**Raumordnungsvertrag**

über eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage

Projekttitel:

„**[VOLLSTÄNDIGER NAME**]“

(kurz: „**[KURZBEZEICHNUNG]**“)

abgeschlossen zwischen

**[STADTGEMEINDE/MARKTGEMEINDE/GEMEINDE]**

vertreten durch [die Bürgermeisterin/den Bürgermeister]

[ADRESSE]

(kurz: „**Gemeinde**“)

und

**[GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER]**

als grundbücherlicher Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ[..] Grundstücke […] Grundbuch/KG […], Bezirksgericht […],

[*Firmenbuchnummer, geboren am …*]

[ADRESSE]

(kurz: „**Eigentümer**“)

sowie

**[ANLAGENBETREIBER]**

als Errichter und Betreiber einer Photovoltaikanlage

[*Firmenbuchnummer*]

[ADRESSE]

(kurz: „**Anlagenbetreiber**“)

(alle zusammen auch „**Vertragspartner**“)

wie folgt:

[Präambel 3](#_Toc135208302)

[1. Vertragsgegenständliche Liegenschaft/Grundbuchsstand/derzeitige Widmung 4](#_Toc135208303)

[2. Vertragsgegenstand 5](#_Toc135208304)

[3. Angaben zur Photovoltaikanlage 6](#_Toc135208305)

[4. Rechte und Pflichten des Eigentümers 6](#_Toc135208306)

[5. Rechte und Pflichten des Anlagenbetreibers 7](#_Toc135208307)

[6. Beteiligung 10](#_Toc135208308)

[7. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit 12](#_Toc135208309)

[8. Betretungs- und Untersuchungsrecht, Widerrufsrecht 13](#_Toc135208310)

[9. Gewährleistung, Haftung, Mehrfachnutzungen, Exklusivität 13](#_Toc135208311)

[10. Benützungsentgelt an den Eigentümer 17](#_Toc135208312)

[11. Infrastrukturbereitstellungs- und -wartungsbeitrag an die Gemeinde 18](#_Toc135208313)

[12. Wertsicherung 19](#_Toc135208314)

[13. Vorkaufsrecht an der Liegenschaft 20](#_Toc135208315)

[14. Aufsandungserklärung 20](#_Toc135208316)

[15. Vertragsstrafen und Rückwidmungsmechanismus 21](#_Toc135208317)

[16. Vertragsdauer /Kündigung 22](#_Toc135208318)

[17. Pflichten bei Vertragsende 23](#_Toc135208319)

[18. Bedingungen/Genehmigungen 23](#_Toc135208320)

[19. Rechtsnachfolge 23](#_Toc135208321)

[20. Sonstige Bestimmungen 24](#_Toc135208322)

# Präambel

Die Energiewende hin zu erneuerbaren Energien stellt eine unerlässliche und dringliche gesellschaftliche Aufgabe dar, die unumgänglich ist. Es ist jedoch gleichzeitig von großer Bedeutung, diese Veränderungen auf nachhaltige, raum- und umweltverträgliche Weise umzusetzen. Niederösterreich hat es sich daher zum Ziel gesetzt, die Energieproduktion durch den Einsatz von Photovoltaik zu erhöhen. Im Rahmen der klimaschutzorientierten Raumplanung sollen Freiflächen durch Umwidmung in "Grünland Photovoltaikanlagen" als Photovoltaik-Feld genutzt werden.

Um die Bevölkerung ebenfalls im Rahmen eines Raumordnungsvertrages aktiv in die lokale Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen einzubinden, sollen auch Möglichkeiten der Beteiligung in der Gemeinde geschaffen werden, um eine Identifikation mit der Energieerzeugung, eine Sensibilisierung und ein Bewusstsein für effiziente und intelligente Stromnutzung zu fördern. Durch die Beteiligung an einer Photovoltaikanlage im Rahmen können nämlich die Bürger als auch Gemeinden ihre eigene Energiezukunft mitgestalten, aktiven Klimaschutz betreiben, die emissionsfreie, lokale und dezentrale Energieerzeugung fördern und eine sinnvolle regionale Geldanlage tätigen, ohne selbst eine Anlage errichten zu müssen.

Im Rahmen der klimaschutzorientierten Raumordnungsgesetzgebung des Landes Niederösterreich wurden nicht nur eigene Widmungsarten für erneuerbare Energien geschaffen, sondern die Gemeinden auch gesetzlich dazu ermächtigt, privatrechtliche Raumordnungsverträge mit Grundstückseigentümern, die geeignete Flächen für Erzeugungsanlagen von erneuerbarer Energie zur Verfügung stellen, und Anlagenbetreibern, die solche Anlagen errichten, abzuschließen.

Der vorliegende Raumordnungsvertrag beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. , insbesondere auf dessen § 17, und leistet als Instrument der örtlichen Raumordnung (Vertragsraumordnung) - in Wahrung und Ausübung der den Gemeinden aufgrund der Österreichischen Bundesverfassung zukommenden kommunalen Verantwortung und kompetenzrechtlichen Zuständigkeit im Bereich der Raumordnung und Siedlungsentwicklung - einen wichtigen Beitrag zur Energiewende.

Auf der Liegenschaft soll eine Photovoltaikanlage errichtet und betrieben werden.

Die Art der Einspeisung der erzeugten Energie in das öffentliche Stromnetz wird einvernehmlich mit dem zuständigen Netzbetreiber geklärt.

Mit diesem Vertrag wird auch kein Recht auf Umwidmung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft/en begründet. Ob der Standort umweltverträglich ist, ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen und nicht Gegenstand dieses Vertrages.

# Vertragsgegenständliche Liegenschaft/Grundbuchsstand/derzeitige Widmung

* 1. Gegenstand dieses Vertrages bildet/bilden

(*dies ist im Einzelfall entsprechend zu definieren*)

**Variante**

**(Gesamte Liegenschaft)**

die Liegenschaft EZ […] Grundstücke/Grundstücke […] Grundbuch/KG […], Bezirksgericht […].

das Grundstück/die Grundstücke Nr. [**…**] inneliegend der EZ Grundbuch/KG […], Bezirksgericht [**…**].

**Variante**

**(Teil einer Liegenschaft)**

jener Teil des Grundstückes Nr. […] inneliegend der EZ Grundbuch/KG [**…**], Bezirksgericht [**…**].

für [**das/die/den**] gemäß Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes die Widmung „Grünland- Photovoltaikanlagen“ vorgesehen ist. Eine Plandarstellung dieses Entwurfes ist dem Vertrag angeschlossen (Beilage Nr. [**…**].).

(im Weiteren: „Liegenschaft“).

Der Eigentümer ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft.

* 1. Der Grundbuchsstand stellt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wie folgt dar:

„Auszug aus dem Hauptbuch“

*(vollständiger Grundbuchsauszug, aktuell abgerufen; hier hineinkopieren)*

* 1. Im Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft derzeit mit der Widmung (*derzeitige* *Widmung einfügen*) ausgewiesen.

*(Falls vorhanden bzw. inhaltlich möglich)*: Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (§ 13 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014) wird für die Liegenschaft eine Umwidmung in die Widmungsart „Grünland- Photovoltaikanlagen“ angestrebt.

Durch die angestrebte Widmungsänderung soll die Nutzung der Liegenschaft für die Errichtung un den Betrieb einer Photovoltaikanlage im Grünland ermöglicht werden.

* 1. Der Eigentümer

*(Sofern Geschäfte den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) oder dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) unterliegen, existieren gesetzliche Rücktrittsrechte, welche dem Grundeigentümer zustehen. Die gesetzlichen Rücktrittsrechte können jedoch ausschließlich dann vom Grundeigentümer beansprucht werden, wenn er als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gilt.)*

**Variante**

ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Land- und Forstwirt sowie gehört der Abschluss dieses Vertrages zum Betrieb seines Unternehmens. Der Grundeigentümer ist daher Unternehmer im Sinne des § 1 Z 1 Konsumentenschutzgesetz (**KSchG**), sodass keine Rücktrittsrechte gemäß §§ 3 ff KSchG bestehen.

