 EUR für Personenschäden und 5.000.000,00 EUR für sonstige Schäden (Sachschäden und Vermögensschäden) umfassen. Die Gesamtleistung des Versicherers innerhalb eines Versicherungsjahres beträgt mindestens das Doppelte dieser Deckungssummen.

Die BaySG sind berechtigt, jederzeit den Abschluss und die Weitergeltung dieser Versicherungen zu überprüfen. Kommt der Nutzer dieser Versicherungspflicht nicht nach, sind die BaySG zur fristlosen Kündigung berechtigt. Aus dieser fristlosen Kündigung eventuell entstehende Schäden hat der Nutzer zu tragen.

(5) Dem Nutzer obliegt – ohne dass die BaySG daneben besondere Verkehrssicherungspflichten übernehmen – die Verkehrssicherungspflicht für seine Baustellen und Anlagen, d.h. insbesondere für die Agri-PV einschließlich der Anschlussleitungen und der sonstigen zugehörigen Anlagen. Der Nutzer sorgt dafür, dass sich die Anlagen und Leitungen jederzeit in einem verkehrssicheren Zustand befinden und ihre Baustellen so gesichert sind, dass es zu keinen Unfällen oder Schäden der Grundstücksbenutzer kommt. Der Nutzer ist für die Einhaltung der für die Unfallverhütung geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften verantwortlich.

(6) Betreiber der Anlage im Sinne des Haftpflichtgesetzes ist der Nutzer.

(7) Sollte die Agri-PV durch einen Dritten beschädigt worden sein und die BaySG einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so treten die BaySG diesen Anspruch an den Nutzer ab.

Entwurf - Für die Angebotsphase

§ 11

Eigentümerwechsel

(1) Werden die Grundstücke oder ein von der Agri-PV betroffener Teil der Grundstücke veräußert, so werden die BaySG den Nutzer rechtzeitig informieren und seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihren Rechtsnachfolger übertragen. Mit der Übertragung gehen alle aus diesem Rechtverhältnis beruhenden Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über; die BaySG werden insoweit im gleichen Umfang befreit.

(2) Jede Änderung der Eigentumsverhältnisse der genutzten Grundstücke sind dem Nutzer unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(3) In gleicher Weise wie in Abs. (2) hat der Nutzer einen Eigentümerwechsel bei der Photovoltaik-Anlage anzuzeigen.

§ 12

Werbung

(1) Der Nutzer hat das Recht, mit dieser Anlage zu werben und hierbei auf den Vertragspartner im Zusammenhang mit der Überlassung der Flächen hinzuweisen. Die BaySG ist damit einverstanden, dass der Nutzer die Grundstücke mit der Anlage auch bildlich zu Werbezwecken nutzt, jedoch ist vorher die schriftliche Zustimmung der BaySG einzuholen. Diese kann versagt werden, wenn sicherheitsrelevante Belange berührt sind. Dem Nutzer ist es überlassen, welche Werbemittel (Fachvorträge, Veröffentlichungen, Flyer usw.) eingesetzt werden. Die Art der Werbung darf nicht gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen oder unlauter sein.

(2) Die BaySG sind im gleichen Umfang wie der Nutzer berechtigt, die Anlage in jeder Hinsicht werblich zu nutzen. Die technischen Daten der Anlage werden den BaySG vom Nutzungsberechtigten unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

(3) Behördliche Genehmigungen für Werbevorrichtungen auf den staatseigenen Grundstücken sind von demjenigen Vertragspartner auf eigene Kosten einzuholen, der die Werbevorrichtungen installieren will. Für Werbeschilder jeder Art ist das vorherige schriftliche Einverständnis der BaySG einzuholen

§ 13

Beendigung der Nutzung

(1) Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Nutzer verpflichtet, seine Einrichtungen gemäß § 1 (einschließlich der dazugehörenden Anschlüsse) abzubauen und zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands objektiv unmöglich oder unzumutbar, so ist im Einvernehmen mit den BaySG eine Lösung zu finden, die der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands konstruktiv und qualitativ möglichst nah kommt.

(2) Soweit der Nutzer die installierten Einrichtungen zu entfernen und notwendige Instandsetzungsarbeiten auszuführen sowie sonstige Maßnahmen durchzuführen hat, müssen diese im Einvernehmen mit den BaySG rechtzeitig geplant und durchgeführt werden; sie müssen spätestens 3 Monate nach Beendigung dieses Vertrages abgeschlossen sein.

(3) Hält der Nutzer die in Abs. (2) genannte Frist nicht ein, so sind die BaySG berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Nutzers durchführen zu lassen. Außerdem können die BaySG 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.

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

Entwurf - Für die Angebotsphase

§ 14

Weitere Verpflichtungen der Parteien

(1) Der Nutzer stellt den BaySG jährlich bis zum 31.03. die aktuellen Ertragswerte (Messprotokolle) des auf dem Vertragsgegenstand erzeugten Stroms unentgeltlich zur Verfügung. Die Messprotokolle haben dem allgemeinen technischen Standard zu entsprechen, insbesondere muss aus ihnen der Wirkungsgrad der Anlage ableitbar sein.

