

Vertrag über die Nutzung des Gebäudedachs des „Sport Komplexes – Op de Fréinen“ in Gonderange zur Gewinnung von Solarstrom

Zwischen

Administratrion communale de Junglinster
12, rue de Bourglinster
L-6112 Junglinster

vertreten durch:

Romain Reitz, Bürgermeister
Mike Hagen, Schöffen
John Breden, Schöffen

nachfolgend „Eigentümer“ genannt

und

EquiEnerCoop société coopérative
12, rue de Bourglinster
L-6112 Junglinster

vertreten durch:

Jules Muller, Vorsitzender des Vorstands
Paul Keiffer, Mitglied des Vorstands

nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Präambel

Der Betreiber errichtet eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) in Form einer Bürgersolaranlage um Strom zu erzeugen und gleichzeitig Klimaschutz zu betreiben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zu errichtende PV-Anlage auch nach der Montage im Eigentum des Betreibers bleibt, mithin auch nicht Bestandteil des Gebäudes wird.



Ausdrückliches Ziel dieses Vertrages ist es, die Dachfläche den Bürgern der Gemeinde Junglinster zur Verfügung zu stellen, damit diese die PV-Anlage darauf betreiben können. Es gilt deshalb als vereinbart, dass das Kapital zur Errichtung der Anlage, in einer ersten Phase, prioritär zu mindestens 70% von Bürgern (oder von Gesellschaftsformen ‚asbl‘ respektive ‚Fondations‘) der Gemeinde Junglinster erfolgen muss, welche gleichzeitig Mitglied der Genossenschaft sind. Für die restlichen 30% kann das Kapital auch von Bürgern (oder von Gesellschaftsformen ‚asbl‘ respektive ‚Fondations‘) außerhalb der Gemeinde Junglinster zur Verfügung gestellt werden, welche gleichzeitig Mitglied der Genossenschaft sind. Um möglichst vielen Personen die Möglichkeit zur Beteiligung anzubieten wird von den Vertragsparteien gemeinsam eine Informationsversammlung einberufen sowie die Öffentlichkeitsarbeit betrieben um die Beteiligungsmöglichkeiten zu erörtern. Wenn 4 Wochen nach dieser Informationsversammlung die ersten 70% des Kapitals nicht von Bürgern (oder von Gesellschaftsformen ‚asbl‘ respektive ‚Fondations‘) der Gemeinde Junglinster zusammengekommen sind, wird in eine zweiten Phase das fehlende Kapital dann uneingeschränkt auch von Bürgern (oder von Gesellschaftsformen ‚asbl‘ respektive ‚Fondations‘) außerhalb der Gemeinde Junglinster eingezahlt werden können, oder, als Alternative, kann der Verwaltungsrat dann beschließen, das fehlende Kapital über eine in der Gemeinde Junglinster ansässige Bank zu finanzieren.

Jeder Einwohner (oder Vereinigung der Gesellschaftsform ‚asbl‘ respektive ‚Fondation‘) soll sich mit 1.000 € Investition beteiligen können. Wird das benötigte Kapital somit nicht erreicht, werden weitere Anteile in 1.000 € Schritten vergeben bis maximal 5.000 € pro natürlicher bzw juristischer Person.

§ 1 Nutzungsüberlassung

- a) Der Eigentümer überlässt dem Betreiber für die Dauer dieses Vertragsverhältnisses die beschattungsfreien Dachflächen auf den Gebäuden des „Sport Komplexes – Op de Fréinen“ in Gonderange zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß beigefügtem Plan (Anlage 1).
- b) Der Betreiber ist berechtigt, die zum Anschluss der Anlage an das öffentliche Stromnetz sowie die zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen in Absprache mit dem Eigentümer zu verlegen und zu warten.
- c) Die PV-Anlage wird eine Nennleistung von bis zu 200 kWp erhalten.
- d) Die Lage der Photovoltaik-Anlage (mit Größenangaben) ist im Vorfeld einvernehmlich erörtert und abgestimmt worden. Der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen sind



Handwritten signature and initials, possibly 'M. ZB', with a large checkmark above it.

jeweils in dem hiesigen Vertrag beigefügten Plan angegeben. Diese Pläne werden nach endgültiger Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages. Vorher gelten die vorläufigen Pläne.