**Variante**

hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses fünf oder mehr Liegenschaftsobjekte vermietet oder verpachtet und/oder auch dritte Personen (andere Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen) dafür beschäftigt. Der Grundeigentümer ist daher Unternehmer im Sinne des § 1 Z 1 Konsumentenschutzgesetz (**KSchG**), sodass keine Rücktrittsrechte gemäß §§ 3 ff KSchG bestehen.

**Variante**

ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Verbraucher im Sinne des § 1 Z 2 Konsumentenschutzgesetz (**KSchG**), sodass Rücktrittsrechte gemäß § 3 ff KSchG sowie § 11 Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (**FAGG**) bestehen. Die angeschlossene Belehrung über das Rücktrittsrecht stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar (Beilage Nr [**…**]).

# Vertragsgegenstand

* 1. Durch diesen Raumordnungsvertrag wird die widmungsgemäße Nutzung der Liegenschaft, soweit diese in die angestrebte Widmungsart „Grünland- Photovoltaikanlagen“ gewidmet werden soll, geregelt.

Der angeschlossene

*Plan des Ziviltechnikers N.N. vom* [**…**]*, GZ*

*Auszug aus der Katastralmappe*

stellt die vertragsgegenständliche Fläche dar und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages (Beilage Nr [**…**]).

* 1. Der Anlagenbetreiber ist bestrebt, auf der Liegenschaft eine Photovoltaikanlage zu errichten und ständig zu betreiben. Der Eigentümer ist bestrebt, die Liegenschaft dem Anlagenbetreiber dafür in Bestand zu geben und die erforderlichen dinglichen Rechte einzuräumen.

# Angaben zur Photovoltaikanlage

*Beschreibung der vertragsgegenständlichen Photovoltaikanlage im Detail, insbesondere Ausmaße, Projektfläche in m2 technische Spezifikationen wie Angabe von - voraussichtlicher - Leistung, örtliche Situierung auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt Plan*

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Photovoltaikanlage ein [**Superädifikat/selbständiger Bestandteil der Liegenschaft**] darstellt, an dem der Anlagenbetreiber durch seine Bauführung originär Eigentum erwirbt.

(*dies ist im Einzelfall entsprechend zu definieren und in aller Regel für die Fremdfinanzierung des Betreibers als auch im Rahmen eines allfälligen Vorkaufsrechts an der Liegenschaft relevant*)

# Rechte und Pflichten des Eigentümers

* 1. Der Eigentümer verpflichtet sich, vorbehaltlich der Umwidmung des Grundstückes und vorbehaltlich der Erteilung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen, die Errichtung, Inbetriebnahme, den ständigen Betrieb, die Nutzung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung, sowie Erneuerung, der vertragsgegenständlichen Photovoltaikanlage, samt aller erforderlichen Anlagenteilen, insbesondere von Bauten und von unter- und oberirdischen Kabeln und Datenleitungen aller Art, dies auch für den Anschluss an das Netz des Netzbetreibers, durch den Anlagenbetreiber auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und die jederzeitige Benutzung der entsprechenden Zuwegung zu dulden.
  2. Der Eigentümer verpflichtet sich, vorbehaltlich der Umwidmung des Grundstückes und vorbehaltlich der Erteilung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen, auf der gegenständlichen Liegenschaft ohne ausdrückliche Zustimmung des Anlagenbetreibers nichts vorzunehmen oder vorzukehren, insbesondere kein Bauwerk zu errichten oder zu entfernen, womit die Errichtung, Inbetriebnahme und der ständige Betrieb und die Nutzung der vertragsgegenständliche Photovoltaikanlage gefährdet oder beeinträchtigt werden könnte.

*Für den Fall, dass eine Zufahrt über eine nicht vertragsgegenständliche Liegenschaft des Eigentümers zwingend erforderlich ist, müsste ein diesbezügliches Überfahrtsrecht/Benutzungsrecht aufgenommen werden.*

* 1. Überhaupt verpflichtet sich der Eigentümer den Anlagenbetreiber bei der Einholung und Erlangung der benötigten Bewilligungen für die Errichtung, Inbetriebnahme und den ständigen Betrieb der Photovoltaikanlage zu unterstützen. Dies insbesondere durch Abgabe der hierzu erforderlichen Erklärungen und Bestätigungen.

Der Eigentümer erteilt mit Unterfertigung dieses Vertrages dem Anlagenbetreiber die Zustimmung zur Einholung solcher Bewilligungen, insbesondere auch nach der NÖ Bauordnung 2014. Sollte es erforderlich sein, in Behördenverfahren darüber hinaus gesonderte Zustimmungen und Erklärungen abzugeben, wird er dies unverzüglich nach entsprechender Aufforderung durch den Anlagenbetreiber vornehmen.

* 1. Für die Einräumung all dieser Rechte und der damit verbundenen Duldungsverpflichtungen und Nutzungseinschränkungen erhält der Eigentümer vom Anlagenbetreiber ein jährliches Benützungsentgelt.

# Rechte und Pflichten des Anlagenbetreibers

* 1. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, vorbehaltlich der Umwidmung des Grundstückes und vorbehaltlich der Erteilung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen, binnen**[max. 7 (sieben)]** Jahren ab dem Tag des Beschlusses des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Änderung der bestehenden Widmung in die angestrebte Widmungsart „Grünland- Photovoltaikanlagen“) die vertragsgegenständliche Photovoltaikanlage auf eigene Kosten vollständig zu errichten, in Betrieb zu nehmen und nach der Inbetriebnahme ständig auf die Dauer des gegenständlichen Vertrages zu betreiben.

Die Frist, binnen welcher mit der Errichtung der vertragsgegenständlichen Photovoltaikanlage begonnen werden muss, beginnt mit dem Tag des Beschlusses des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Sinne des § 17 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, sohin nicht erst mit Rechtskraft der Widmungsänderung zu laufen.

* 1. Der Anlagenbetreiber erhält das Recht, auf der Liegenschaft und weiteren Grundstücken des Eigentümers und der Gemeinde, so dies für den Vertragszweck erforderlich ist, Maßnahmen wie folgt vorzunehmen:

1. die Verlegung von (elektrischen) Kabeln und Datenleitungen,
2. die Benützung und - falls erforderlich - die Befestigung, Verbreiterung oder Reparatur von Wegen und Straßen auf Kosten des Anlagenbetreibers, sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebes der PV-Anlagen am Standort,
3. die Errichtung und der Betrieb aller sonstigen für die Errichtung und den Betrieb der geplanten PV-Anlagen notwendigen Leitungen, Bauten und Nutzungen sowie
4. das zeitweilige Absperren von Straßenteilen im für die Durchführung der oben genannten Arbeiten erforderlichen Ausmaß.

Die Gemeinde und Eigentümer stimmen auch der Einräumung und grundbücherlichen Einverleibung von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu und werden diesbezüglich über Aufforderung des Anlagenbetreibers die dafür erforderlichen grundbuchsfähigen Verträge und Urkunden unterfertigen.

* 1. Der Anlagenbetreiber hat während der Verlege- und Bauarbeiten zur Errichtung der vertragsgegenständlichen Photovoltaikanlage folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

1. Wird für die Querung von asphaltierten Verkehrsflächen die Asphaltdecke geöffnet, so wird diese nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht wiederhergestellt.
2. Das Aushubmaterial im Bereich der Verkehrs- und Gemeindeflächen wird durch normgerechtes Füllmaterial ersetzt.
3. Die Verlegetiefe von Erdkabeln muss mindestens 1,00 m gemessen vom bestehenden Grundstücksniveau betragen.
4. Die Künetten sind lagenweise in Schichten von höchstens 0,30 m zu verfüllen, und jede einzelne Schichte ist ordnungsgemäß zu verdichten.

Die Künettenoberflächen sind nach Abschluss der Arbeiten fachgerecht wiederherzustellen.