(2) Der Nutzer ist zu regelmäßigen Kontrollen nach den gültigen Regelungen für derartige Stromerzeugungsanlagen verpflichtet.

(3) Der Nutzer sichert zu, dass nach den derzeit wissenschaftlichen anerkannten Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik darstellen, von keiner Gesundheitsgefährdung durch die Agri-PV einschließlich Zubehör ausgegangen werden kann. Sollte sich aufgrund neuer gesicherter wissenschaftlicher Erkenntnisse nach Vertragsbeginn die Gefahr von erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigungen ergeben, sind die BaySG zur fristlosen Kündigung dieses Vertrages berechtigt, es sei denn, dem Nutzer gelingt es, diese Gefahr abzuwenden.

(4) Die BaySG werden alles unterlassen, was zu Störungen und Beeinträchtigungen des Betriebes der Agri-PV sowie der ordentlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen kann. Ergeben sich dennoch Beeinträchtigungen, werden die BaySG sich um deren unverzügliche Beseitigung bemühen. Dabei sind im Einzelfall von beiden Parteien Möglichkeiten technischer Art oder durch Ersatzstandorte zu berücksichtigen. § 8 (6) gilt auch für diese Fälle.

(5) Der Nutzer verpflichtet sich den Grundsatz der dualen Flächennutzung zu fördern und etwaige Forschungsvorhaben diesbezüglich zu unterstützen. Im Zuge davon erklärt sich der Nutzer dazu bereit, in Abstimmung mit den BaySG, Wissenschaftlern Zugang zur Agri-PV sowie den zugehörigen Einrichtungen zu ermöglichen. Des Weiteren gestattet der Nutzer den Wissenschaftlern Mess- und Probegeräte an der Anlage und den Nutzflächen anzubringen, solange diese die Stromproduktion, den Wert, die Stabilität und die grundlegende Sicherheit der Agri-PV, als auch die ordentliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigen.

§ 15

Sicherungsübereignung, Rechtsnachfolge

(1) Der Nutzer darf die Agri-PV zur Finanzierung einem Dritten zur Sicherheit übereignen. Die BaySG gestatten dem Sicherungseigentümer im Falle einer Kündigung des Vertrages wegen Insolvenz oder Zahlungsverzuges, in den Vertrag einzutreten, falls keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn:

- die BaySG planen, die Liegenschaft zu veräußern,
- der neue Eigentümer Ziele verfolgt, die nicht in Einklang mit der freiheitlich demokratischen Grundordnung in Deutschland stehen.

(2) Im Falle einer Veräußerung der Agri-PV gilt § 9 entsprechend. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass der Dritte den Vertrag vollumfänglich mit den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

Entwurf - Für die Angebotsphase

§ 16

Kaution

(1) Zur Absicherung Wiederherstellung der Grundstücke stellt der Nutzer der BaySG eine unbedingte, unbefristete unwiderrufliche Bank- oder Versicherungsbürgschaft eines in der EU zugelassenen Instituts über einen Betrag in Höhe von EUR 10.000, -€ pro Hektar. Die Bürgschaft wird nach Abschluss der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Gestattungsflächen und der vollständigen und ordnungsgemäßen Beseitigung aller ggf. festgestellten Schäden an den Grundstücken zurückgegeben.

Die Kaution muss spätestens bis zum Beginn der Errichtungsarbeiten vorliegen. Mit Errichtungsarbeiten in diesem Sinne ist dann begonnen, wenn das Schnurgerüst errichtet wird oder wenn Erdbewegungsarbeiten vorgenommen werden oder wenn Baumaterialien oder Anlagenteile auf dem Grundstück abgelagert werden.

(2) Den BaySG steht die Sicherheitsleistung so lange zur Verfügung, bis die Anlagen vollständig beseitigt und alle Verpflichtungen aus dem Vertrag erfüllt sind.

§ 17

Datenschutz

Die Vertragsparteien erklären sich mit der Erfassung und Speicherung aller im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Vertrags benötigten Daten durch die jeweils andere Vertragspartei im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) einverstanden. § 11 bleibt hiervon unberührt.

§ 18

Schlussbestimmungen

(1) Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Im Zusammenhang mit diesem Vertrag abzugebende Erklärungen (Kündigung) bedürfen der Schriftform. Mündlich Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige Nachtragsurkunden sind fortlaufend zu nummerieren; auf den Hauptvertrag ist eindeutig Bezug zu nehmen.

(2) Falls einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam oder undurchführbar sind oder werden sollten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Die Parteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommt. Soweit nichts anderes vereinbart, finden die Bestimmungen des BGB über die Pacht (§§ 581 ff.) sinngemäß Anwendung.