- e) Der Eigentümer versichert, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Maßnahmen zum Um- oder Ausbau der betroffenen Flächen geplant zu haben oder solche Planungen vorauszusehen.
- f) Der Eigentümer gibt an dass die Traglast des Gebäudes und des Daches die zu errichtende Anlage erlaubt.
- g) Vor Errichtung der Anlage ist eine Bestands- und Zustandsaufnahme des Daches sowie aller anderen von der Anlage betroffenen Gebäudeteile einvernehmlich zu erstellen. Sollte eine solche Bestands- und Zustandsaufnahme nicht gemacht worden sein, wird davon ausgegangen, dass das Gebäude sowie auch alle anderen von der Anlage betroffenen Gebäudeteile in einem einwandfreien Zustand waren.

§ 2 Vertragsdauer und außerordentliche Kündigung

- a) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.09.2017 und wird zunächst auf zwanzig volle Kalenderjahre abgeschlossen, es endet somit am 31.12.2037. In dieser Zeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Seiten ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund gelten insbesondere Umbauten oder Neubauten an den jeweiligen Gebäuden bzw. Grundstücken. In diesem Fall wird der Nutzungsvertrag unterbrochen und nach Beendigung der Arbeiten zu gleichen Bedingungen fortgesetzt. Nach Ablauf der Vertragsdauer verlängert sich das Nutzungsverhältnis um jeweils fünf Jahre, wenn es nicht zuvor per Einschreiben mit Empfangsbestätigung mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird.
- b) Der Betreiber hat jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirksamkeit, falls aus belegbaren Gründen ein wirtschaftlicher Betrieb der Photovoltaik-Anlage nicht mehr gewährleistet ist. In diesem Fall hat der Betreiber die Anlage völlig zu entfernen (§ 4 Abs. c).
- c) Der Eigentümer hat ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirksamkeit, falls die Photovoltaik-Anlage länger als 12 Monate außer Betrieb ist und keine Reparatur oder Ersatzbeschaffung vom Betreiber eingeleitet wurde. In diesem Fall hat der Betreiber die Anlage völlig zu entfernen (§ 4 Abs. c).



§ 3 Nutzungsentschädigung

- a) Ab Inbetriebnahme der PV-Anlage wird dem Eigentümer eine Mietzahlung von 1 Euro jährlich geleistet, diese wird spätestens vier Wochen nach Jahresendabrechnung durch den Energieversorger fällig. Die Summe ist auf ein noch zu benennendes Konto des Eigentümers zu zahlen.
- b) Bei Beendigung dieses Vertrages kann der Eigentümer die Anlage unentgeltlich übernehmen. Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

§ 4 Nebenpflichten und Haftung des Betreibers

- a) Der Betreiber verpflichtet sich, die genutzten Dachflächen, die übrigen Gebäude und Grundstücke pfleglich zu behandeln und die Anlagen und alle Anlagenteile und Zuleitungen regelmäßig zu kontrollieren und zu warten. Kontroll- und Wartungsarbeiten sind nach Absprache mit dem Eigentümer der Gebäude so vorzunehmen, dass der Betrieb des Gebäudes dadurch nicht gestört wird.
- b) Der Betreiber ist verpflichtet, eine Betreiberhaftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehende Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Eigentümers abzuschließen. Er verpflichtet sich den Abschluss dieser Versicherung, sowie auf Nachfrage auch die regelmäßige Zahlung der Versicherungspolice, durch Vorlage geeigneter Dokumente zu belegen.
- c) Der Betreiber ist verpflichtet, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die Anlage auf seine Kosten abzubauen und auf Verlangen des Eigentümers auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand, laut vorerwähnter Zustands- und Bestandsaufnahme, wieder baulich fachgerecht herzustellen, sofern der Eigentümer nicht an einer eigenen Weiternutzung interessiert ist. Hierfür legt der Betreiber spätestens ab dem 11ten Betriebsjahr die nötigen Rücklagen an.
- a) Der Betreiber ist verpflichtet die Photovoltaikanlage nach der DIN EN 62305-3 Beiblatt 5 (VDE 0185-305-3 Beiblatt 5) „Blitzschutz – Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen – Beiblatt 5: Blitz- und Überspannungsschutz für PV-Stromversorgungssysteme" errichten zu lassen. Hiervon ausgeschlossen ist der äußere Blitzschutz des Gebäudes, der falls erforderlich vom Eigentümer realisiert werden muss.
- d) Folgepflichten und -kosten, die sich aus dem Vorhandensein der Anlagen auf den Dächern ergeben, gehen zu Lasten des Betreibers. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Eigentümer während der Laufzeit des Vertrages Veränderungen auf dem Dach vornehmen muss.



Handwritten signature and initials, possibly reading 'M. Z. JB'.