1. Die fachgerechte Instandsetzung von betroffenen Verkehrsflächen (gemäß einschlägiger technischer Normen / Richtlinien bzw. technischer Standards im Hinblick auf Druckproben und Verdichtung) wird der Gemeinde von der Betreiberin angezeigt und ist der Betreiberin von der Gemeinde in Form eines Abnahmeprotokolls zu bestätigen.
2. Leitungen auf Gemeindestraßen bzw. -wegen sind grundsätzlich parallel oder senkrecht zu den Straßen- bzw. Weggrenzen und so weit als technisch möglich an den Rand von Straßen- bzw. Wegparzellen bzw. Straßen- bzw. Weggrenzen zu legen. Die genaue Lage dieser Leitungen ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Nachträgliche Änderungen an Lage oder Verlauf der von der Betreiberin verlegten Leitungen, die aufgrund eines nach Erstellung des Abnahmeprotokolls erfolgten Beschlusses der Gemeinde zur Umgestaltung von Gemeindestraßen o.ä. erforderlich werden, werden von der Betreiberin unterstützt, erfolgen aber auf Kosten der Gemeinde.
   1. Der Anlagenbetreiber hat sämtliche Bewilligungen und sonstigen Rechtsakte (zB Anzeigen), welche für die Errichtung, Inbetriebnahme und den ständigen Betrieb der vertragsgegenständlichen Photovoltaikanlage erforderlich sind, auf eigene Kosten zu bewirken, daher insbesondere zB baurechtliche, naturschutzrechtliche, wasserrechtliche, gewerberechtliche oder sonstige Bewilligungsverfahren einzuleiten und zu führen.

Ein Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Bewilligungen entsteht durch diesen Vertrag nicht.

* 1. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich sämtliche Planungs-, Genehmigungs- und sonstige Kosten, öffentliche Abgaben und Steuern (wie zB Grundsteuer), die bei der Errichtung und ständigem Betrieb anfallen, darunter fallen insbesondere auch Kosten der Wartung und Instandhaltung und -setzung, zu tragen. Die Verrechnung dieser Kosten hat nach Möglichkeit direkt zwischen Anlagenbetreiber und den jeweiligen Anspruchsberechtigten zu erfolgen. Sollten solche Kosten der Gemeinde oder dem Eigentümer vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Anlagenbetreiber innerhalb von [**ZAHL**] Tagen nach Vorschreiben zu deren Ersatz.
  2. Der Anlagenbetreiber kann die vertragsgegenständliche Photovoltaikanlage zur Gänze oder teilweise durch eine ertragsstärkere Anlage oder Teile hierzu ersetzen, ergänzen oder modifizieren.

Dies setzt voraus, dass für diese Änderungen zuvor sämtliche erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig vorliegen müssen. Sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten, Gebühren und Abgaben sind vom Anlagenbetreiber zu tragen.

Eigentümer und Gemeinde sind an den sich dadurch ergebenden höheren Erträgen nach den Bestimmungen dieses Vertrags uneingeschränkt zu beteiligen.

* 1. Dem Anlagenbetreiber obliegt die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Photovoltaikanlage. Er hat hierfür eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, die alle typischen Risken einer solchen Anlage deckt, wie insbesondere das Risiko von Brand und Sturm. Alle Risken müssen spätestens bei Beginn der Errichtung gedeckt sein.
  2. Gebrechen oder Störungen an der Photovoltaikanlage oder an Leitungen, die eine Beeinträchtigung des ordnungsgemäßen Betriebs verursachen, sind der Gemeinde und dem Eigentümer vom Anlagenbetreiber unverzüglich zu melden und zu beheben.
  3. Jeglicher Schaden, der dem Eigentümer, der Gemeinde oder einem Dritten durch oder bei der Errichtung, der Inbetriebnahme oder beim ständigen Betrieb der Photovoltaikanlage entsteht, ist vom Anlagenbetreiber auf seine Kosten vollumfänglich zu beheben.

Der Anlagenbetreiber wird alles dafür vorsehen und vorkehren, dass es zur Entstehung von solchen Schäden und/oder Beeinträchtigungen fremder Güter nicht kommt.

# Beteiligung

* 1. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich in Abstimmung mit der Gemeinde

*(In Bezug auf die vorgeschlagenen Varianten einer Beteiligung ist es wichtig zu beachten, dass Abweichungen und Änderungen je nach den Möglichkeiten des Anlagenbetreibers vereinbart werden müssen. Dabei spielen sowohl die rechtlichen als auch die technischen Rahmendbedingungen eine entscheidende Rolle. Da sich diese Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit aber auch ändern können, ist stets eine Anpassung und Machbarkeitsprüfung der Beteiligungsmodelle erforderlich. Daher sind die vorgeschlagenen Beteiligungsvarianten nicht abschließend festgelegt und als* ***Anregungen*** *für eine Abstimmungen mit dem Anlagenbetreiber zu verstehen.)*

**Variante A**

eine finanzielle Beteiligungsmöglichkeit (z.B.: Sale-and-Lease-Back, Anleihen, Darlehen, udgl.) im Umfang von [**…**] % an der zu errichtenden Photovoltaikanlage für innerhalb des geographischen Bereichs der Anlage ansässige Personen zu schaffen.

Eine Beteiligung darf dabei einen Wert von € 5.000,00 pro Person nicht überschreiten sowie hat die Ausgabe in angemessener Form und zu aktuell marktkonformen Konditionen (Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit, Stückelung, Tilgung, etc.) zu erfolgen. Hierbei berücksichtigt der Anlagenbetreiber auch die Anforderungen und Bedürfnisse der potenziellen Interessenten.

Das Beteiligungsangebot ist dabei gestaffelt über einen Gesamtzeitraum von [**ZAHL**] Wochen öffentlich anzubieten. Zunächst soll das Angebot ausschließlich in der Gemeinde [**NAME der Gemeinde**] ansässigen Personen zur Verfügung stehen. Sobald das Angebot erfolgreich in der Gemeinde eingeführt wurde sowie noch ein Ausgabekontigent zur Verfügung steht, ist das Angebot auch in den umliegenden Nachbargemeinden [**NAME der Gemeinden**] anzubieten. Schließlich soll das Angebot im gesamten Bezirk zugänglich gemacht werden.

**Variante B**

die Betriebs- und Verfügungsgewalt über einen ideellen Anteil von [**…**] % an der zu errichtenden Photovoltaikanlage auf eine von der Gemeinde namhaft gemachten Energiegemeinschaft, im Sinne des Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzes (EAG) sowie Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetzes (ElWOG), spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Anlage über die Laufzeit des Vertrags, zu übertragen.

Die netztechnische Anbindung der Anlage muss die Einbringung der Anlage in die Energiegemeinschaft ermöglichen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Energiegemeinschaft binnen [**ZAHL**] Wochen nach rechtskräftiger Genehmigung der Projektanlage dem Anlagenbetreiber bekannt zu geben, anderenfalls entfällt die Verpflichtung für den Anlagenbetreiber.

Bei Wegfall der Energiegemeinschaft als Vertragspartner des Anlagenbetreibers, aus welchen Gründen auch immer, kann die Gemeinde binnen [**ZAHL**] Wochen ab nachweislicher Kenntnis darüber eine Energiegemeinschaft benennen bzw. basierend auf den jeweils gültigen rechtlichen Grundlagen zu den mit der Energiegemeinschaft bestehenden Konditionen selbst in das Vertragsverhältnis eintreten. Der Anlagenbetreiber ist verpflichtet, die Gemeinde unmittelbar nach Kenntnis des Wegfalls der Energiegemeinschaft zu informieren und die bestehenden Konditionen bekannt zu geben.

Der zu bezahlende Bestandzins für die Übertragung der Betriebs- und Verfügungsgewalt ist abhängig von der Energiemenge, die tatsächlich am Einspeisezählpunkt in das öffentliche Netz eingespeist wird, und beträgt der Arbeitspreis EUR [**BETRAG**] pro kWh (zuzüglich USt. sowie allfälliger weiterer vom Anlagenbetreiber zu leistenden Steuern und Abgaben). Dies entspricht den Stromgestehungskosten der Anlage zuzüglich eines Aufschlages von [**ZAHL**] %. (*Optional: Festlegung eines monatlich zu zahlenden Fixums oder einer alternativen zivilrechtlichen Vereinbarung.*)

Der Arbeitspreis ist wertgesichert nach [**passender INDEX; z.B. Strompreisindex**].

Die Energiegemeinschaft hat das Recht, die erzeugte Energie für den eigenen Bedarf zu nutzen und/oder zu verkaufen.

**Variante C**

auf Bestandsdauer der Photovoltaikanlage einen vergünstigten Stromtarif für den Eigentümer, die Standortgemeinde als auch für innerhalb dieses Gebiets ansässigen Personen anzubieten.

Der vergünstigte Stromtarif ist von [**NAME des Stromversorgers**] mit höchstens EUR [**BETRAG**] pro kWh über einen Zeitraum von [**ZAHL**] Wochen anzubieten. Der vergünstigte Stromtarif gilt ausschließlich für den kommunalen oder privaten Gebrauch und kann nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Die genauen Tarifdetails sowie die Bedingungen für die Inanspruchnahme des vergünstigten Stromtarifs werden von [**NAME des Stromversorgers**] in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt. Der angeschlossene Mustervertrag dieser Vereinbarung stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar (Beilage Nr [**…**]).

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der vergünstigte Stromtarif an die Photovoltaikanlage gekoppelt ist und bei Beendigung Photovoltaikprojektes, insbesondere, wenn die Photovoltaikanlage nicht mehr ständig betrieben wird und/oder auch ein Weiterbetrieb durch einen Rechtnachfolger nicht erfolgt, automatisch erlischt.

* 1. Der Anlagenbetreiber ist dafür verantwortlich, sicherzustellen, dass das Beteiligungsangebot den geltenden rechtlichen Bestimmungen entspricht und gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich zudem, die beteiligten Interessenten regelmäßig über aktuellen Stand des Beteiligungsangebots zu informieren und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen, um sicherzustellen, dass das Angebot den Anforderungen der Interessenten und den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.
  2. Die Beteiligungsmöglichkeit umfasst insbesondere auch die Möglichkeit der Anregungen, Anliegen und Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern zu dem Bauvorhaben einzubringen sowie diese bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen, soweit dies technisch, rechtlich und wirtschaftlich möglich ist.

# Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

* 1. Um das Projekt erfolgreich betreiben und realisieren zu können sowie der Bevölkerung auch alle Vorteile einer Photovoltaikanlage samt Beteiligung näher zu bringen, ist eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit notwendig. Die Vertragspartner werden das Projekt im Rahmen ihrer jeweiligen Öffentlichkeitsarbeit vorstellen und einander sämtliche Fragen an den jeweils anderen Partner im Zusammenhang mit der möglichen Umsetzung der Photovoltaikbeteiligungsanlage sowie allfällige Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern möglichst frühzeitig und transparent mitteilen.
  2. Der Anlagenbetreiber wird der Gemeinde dabei alle notwendigen Informationsunterlagen im Zusammenhang mit dem Projekt zur Verfügung stellen. Ein vom Anlagenbetreiber nominierter Projektleiter wird mit Vertretern der Gemeinde alle Informations- und Werbeaktivitäten im Zusammenhang mit dem Projekt koordinieren. Um das Projekt bestmöglich zu unterstützen, kann die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde unter anderem folgende Maßnahmen umfassen:

In einer **ersten** Phase; die Präsentation der Projektidee mit dem Ziel der öffentlichen Information. Darunter sind Informationsmaßnahmen in Gemeindezeitungen, lokale oder regionale Medien, Postwurf, Flyer, Plakate, Informationsveranstaltungen, Anzeigetafeln (zB Beteiligungserfolg, vorhandene Anteilsscheine, offene Tage bis zum Ende der Zeichnungsfrist, usw.) zu verstehen.

In einer **zweiten** Phase; eine Vorstellung der verwendeten Technik und des Betreibermodells mit dem Ziel der Motivation der BürgerInnen zur Beteiligung. Informationsmaßnahmen können sich auf die Homepage, neue Medien (Social Media), Informationsveranstaltungen, Anzeigetafel „Energie“ (erzeugte Sonnenenergie) beziehen.

# Betretungs- und Untersuchungsrecht, Widerrufsrecht

* 1. Der Anlagenbetreiber, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Unternehmen/Personen haben nach Unterfertigung des Vertrages durch die Eigentümer, sohin auch vor Unterfertigung des Vertrages durch die Vertreter der Gemeinde, das Recht, die Liegenschaft jederzeit zu betreten und zu untersuchen und Vermessungen, Überprüfungen und Untersuchungen jeglicher Art und Dauer, jedoch ausschließlich auf seine Kosten, vorzunehmen.

Dazu gehören zB auch Probebohrungen, statische und naturwissenschaftliche Untersuchungen und das dauerhafte Setzen von Markierungen jeglicher Art, wobei alle Maßnahmen unter möglichster Schonung der Liegenschaft vorzunehmen sind.

* 1. Vor Beginn solcher Arbeiten/Untersuchungen ist der Zustand der Liegenschaft durch eine Dokumentation (Text und Fotos) festzuhalten.

Für den Fall, dass diese Untersuchungen ergeben, dass die Liegenschaft für den vom Anlagenbetreiber beabsichtigten Zweck, nämlich der Errichtung und Betreibung einer Photovoltaikanlage, nicht oder nur teilweise geeignet ist, und daher die Grundlage für den Abschluss dieses Vertrages nicht gegeben sein sollte, kann der Anlagenbetreiber den gegenständlichen Vertrag widerrufen.

Ein solcher Widerruf ist nur mit eingeschriebenem, zeitgleichem Brief des Anlagenbetreibers an Eigentümer und Gemeinde möglich.

Zur Wirksamkeit eines Widerrufs ist es erforderlich, dass der Anlagenbetreiber zuvor sowohl an Eigentümer und Gemeinde ein allfälliges negatives, schriftliches Überprüfungsergebnisses mit eingeschriebenem, zeitgleichem Brief übermittelt hat und dass der Widerruf sodann jedenfalls innerhalb von 2 Monaten nach Eingang des Überprüfungsergebnisses erklärt wird.

Für die Berechnung dieser 2-monatigen Frist gilt die Zustellung des schriftlichen Überprüfungsergebnisses bei der Gemeinde als fristauslösend.

Nach erfolgtem Widerruf hat der Anlagenbetreiber den Zustand der Liegenschaft, wie dieser vor Durchführung dieser Arbeiten/Untersuchungen dokumentiert wurde, ausschließlich auf seine Kosten bestmöglich wiederherzustellen.

# Gewährleistung, Haftung, Mehrfachnutzungen, Exklusivität

* 1. Der Eigentümer leistet dafür Gewähr, dass an der Liegenschaft keine Rechte, welcher Art auch immer, weder bücherlich noch außerbücherlich, bestehen, die der Errichtung und Betreibung der gegenständlichen Photovoltaikanlage entgegenstehen. Insbesondere bestehen zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages keine Kauf-, Miet-, Pacht-, Erb-, Prekariumsrechte oder sonstige Rechte Dritter.

Der Eigentümer leistet weiters dafür Gewähr, dass auch nach Unterfertigung dieses Vertrages keine solche Rechte begründet werden.

Sollten solche Rechte bücherlich oder außerbücherlich bestehen, leistet der Eigentümer dafür Gewähr, dass die Liegenschaft spätestens zum Zeitpunkt des Beginns der Errichtung der Photovoltaikanlage frei von solchen Rechten und Verpflichtungen ist.

**Optional:**(*für den Fall, dass bücherliche oder außerbücherliche Rechte bestehen:)*

Bekannt gegeben wird jedoch, dass derzeit mit Frau/Herrn [**NAME**],

geb. [**GEBURTSDATUM**], Adresse: [**ADRESSE**]

folgender Vertrag besteht: [**BESCHREIBUNG VERTRAG**], abgeschlossen am [**DATUM**].

Eine Kopie dieses Vertrages liegt als Anlage Nr. [**…**] diesem Vertrag bei.

Dieser Vertrag wird vom Eigentümer so rechtzeitig beendet werden, dass die Liegenschaft spätestens zum Zeitpunkt des Beginns der Errichtung der Photovoltaikanlage frei von diesem Vertrag ist. Sollte der Eigentümer hierzu gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen und die Freimachung auch erst nach Beginn der Errichtung der Photovoltaikanlage erwirkt werden, wird der Eigentümer sowohl den Anlagenbetreiber als auch die Gemeinde vollkommen schad- und klaglos halten, insbesondere haben weder Anlagenbetreiber noch Gemeinde hierfür irgendwelche Kosten zu tragen.

* 1. Für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Eignung, für bestimmte Erträgnisse oder für eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwendungsfähigkeit der Liegenschaft wird nicht gehaftet, auch nicht für etwaige Grundstückskontaminierungen oder Altlasten.
  2. Mit diesem Vertrag wird kein Recht, insbesondere kein durchsetzbarer Anspruch auf Umwidmung oder auf Erteilung der erforderlichen Genehmigungen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft begründet. Eine Haftung der Gemeinde für den Fall, dass die Umwidmung in die angestrebte Widmungsart oder Genehmigung zur Errichtung der Photovoltaikanlage, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgen sollte, wird daher ausgeschlossen.
  3. Der Anlagenbetreiber leistet dafür Gewähr, dass die Errichtung, die Inbetriebnahme und der ständige Betrieb der Anlage nach dem jeweiligen Stand der Technik erfolgen.
  4. Sollte es anlässlich der Errichtung, der Inbetriebnahme oder während des Betriebs zu Schäden an der Liegenschaft kommen, leistet der Anlagenbetreiber Gewähr, dass diese auf seine alleinigen Kosten unverzüglich behoben werden.
  5. Der Eigentümer haftet für Schäden an der Photovoltaikanlage, wenn diese von ihm oder durch von ihm beauftragte Personen grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden.

Für Schäden, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat und auf die er keinen Einfluss hat, haftet er nicht. Als solche Fälle gelten insbesondere Fälle von höherer Gewalt wie Streik, Krieg, Revolution, Aufruhr, Naturkatastrophen, Feuer, Überschwemmungen, Explosionen, Unruhen, Zerstörung von Datenbeständen auf elektronischem Weg (Viren) und dergleichen.

* 1. Die Mehrfachnutzung von Flächen im Sinne einer Kombination von Energieerzeugungsanlagen mit anderen, zulässigen Nutzungen (beispielsweise landwirtschaftliche und/oder forstwirtschaftliche Nutzungen), ist ein wichtiger Baustein für die nachhaltige Energieversorgung und für die allgemeine Akzeptanz solcher Anlagen sowie kann sich eine derartige Mehrfachnutzung auch aus einer naturschutzrechtlichen Bewilligung nach dem NÖ Naturschutzgesetz 2000 für den Anlagenbetreiber ergeben.

Alle Vertragsparteien kommen daher überein und ist dies der ausdrückliche Wille aller Vertragsparteien, solche Mehrfachnutzungen im Hinblick auf die gegenständliche Liegenschaft zu prüfen, zu fördern und umzusetzen.

Der Eigentümer erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis, dass der Anlagenbetreiber solche Nutzungen, die rechtlich auf der angestrebten Widmungsart zulässig sind und der Errichtung und Betreibung der gegenständlichen Photovoltaikanlage nicht entgegenstehen, vornehmen und hierzu in Absprache mit dem Eigentümer auch mit Dritten Verträge (zum Beispiel Pachtverträge zur Beweidung) abschließen darf. Soweit im Rahmen eines derartigen Vertrages eine Vergütung oder Entgeltzahlung vorgesehen ist, wird vereinbart, dass dieses Entgelt dem Eigentümer der Liegenschaft zukommt, auf welcher die Mehrfachnutzung erfolgt.

Vor Beginn einer solchen Nutzung und bei jeder geplanten Änderung einer solchen Nutzung ist jedoch der Eigentümer vom Anlagenbetreiber hierzu vollinhaltlich und zeitgerecht, mindestens 3 Monate ab Beginn einer solchen Mehrfachnutzung, schriftlich zu informieren.

Der Eigentümer kann diese Mehrfachnutzung nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe (z.B. widmungskonforme Eigennutzung), untersagen, sofern dadurch nicht die Errichtung und Betrieb der Photovoltaikanlage beeinträchtigt wird. Auch eine solche Untersagung ist schriftlich vorzunehmen.

Die Gemeinde ist vom Anlagenbetreiber über all dies unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

**Variante**   
(*für den Fall, dass die Liegenschaft bereits in diesem Sinne genutzt wird:)*

Festgehalten wird, dass die gegenständliche Liegenschaft zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertrags bereits in diesem Sinne genutzt wird, und zwar indem auf der Liegenschaft [**Beschreibung der Nutzung, zum Beispiel landwirtschaftliche Bewirtschaftung einer Ackerfläche, Wiese, Weide, etc.**].

Diese Nutzung erfolgt durch den Eigentümer.

Diese Nutzung erfolgt durch Frau/Herrn ……………………………,

geb. ……………….., Adresse: ………………………….…………………………………

Vertrag vom ………….... .

Eine Kopie dieses Vertrages liegt als Anlage Nr. [**…**] diesem Vertrag bei.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass entgegen den vorherigen Bestimmungen keine Verpflichtung des Eigentümers besteht, diese Nutzung zu beenden, wenn durch diese Nutzung die Errichtung und Betreibung der gegenständlichen Photovoltaikanlage möglich ist und sohin zukünftig eine Mehrfachnutzung der Liegenschaft vorgenommen wird.

Diesbezüglich halten die Vertragsparteien fest, dass hierüber bereits vor Abschluss dieses Vertrages Gespräche mit allen Betroffenen geführt wurden und der Anlagenbetreiber gegen die Fortsetzung der bisherigen Nutzung im Sinne einer zukünftigen Mehrfachnutzung keine Einwände hat.

* 1. Gegenständlicher Vertrag ist exklusiv. Der Eigentümer leistet dafür Gewähr, dass bisher [***Variante****:* *„neben dem in Pkt. 10 genannten und mit dem Anlagenbetreiber abgeschlossenen Vertrag“*] weder ein solcher Vertrag, noch eine andere Art von Vertrag ähnlichen Inhalts (zB Gestattungsvertrag), noch ein Optionsvertrag, noch ein Vorvertrag, oder ähnliches, zur Betreibung einer Photovoltaikanlage mit einem anderen Anlagenbetreiber abgeschlossen wurde oder Angebote zum Abschluss solcher Vereinbarungen gestellt wurden.

Der Eigentümer wird auch bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages mit keinem anderen Anlagenbetreiber einen solchen Vertrag errichten oder Angebote zum Abschluss solcher Vereinbarungen stellen oder annehmen.

Sollte dies dennoch der Fall sein, haftet der Eigentümer dem Anlagenbetreiber und der Gemeinde gegenüber für jeglichen dadurch entstandenen Schaden und stellt diese vollkommen schad- und klaglos.

Gleiches gilt auch für die Gemeinde.

# Benützungsentgelt an den Eigentümer

* 1. Der Anlagenbetreiber zahlt dem Eigentümer für die Nutzung der Liegenschaft zu Errichtung, Inbetriebnahme und zum ständigen Betrieb der dem Eigentümer dadurch entstehenden Duldungsverpflichtungen und Nutzungseinschränkungen ein jährliches Benützungsentgelt.

**Variante 1***(für den Fall, dass bereits ein Vorvertrag zum Abschluss eines Bestandsvertrages bzw. ein Bestandsvertrag besteht:)*

Die konkrete Ausgestaltung des Benützungsentgelts wurde zwischen dem Anlagenbetreiber und dem Eigentümer in einem gesonderten Vertrag vereinbart.