Entwurf - Für die Angebotsphase

(3) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort der Lage der verpachteten Grundstücke.

(4) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der BaySG.

(5) Dieser Vertrag wird 4-fach gefertigt. Die BaySG und der Nutzer erhalten je zwei Ausfertigungen.

ORT, den DATUM

Für den Freistaat Bayern:

Für den Nutzer

GF Anton Dippold

Bayerische Staatsgüter
Zentrale Poing/Grub

NUTZER

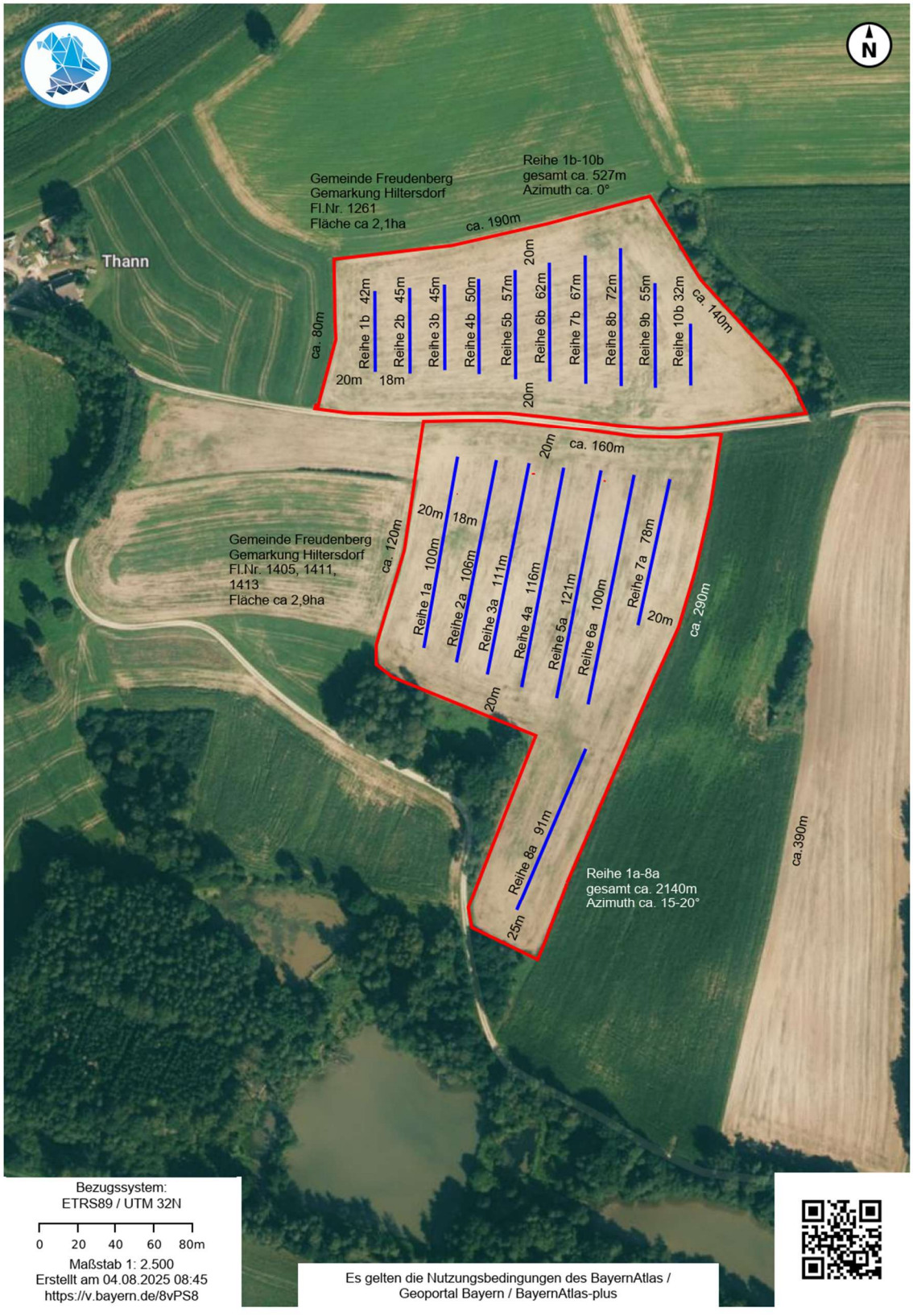
Anlagen:

1. Vorläufiger Lageplan Grundstücke, Photovoltaikflächen, Wege
2. Photovoltaikflächen und Kabelverlegungspläne
   (Wird im Nachtrag nach Inbetriebnahme in den Vertrag mit aufgenommen)
3. VAB1103 Gebot Verpachtung Fläche für Agri-PV AB_Thann

Entwurf - Für die Angebotsphase

Anlage 1:

Vorläufiger Lageplan Grundstücke, Photovoltaikflächen, Wege



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert