**Raumordnungsvertrag**

**Freiflächen-Photovoltaikanlagen**

abgeschlossen zwischen

[**Gemeinde**], vertreten durch den/die [**Bürgermeister/Bürgermeisterin**], Geburtsdatum, Adresse

(im Folgenden kurz „**Gemeinde**“ genannt)

und

[**Grundstückseigentümer**], Geburtsdatum, Adresse als grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ […], KG […], Grundstück Nr. […]

(im Folgenden kurz „**Grundstückseigentümer**“ genannt)

und

[**Anlagenbetreiber**], Adresse, Firmenbuchnummer, vertreten durch [Name, Geburtsdatum]

(im Folgenden kurz „**Anlagenbetreiber**“ genannt)

betreffend   
  
Grundstück Nr. […], inneliegend in Liegenschaft EZ […], KG […],   
(im Folgenden kurz „**Grundstück**“ genannt).

**Inhaltsverzeichnis**

[1. Präambel 2](#_Toc112493634)

[2. Grundbuchstand, Flächenwidmung 2](#_Toc112493635)

[3. Geschäftsgrundlage, Rechte und Pflichten 2](#_Toc112493636)

[4. Ausgestaltung der Photovoltaik-Anlage 5](#_Toc112493637)

[5. Sicherstellung der Nutzung 6](#_Toc112493638)

[6. Rückwidmung 7](#_Toc112493639)

[7. Wiederherstellung 7](#_Toc112493640)

[8. Rechtswirksamkeit 7](#_Toc112493641)

[9. Wertsicherung 8](#_Toc112493642)

[10. Kosten 8](#_Toc112493643)

[11. Vollmacht 8](#_Toc112493644)

[12. Schlussbestimmungen 8](#_Toc112493645)

[13. Dienstbarkeit 9](#_Toc112493646)

[14. Aufsandungserklärung 10](#_Toc112493647)

# Präambel

* 1. Das Land Niederösterreich hat sich eine weitere Steigerung der Energieproduktion aus Photovoltaik (PV) vorgenommen. In Hinblick auf die klimaschutzorientierte Raumplanung sollen Freiflächen im Rahmen der Umwidmung in Grünland-Photovoltaikanlagen als Photovoltaikfeld genutzt werden. In diesem Sinne legt § 1 Abs 2 Z 1 lit b Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) den Ausbau und die Gewinnung von erneuerbarer Energie als generelles Leitziel fest. Als besonderes Leitziel für die örtliche Raumplanung ist gemäß § 1 Abs 2 Z 3 lit b NÖ ROG 2014 der verstärkte Einsatz von Alternativenergien formuliert. Zur Erfüllung dieses Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung der Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.
  2. Gemäß § 17 Abs 3 NÖ ROG 2014 dürfen die niederösterreichischen Gemeinden aus Anlass der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Widmungsart des Baulandes mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Verträge, welche dem Grundstückseigentümer zu einer bestimmten Nutzung verpflichten, dürfen gemäß § 17 Abs 4 NÖ ROG 2014 auch aus Anlass der Widmung oder Änderung der Widmungsart von Grünland oder der Widmung von Verkehrsflächen abgeschlossen werden. Sie dürfen auch Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen.
  3. Zu Sicherstellung der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaik-Anlagen auf den umzuwidmenden Flächen, zur Herstellung einer nachhaltigen, umwelt- und raumverträglichen Anlagengestaltung sowie zur bestmöglichen Integration der Anlagen in das Landschaftsbild wird zwischen der Gemeinde, dem Grundstückseigentümer und dem Anlagenbetreiber der gegenständliche Raumordnungsvertrag geschlossen. Dieser Vertrag begründet keinen Rechtsanspruch auf Umwidmung.

# Grundbuchstand, Flächenwidmung

* 1. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer der Liegenschaft EZ […] KG […] bestehend aus dem Grundstück Nr. […] (im Folgenden kurz „Grundstück“ genannt).
  2. Dieses Grundstück ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als [Widmung, zB Grünland – Land- und Forstwirtschaft] gewidmet, wobei nach dem örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde eine Umwidmung in „Grünland-Photovoltaikanlage“ vorgesehen ist. Ziel dieser Widmungsänderung ist die Nutzung des Grundstückes im Sinne der Nutzungsart Betrieb einer Photovoltaikanlage.

# Geschäftsgrundlage, Rechte und Pflichten

* 1. Unter der Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des in Punkt 2.1. bezeichneten Grundstückes **in „Grünland-Photovoltaikanlage“ verpflichtet sich der Grundstückseigentümer**, die nachstehenden Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes – zu erfüllen:   
     1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Errichtung, den Betrieb, die Nutzung, die Instandhaltung, die Instandsetzung, die Erneuerung einer Photovoltaikanlage und aller dazugehörigen technischen Bauteile und Einrichtungen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen durch den Anlagenbetreiber auf dem Grundstück zu dulden und zu unterstützen und alles zu unterlassen, was der Errichtung oder dem Betrieb der Anlage entgegensteht. Dazu gehört auch die Duldung aller Wartungs- oder sonstiger notwendiger oder zweckmäßiger Arbeiten.
     2. Der Grundstückeigentümer haftet für Schäden an der Anlage des Anlagenbetreibers, die von ihm oder durch von ihm beauftragte Dritte fahrlässig oder vorsätzlich verursacht sind.
     3. Zur Erreichung des Zieles des Vertrages erteilt der Grundstückseigentümer mit seiner Unterschrift bereits jetzt seine Zustimmung nach der Bauordnung für Niederösterreich (NÖ BO 2014) und verpflichtet sich, in allfälligen sonstigen Behördenverfahren die für die Erreichung des Vertragszwecks nötigen Zustimmungen und Willenserklärungen als Eigentümer auf erste Aufforderung ohne Zeitverzug abzugeben.
     4. Im Falle einer entgeltlichen Eigentumsübertragung des vertragsgegenständlichen Grundstückes innerhalb von 30 (dreissig) Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf der Kaufpreis den Betrag von EUR […] (in Worten: Euro […]) pro m² Grundfläche nicht übersteigen. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass dieser Betrag von EUR […] pro m² dem Verkehrswert der Grundfläche im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entspricht. Im Falle jeder beabsichtigten Eigentumsübertragung ist die Gemeinde spätestens bis zur Vertragsunterfertigung darüber schriftlich zu verständigen und eine Kopie des unterfertigten Liegenschaftsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erwerber des Grundstückes der Gemeinde unaufgefordert auszuhändigen.
     5. Für den Fall jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe des Grundstückes oder Teilen davon (auch ideelles Miteigentum oder Wohnungs-eigentum) innerhalb der 30-jährigen Frist sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Bedingungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden und dieser wiederum zu verpflichten, die Überbindungsverpflichtung rechtswirksam an dessen Rechtsnachfolger zu überbinden sowie sämtliche Handlungen zu unterlassen, die dem Sinn und Zweck der gegenständlichen Vereinbarung zuwiderlaufen und/oder diese zu vereiteln geeignet sind. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen treffen dann den jeweiligen Grundstückseigentümer.
  2. Unter der Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des in Punkt 2.1. bezeichneten Grundstückes in „Grünland-Photovoltaikanlage“ verpflichtet sich der **Anlagenbetreiber**, die nachstehenden Vertragsbestimmungen – auch für dessen Rechtsnachfolger – zu erfüllen:   
     1. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, binnen sieben Jahren ab Rechtswirksamkeit der Umwidmung auf dem Grundstück eine Photovoltaik-Anlage gemäß Punkt 4. dieses Vertrages auf eigene Kosten zu errichten und in Betrieb zu nehmen.
     2. Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und Betrieb anfallenden Kosten, worunter auch Planungs-, Genehmigungs- und Erschließungskosten zählen, öffentlichen Abgaben und Steuern (wie die Grundsteuer) trägt der Anlagenbetreiber.
     3. Die für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Bewilligungen bzw. Anzeigen für den Betrieb der Anlage sind von Seiten des Anlagenbetreibers auf eigene Kosten einzuholen. Der Abschluss dieses Vertrages räumt dem Anlagenbetreiber keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der Photovoltaikanlage ein.
     4. Der Anlagenbetreiber hat dafür Sorge zu tragen, dass die Errichtung und der Betrieb der Anlage nach dem Stand der Technik erfolgen.
     5. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich zur Zahlung eines Benützungsentgeltes an den Grundstückseigentümer von EUR […] monatlich.
     6. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, sämtliche durch ihn oder die Errichtung oder den Betrieb der Anlage verursachte Schäden am Grundstück, auch solche nach Beendigung des Vertrages, auf eigene Kosten zu beseitigen.
     7. Der Anlagenbetreiber ist berechtigt, die Photovoltaik-Anlage durch eine neue, leistungs- bzw. ertragsstärkere Photovoltaik-Anlage zu ersetzen. Dem Anlagenbetreiber ist es gestattet, sämtliche Änderungen an den errichteten Anlagen vorzunehmen, soweit dies dem Vertragszweck dienlich und förderlich ist.
     8. Dem Anlagenbetreiber obliegt die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Anlage. Er haftet bis zur endgültigen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes für sämtliche Schäden, die durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und für Schäden, die dem Grundeigentümer oder Dritten durch die Errichtung, die Inbetriebnahme und/oder den Betrieb bzw. der Wartung der Photovoltaik-Anlage entstehen.
     9. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehende Gefahren (insbesondere auch für Brand- und Sturmschäden) gegenüber Dritten, einschließlich des Grundstückeigentümers, in angemessener Höhe ab Baubeginn abzuschließen und diese auf Verlangen des Grundstückseigentümers oder der Gemeinde vorzulegen.
  3. Der Vertrag wird für eine Laufzeit von 30 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages abgeschlossen und endet, ohne dass es einer Auflösungserklärung bedarf. Eine vorzeitige Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
  4. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, die Vertragslaufzeit im Falle der Verlängerung der Betriebsanlagengenehmigung automatisch und ohne dass es einer weiteren Zustimmung bedarf auf die jeweilige Dauer der Betriebsanlagengenehmigung zu verlängern, dies bis zu einer absoluten Laufzeit von 90 Jahren.