**Variante 2***(für den Fall, dass kein Vorvertrag zum Abschluss eines Bestandsvertrages bzw. ein Bestandsvertrag besteht:)*

Die Höhe dieses jährlichen Benützungsentgelts beträgt ab Baubeginn *netto* EUR [**BETRAG**] zuzüglich USt pro angefangenem Hektar der gegenständlichen Fläche, wie diese in diesem Vertrag angegeben ist.

*(****Zusätzlich****, sofern Eigentümer kein Unternehmer:)* Der Eigentümer ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kein Unternehmer, weshalb zum Benützungsentgelt derzeit keine Umsatzsteuer anfällt. Sollte sich dieser Status des Eigentümers während des Vertrages ändern, so ist der Eigentümer berechtigt und verpflichtet, hinsichtlich des jährlichen Benützungsentgelts die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe dem Anlagenbetreiber vorzuschreiben.

* 1. Das Benützungsentgelt ist jeweils bis zum 31. Januar (einlangend) eines jeden Kalenderjahres an den Eigentümer auf ein von diesem dem Anlagenbetreiber bekanntgegebenes Konto im Voraus zu bezahlen. Für das Jahr, in welchem mit der Errichtung begonnen wird, ist das Entgelt anteilig bis spätestens 1. Dezember dieses Jahres zu zahlen.
  2. Stichtag hierfür ist der tatsächliche Baubeginn, sohin die 1. Maßnahme zur Errichtung, wozu auch die Einrichtung der Baustelle und allfällige Vorbereitungsarbeiten zählen. Auf ein allfällig abweichendes Datum der Baubeginnsanzeige kommt es nicht an.
  3. Für den Fall des Verzuges werden Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz per anno vereinbart.
  4. Die jährliche Zahlungsverpflichtung erlischt - unabhängig vom Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages - ab dem Folgejahr der Stilllegung, des vollständigen Abbaus sowie der vollständigen Entfernung sämtlicher Teile der Photovoltaikanlage.
  5. Im Falle einer Erweiterung oder Leistungssteigerung der Photovoltaikanlage während der Laufzeit dieses Vertrages wird das Entgelt proportional zur Erhöhung der installierten Leitung angepasst. Die Anpassung des Entgelts erfolgt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der erweiterten oder leistungsstärkeren Anlage.   
       
     Das neue Entgelt ist dem Eigentümer schriftlich mitzuteilen und ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der erweiterten oder leistungsstärkeren Anlage gültig.
  6. Der Anlagenbetreiber ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel auch immer, mit dem zu leistenden Benützungsentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund das Benützungsentgelt ganz oder teilweise zurückzubehalten (Aufrechnungsverbot).

# Infrastrukturbereitstellungs- und -wartungsbeitrag an die Gemeinde

* 1. Die Gemeinde erhält vom Anlagenbetreiber während der Errichtungs- und Betriebsphase für die Einräumung der Rechte, der voraussichtlichen Beeinträchtigung der örtlichen Kulturlandschaft und für eine allfällig damit verbundene Einschränkung der örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet einen jährlichen Infrastrukturbereitstellungs- und -wartungsbeitrag (kurz: „**Beitrag an die Gemeinde**“).
  2. Die Höhe dieses jährlichen Beitrags an die Gemeinde beträgt *netto EUR* **[BETRAG]** zuzüglich USt pro angefangenem Hektar der Fläche der gegenständlichen Liegenschaft, wie diese in diesem Vertrag angegeben ist.
  3. Der Beitrag an die Gemeinde ist jeweils bis zum 31. Januar (einlangend) eines jeden Kalenderjahres an diese auf ein von dieser dem Anlagenbetreiber bekanntgegebenes Konto zu bezahlen.
  4. Für das Jahr, in welchem mit der Errichtung begonnen wird, ist der Betrag an die Gemeinde anteilig bis spätestens 1. Dezember dieses Jahres zu zahlen.
  5. Stichtag hierfür ist der tatsächliche Baubeginn, sohin die 1. Maßnahme zur Errichtung, wozu auch die Einrichtung der Baustelle und allfällige Vorbereitungsarbeiten zählen. Auf ein allfällig abweichendes Datum der Baubeginnsanzeige kommt es nicht an.
  6. Für den Fall des Verzuges werden Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz per anno vereinbart.
  7. Die jährliche Zahlungsverpflichtung erlischt - unabhängig vom Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages - ab dem Folgejahr der Stilllegung, des vollständigen Abbaus sowie der vollständigen Entfernung sämtlicher Teile der Photovoltaikanlage.
  8. Im Falle einer Erweiterung oder Leistungssteigerung der Photovoltaikanlage während der Laufzeit dieses Vertrages wird der Beitrag an die Gemeinde proportional zur Erhöhung der installierten Leitung angepasst. Die Anpassung des Beitrags an die Gemeinde erfolgt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der erweiterten oder leistungsstärkeren Anlage.

Der neue Beitrag an die Gemeinde ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen und ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der erweiterten oder leistungsstärkeren Anlage gültig.

* 1. Der Anlagenbetreiber ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel auch immer, mit dem zu leistenden Beitrag an die Gemeinde zu kompensieren und aus diesem Grund den Betrag an die Gemeinde ganz oder teilweise zurückzubehalten (Aufrechnungsverbot).
  2. Im Rahmen des Verfahrens zur Umwidmung ist vom Anlagenbetreiber ein einmaliger Verwaltungspauschalbeitrag in Höhe von [**BETRAG**] zur Abdeckung des Aufwandes der Gemeinde zu leisten. Die Zahlung der Verwaltungspauschale ist Voraussetzung für die Bearbeitung des Antrags auf Umwidmung. [***Anmerkung:*** *Dieser Betrag soll einen angemessenen (niederschwelligen) Beitrag zum Verwaltungsaufwand leisten, der dadurch abgedeckt werden soll. Dieser Aufwand umfasst unter anderem Tätigkeiten wie Vor- und Aufbereitung im Rahmen des GR, Durchsicht der Pläne, Bereitstellung von Informationen und das Bearbeiten von Anträgen, etc.]*

# Wertsicherung

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Benützungsentgeltes, des Beitrags an die Gemeinde sowie allfälliger Vertragsstrafen gem Pkt 15 vereinbart. Als Berechnungsmaß dient der von der Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße gilt die für den Monat der allseitigen Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben - ein Absinken wird ausgeschlossen - bis ausschließlich [**in der Regel 5 bzw. 10**] % bleiben unberücksichtigt. Tritt eine mehr als [**in der Regel 5 bzw 10**] %ige Schwankung nach oben ein, wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitung nach oben.

Eigentümer und Gemeinde sind berechtigt, eine sich aufgrund der Indexerhöhung ergebende Erhöhung auch für die Vergangenheit uneingeschränkt zu fordern. Solche Beträge sind vom Anlagenbetreiber binnen 14 Tagen ab Aufforderung (Datum des Poststempels) zu bezahlen.

# Vorkaufsrecht an der Liegenschaft

* 1. Zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinde räumt der Eigentümer der Gemeinde ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, sohin *des Grundstücks Nr. ……,* *der Grundstücke Nr. ……,* *Nr. ……, Nr. ……,* inneliegendder EZ ……, Grundbuch ……. , Bezirksgericht ……

für alle Veräußerungsarten gemäß § 1078 ABGB (erweitertes Vorkaufsrecht) ein.

* 1. Im Hinblick auf die bestehenden innerorganisatorischen Vorschriften der Gemeinde vereinbaren die Vertragsparteien eine Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von 6 Monaten.
  2. Die Frist von 6 Monaten beginnt, wenn der Vorkaufsfall eingetreten ist und der Eigentümer ein gehöriges Einlösungsangebot an die Gemeinde gerichtet hat, mit dem Tag des Einlangens des Einlösungsangebotes bei der Gemeinde.
  3. Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinde jedwede vertragliche Verfügung über die vertragsgegenständliche Liegenschaft zur Information und zur Zustimmung vorzulegen.
  4. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Die Gemeinde nimmt dieses Vorkaufsrecht an.