§ 5 Bauliche Veränderungen

- a) Die Parteien gehen davon aus, dass die Installation und der Betrieb der Anlage keine baulichen Veränderungen am Gebäude erfordern. Sollten solche baulichen Änderungen notwendig sein, dürfen diese nur mit vorheriger Zustimmung des Eigentümers vorgenommen werden, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Insbesondere bei Veränderungen der äußeren Gestaltung des Gebäudes ist der Eigentümer nicht zur Zustimmung verpflichtet, ebenso nicht, wenn die baulichen Veränderungen Schäden für das Gebäude auslösen können. Wird die Genehmigung im Einzelfall erteilt, so hat der Betreiber eine etwaige erforderliche Genehmigung bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.
- b) Kosten, die mit der Ausführung der baulichen Änderungen entstehen, hat der Betreiber zu tragen. Die Maßnahmen sind durch dafür qualifizierte Firmen auszuführen.

§ 6 Nebenpflichten des Eigentümers

- a) Der Eigentümer sichert innerhalb der Schranken nach § 4 Abs. a, Satz 2 den ungehinderten Zugang zur jeweiligen PV-Anlage, sämtlichen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen sowie dem Übergabepunkt an das Stromnetz, um Kontroll- und Wartungsarbeiten durch den Betreiber oder seine Beauftragten zu ermöglichen.
- b) Muss der Eigentümer bauliche Maßnahmen am Gebäude durchführen, soll er die Veränderungen unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften so gestalten, dass nach Abschluss der Baumaßnahme die Anlage weiterhin an dieser Örtlichkeit sinnvoll genutzt werden kann. Der Eigentümer verpflichtet sich deshalb, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, nur nach Rücksprache mit dem Betreiber vorzunehmen und dem Betreiber die Baumaßnahmen am Gebäude schriftlich mind. 6 Monate im Voraus mitzuteilen. Der Betreiber hat die Kosten für die erneute Montage zu tragen, es sei denn dies ist im Einzelfall anders geregelt. Diese muss unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen gewährt werden. Der Bauherr und Eigentümer des Gebäudes wird die Maßnahmen so schnell es geht beenden, damit die Anlage wieder in Betrieb gehen kann.
- c) Um einen kalkulierbaren Ertrag zu ermöglichen hält der Eigentümer die Flächen frei von Beschattung, soweit es sich um sein Grundstück handelt. Dies muss insbesondere bei Neupflanzungen auf dem Grundstück berücksichtigt werden.

PK
g
JB



- d) Der Eigentümer wird seinen Netzanschluss der auch gleichzeitig die Einspeisung des Solarstroms ermöglicht, nicht ohne Zustimmung des Betreibers abmelden oder verlegen lassen, sollte dies nötig sein, muss dem Betreiber der PV-Anlage die Möglichkeit eines Neuanschlusses auf dem Grundstück eingeräumt werden. Der Eigentümer wird Arbeiten an dem Netzanschluss die eine Versorgungsunterbrechung herbeiführen mit dem Betreiber vorher absprechen um den Ertragsausfall möglichst klein zu halten.
- e) Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Eigentümer des Gebäudes einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich der Eigentümer, seinen Anspruch dem Betreiber abzutreten (Drittschadensliquidation).

§ 7 Rechtsnachfolger


- a) Der Betreiber kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur mit dem schriftlichen Einverständnis des Eigentümers auf einen Dritten übertragen.
- b) Im Falle eines Verkaufs des Grundstücks oder des Gebäudes wird der Eigentümer veranlassen, dass der Rechtsnachfolger in diesen Vertrag eintritt. Der Betreiber wird über den Eigentümerübergang unterrichtet.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

- a) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform.
- b) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragspartner haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.
- c) Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§9 Inkrafttreten diese Vertrages und Gerichtsstand

- a) Dieser Vertrag unterliegt Luxemburger Recht und die Gerichte der Stadt Luxemburg sind alleine zuständig für etwaige Streitfälle welche aus diesem Vertragsverhältniss hervorgehen können.

 ^{PL}
g
Mr.

- b) Dieser Vertrag wird erst durch die Zustimmung der Gemeinderates, sowie gegeben falls der Oberbehörde wirksam.

Junglinster, den 14 Juni 2017



Unterschriften „Eigentümer“



Unterschriften „Betreiber“

Dieser Vertrag wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Jeder Vertragspartner hat eine unterzeichnete Ausfertigung erhalten.

Anlage 1 zum Vertrag ist ein Lageplan sowie ein Montageplan der Photovoltaikmodule.