Dieses Vorkaufsrecht ist nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages unverzüglich grundbücherlich sicherzustellen.

# Aufsandungserklärung

Sohin *erteilt/erteilen (Eigentümer mit Geburtsdaten einfügen)* hiermit *seine/ihre* ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne *sein/ihr* weiteres Wissen, nicht jedoch auf *seine/ihre* Kosten ob *des/der* *Grundstücks Nr. ……,* *der Grundstücke Nr. ……,* *Nr. ……, Nr. ……,* inneliegendder EZ ……, Grundbuch ……. , Bezirksgericht …… das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten gemäß Punkt …… dieses Vertrages zugunsten der *Stadtgemeinde/Marktgemeinde/Gemeinde (Gemeindename)* einverleibt werden kann.

# Vertragsstrafen und Rückwidmungsmechanismus

* 1. Sollte der Anlagenbetreiber diesen Vertrag zur Gänze nicht oder auch nur teilweise nicht oder bloß mangelhaft erfüllen, insbesondere nicht binnen der in diesem Vertrag bestimmten Frist die vertragsgegenständliche Photovoltaikanlage vollständig errichtet und mit dem ständigen Betrieb begonnen haben, oder insbesondere die vereinbarte Beteiligung/vereinbarten Beteiligungen nicht, oder nicht zur Gänze oder bloß mangelhaft umsetzen, so ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, der Gemeinde eine nach Pkt 12. wertgesicherte Konventionalstrafe in Höhe von EUR [**BETRAG**] binnen 14 Tagen ab Aufforderung (Datum des Poststempels) zu bezahlen.
  2. Die Gemeinde ist berechtigt, diese Vertragsstrafe auch ein weiteres Mal zu fordern, sollte der Anlagenbetreiber nach Ablauf der in diesem Vertrag bestimmten Frist die vertragsgegenständliche Photovoltaikanlage trotz Setzung einer Nachfrist durch die Gemeinde von 3 Monaten auch dann noch nicht vollständig errichtet und nicht mit dem ständigen Betrieb begonnen haben.
  3. Sollte der Anlagenbetreiber die in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungen trotz Fälligkeit nicht leisten, so ist der Anlagenbetreiber nach Setzung einer einmaligen Nachfrist verpflichtet, seinen Vertragspartnern jeweils eine nach Pkt 12. wertgesicherte Konventionalstrafe in Höhe von EUR**[BETRAG]** des aushaftenden Betrages binnen 14 Tagen ab Ablauf der einmaligen Nachfrist zu bezahlen.
  4. Diese Vertragsstrafen fallen auch dann an, wenn die vertraglich geforderte Leistung erst nach dem vorgegebenen Leistungszeitpunkt oder nach Ablauf einer Nachfristsetzung erfolgt. Sie fallen auch unabhängig von einer (gerichtlichen) Durchsetzung auf Einhaltung des Vertrages an.
  5. Sollte dieser Vertrag zur Gänze scheitern oder endgültig enden, insbesondere, wenn die Photovoltaikanlage nicht fristgerecht errichtet, nicht mehr ständig betrieben wird und/oder auch ein Weiterbetrieb durch einen Rechtsnachfolger nicht erfolgt, sowie im Falle eines flächenmäßigen Rückbaus der Photovoltaikanlage aufgrund mangelnder Nutzung als Freifläche, wird der Grundstückseigentümer unverzüglich Vertragsverhandlungen mit der Gemeinde über ein Nachfolgeprojekt und dem Abschluss eines neuen Raumordnungsvertrages aufnehmen.Sollten diese Verhandlungen endgültig nach 6 Monaten nach Anzeige des Anlassfalles scheitern, ist die Gemeinde unbeschadet sonstiger Rechte berechtigt, dass vertragsgegenständliche Grundstück bzw. -teils rückzuwidmen sowie stimmt der Grundstückseigentümer bereits jetzt einer Folgewidmung des Grundstücks als "[**URSPRUNGSWIDMUNG**]" zu. Ein allfälliger Entschädigungsanspruch, insbesondere nach § 27 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, entsteht dadurch nicht und wird zwischen den Vertragspartnern einvernehmlich ausgeschlossen.

# Vertragsdauer /Kündigung

* 1. Dieser Vertrag wird auf die Dauer von **[Zahl]** Jahren geschlossen und endet mit Ablauf des letzten Tages der Vertragsdauer, ohne dass eine gesonderte Kündigung oder Auflösungserklärung erforderlich ist. Die Laufzeit des Vertrages beginnt ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages.

Dem Anlagenbetreiber wird das Recht eingeräumt, den Vertrag um weitere 5 Jahre nach Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer zu verlängern. Um dieses Recht rechtswirksam auszuüben, muss der Anlagenbetreiber spätestens 6 Monate vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer der Gemeinde und dem Eigentümer gegenüber gleichzeitig schriftlich erklären, den gegenständlichen Vertrag um weitere 5 Jahre verlängern zu wollen. Für die Berechnung dieser 6-monatigen Frist gilt die Zustellung des Schreibens bei der Gemeinde als fristauslösend.

Diese Verlängerungsmöglichkeit um 5 Jahre gebührt dem Anlagenbetreiber [***einmal/zweimal/maximal dreimal****.]*

* 1. Eine vorzeitige, ordentliche Kündigung dieses Vertrages, wobei kein Kündigungsgrund angeführt werden oder erfüllt sein muss, ist - jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist - zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Diese vorzeitige, ordentliche Kündigung ist jedoch nur möglich und rechtswirksam, wenn diese schriftlich erfolgt und alle übrigen Vertragspartner der Kündigung ausdrücklich und schriftlich zustimmen.
  2. Eine vorzeitige, außerordentliche Kündigung ist aus wichtigen Gründen jederzeit per sofort, sohin ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder eines bestimmten Kündigungstermins, möglich.

Als wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, gelten insbesondere:

* die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Anlagenbetreibers
* grobe Verstöße gegen behördliche Vorschriften oder erteilte Auflagen
* ein Rückstand bei der Bezahlung der in diesem Vertrag vereinbarten Entgelte trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen
* die wiederholte Vertragsverletzung trotz schriftlicher Mahnung
* [***weitere außerordentliche Kündigungsgründe vereinbar***]

# Pflichten bei Vertragsende

Nach Beendigung des Vertrages, sei dies durch Zeitablauf, Kündigung, Rückwidmung oder durch welche Art auch immer, ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, die gegenständliche Photovoltaikanlage samt Zubehör gänzlich zu entfernen und den Zustand der Liegenschaft, wie dieser bei Abschluss des Vertrages bestanden hat, ausschließlich auf seine Kosten bestmöglich wiederherzustellen sowie die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeiten im Grundbuch durchzuführen.

Hierzu ist diesem Vertrag eine von allen Vertragsparteien gemeinsam erstellte und unterschriebene Foto- und Textdokumentation als integrierender Bestandteil angeschlossen (Beilage Nr. [**…**]).

# Bedingungen/Genehmigungen

* 1. Dieser Vertrag ist aufschiebend bedingt. Zu seiner Rechtswirksamkeit bedarf es der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde und dem Eintritt der Rechtskraft der Widmungsänderung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft der angestrebten Widmungsart „Grünland- Photovoltaikanlagen“. Diesbezüglich gelten die Vorschriften der NÖ Gemeindeordnung 1973 und der NÖ Raumordnung 2014.
  2. Sofern für die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages oder von Teilen davon eine Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde der Gemeinde erforderlich sein sollte, ist die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages oder von Teilen davon von einer solchen abhängig.
  3. Sofern für die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages oder von Teilen davon eine Genehmigung nach den Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 erforderlich sein sollte, ist die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages oder von Teilen davon von der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bzw. von einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, welche die Genehmigung enthält, abhängig.

Sollte der vorliegende Vertrag nach den Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 genehmigungsfrei sein, und hierfür eine behördliche Bestätigung erforderlich sein, so ist die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages oder von Teilen davon von dieser abhängig.

# Rechtsnachfolge

* 1. Dieser Vertrag geht auf allen Seiten auf allfällige Rechtsnachfolger über. Dies bei jeglicher Gesamt- und Einzelrechtsnachfolge, sei diese entgeltlich oder unentgeltlich. Sofern der Rechtsübergang nicht ex lege erfolgt, verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihren oder auf ihre jeweilige/n Rechtsnachfolger/in ausdrücklich zu überbinden. Dies gilt auch für die Überbindungsverpflichtung selbst, sodass auch die Rechtsnachfolger ausdrücklich verpflichtet werden müssen, alle aus diesem Vertrag übergegangenen Rechte und Pflichten wiederum an deren, allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Für den Fall, dass von einem Vertragspartner gegen diese Verpflichtungen verstoßen wird, haltet er die übrigen Vertragspartner vollkommen schad- und klaglos.

* 1. Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, diesen Vertrag ohne Zustimmung des Eigentümers oder der Gemeinde an mit ihr im Sinne von § 189a Z 6 bis 8 iVm. § 244 UGB verbundene Unternehmen sowie an die Bank, welche die PV-Anlage finanziert, zu übertragen. Der Eigentümer und die Gemeinde verpflichten sich, die für die Übertragung dieses Vertrages notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen. Der finanzierenden Bank kann als Sicherheit weiters ein Eintrittsrecht für sich und/oder Dritte in diesen Vertrag eingeräumt werden.

# Sonstige Bestimmungen

**Variante***(für den Fall, dass bereits ein Vorvertrag zum Abschluss eines Bestandsvertrages bzw. ein Bestandsvertrag besteht:)*

Der gegenständliche Vertrag samt alle dazugehörigen Beilagen sind integrierende Vertragsbestandteile. Die Präambel ist ein verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages. Bei der Auslegung und Anwendung des vorliegenden Vertrages ist zu beachten, dass gemäß Pkt 10 ein Vor- und/oder Bestandsvertrag zwischen dem Anlagenbetreiber und Eigentümer als zusätzliche Rechtsquelle/n heranzuziehen ist/sind. Es gelten die Interpretationsregeln des ABGB.

Im Fall von Widersprüchen zwischen den Texten dieser Rechtsquellen, die nicht mit den Interpretationsregeln des ABGB aufgelöst werden können, gilt folgende Reihenfolge:

* Gegenständlicher Vertrag samt Anhang
* Vor- bzw. Bestandsverträge samt Anhang
* Bestimmungen des ABGB

Die Vertragspartner kommen überein, dass es unter bestimmten Umständen erforderlich ist, dass der Gemeinde eine Kopie des Vor- oder Bestandsvertrages ausgehändigt werden muss. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn eine Prüfung, Überprüfung oder eine vertragliche Anpassung erforderlich ist. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, im Rahmen solcher Verfahren von den Vertragsparteien die Vorlage einer vollständigen Kopie des Vor- und/oder Bestandsvertrags zu verlangen, sobald alle für das Projektgebiet erforderlichen Eigentümer die notwendigen Vor- bzw. Bestandsverträge rechtskräftig unterzeichnet haben.

* 1. Nebenabreden zu diesem Vertrag und allfällige Abänderungen und Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis selbst. Festgehalten wird, dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag getroffen wurden.
  2. Zwingende Bestimmungen des Raumordnungsrechts und des Baurechts, insbesondere des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2020, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, der NÖ Bauordnung 2014 und hierzu ergangenen Verordnungen, insbesondere der Bautechnikverordnung, werden durch den gegenständlichen Raumordnungsvertrag nicht berührt und auch nicht modifiziert, sodass diese von allen Vertragsparteien jedenfalls zu beachten sind.
  3. Keine Bestimmung dieses Vertrages darf so verstanden werden, dass sie die Kompetenz der Gemeinde zur Ausübung ihrer öffentlich-rechtlichen Befugnisse und Verpflichtungen einschränkt.
  4. Die Nichtausübung oder verspätete Ausübung oder Durchsetzung eines Rechts oder Rechtsbehelfs aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – unabhängig vom Zeitpunkt oder Zeitraum dieser Unterlassung – kein Verzicht der jeweiligen Vertragspartei auf die Geltendmachung des betreffenden Rechts oder Rechtsbehelfs zu einem späteren Zeitpunkt. Jeder Verzicht bedarf zu seiner Gültigkeit der Schriftform.
  5. Sollte eine Bestimmung des Vertrages aus irgendeinem Grund nichtig oder ungültig sein, ändert dies nichts an der Rechtsgültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Anstelle einer ungültigen Bestimmung gilt eine ihrem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende Regelung als vereinbart.
  6. Für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Verpflichtungen vereinbaren die Vertragsparteien als Erfüllungsort den Sitz des Gemeindeamtes der Gemeinde.
  7. Es wird die Anwendung österreichischen Rechts unter Ausschluss der Kollisionsnormen sowie des UN-Kaufrechts vereinbart.
  8. Für Entscheidungen aller Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschließlich solcher über seinen Abschluss, seine Wirksamkeit, Auflösung oder Nichtigkeit sind zunächst Verhandlungen zwischen den Parteien durchzuführen. Erst nach endgültigem Scheitern dieser Verhandlungen, jedenfalls jedoch nach Ablauf einer Frist von [**ZAHL**] Monaten nach schriftlicher Anzeige des Streitfalls ist die Beschreitung des Rechtsweges zulässig.
  9. Als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeit aus diesem Vertrag wird [**ORT**] vereinbart. [**ANMERKUNG*:*** *Gegenüber Verbrauchern ist eine solche Gerichtsstandsvereinbarung nur möglich, wenn dieser am Wohnsitz/oder gewöhnlichen Aufenthalt des Verbrauchers ist.]*
  10. Sämtliche mit der Errichtung und - auch grundbücherlichen - Durchführung dieses Vertrages allfällig anfallende Kosten, Gebühren und Steuern werden zur Gänze vom Anlagenbetreiber getragen.. [**Variante:** *Lediglich die Kosten der grundbücherlichen Sicherstellung des Vorkaufsrechts trägt die Gemeinde zur Gänze*]. Eine allfällige rechtsfreundliche Vertretung bzw. Beratung haben die Vertragsparteien jeweils selbst zu bezahlen.
  11. Der Anlagenbetreiber trägt die Rechtsgeschäftsgebühr dieses Vertrages zur Gänze. Er wird diese berechnen und fristgerecht zur Gänze an das zuständige Finanzamt bezahlen. Der Anlagenbetreiber haftet hierfür und hält Eigentümer und Gemeinde diesbezüglich vollständig schad- und klaglos.
  12. Dieser Vertrag wird in [**Anzahl der Vertragspartner**] Ausfertigung errichtet, wobei jede Vertragspartei je eine Ausfertigung erhält.
  13. Durch die Unterfertigung dieses Vertrages bestätigen die Unterzeichnenden in einem ihre Vertretungsbefugnis, das Vorliegen der Zustimmung der zuständigen Gremien der Gemeinde und des Anlagenbetreibers zum Abschluss dieser Vereinbarung:

Eigentümer:

*Ort*, am ……………… ……………………………………..

(*Eigentümer 1, geboren am*)

*Ort*, am ……………… ……………………………………..

(*Eigentümer 2, geboren am*)

Anlagenbetreiber:

*Ort*, am ……………… ……………………………………..

*(N1.N1. geboren am)*

*Ort*, am ……………… ……………………………………..

*(N2.N2. geboren am)*

Für die *Stadtgemeinde/Marktgemeinde/Gemeinde (Name der Gemeinde)*:

(gemäß § 55 Abs 2 NÖ Gemeindeordnung 1977)

Beschlossen in der Gemeinderatsitzung der *Marktgemeinde/Stadtgemeinde/Gemeinde (Name der Gemeinde)* am: …………….

*Ort der Gemeinde*, am ………………………………

…………………………………….. ……………………………………..

*Bürgermeisterin/Bürgermeister Vizebürgermeister/in*

………………………………………. ……………………………………….

*Gemeinderätin/Gemeinderat Gemeinderätin/Gemeinderat*