# Ausgestaltung der Photovoltaik-Anlage

* 1. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich gegenüber dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde, die Photovoltaik-Anlage nach folgenden Kriterien auszustatten:
  2. Die zulässige Anlagenart wird als […]. vereinbart. Für die Modulaufständerung ist jede Form der Fundamentierung unzulässig, die Anlagen müssen rückstandsfrei beseitigbar sein. Die Breite der Module ist auf maximal […]m beschränkt, dazwischen sind Reihen mit einem Abstande von mindestens […]m vorzusehen. Der Überdeckungsgrad der Fläche mit Photovoltaik-Modulen darf 50% der im Grundriss gemessenen Grundstücksfläche nicht übersteigen. Die Anlagenhöhe darf […]m nicht überschreiten. Die Mindesthöhe der Anlage zwischen Boden und niedrigsten Punkt der Modulreihen muss […]m betragen. Die Stromleitungen zum Einspeisepunkt sind als Erdkabel auszuführen. Sollten zusätzliche Wege zur Anlage oder in der Anlage notwendig sein, sind diese versiegelungsfrei als Wiesenwege oder Feldwege zu gestalten.
  3. Die Modulreihen sind zu den Grundstücksgrenzen in einem Mindestabstand von […] m abzurücken. Modulreihen mit einer Länge über 100 m sind durch einen Grünkorridor von […] % der Modulreihenlänge inkl. Grünkorridor zu unterbrechen. Der Grünkorridor darf nicht eingezäunt sein, sodass wildlebende Tiere aller Größen die Anlagen queren können.
  4. Die Einfriedung der Anlage ist so zu wählen, dass sich die Anlage in das Landschaftsbild einfügt. Entlang der Straße […], des Weges […] sind Strauchhecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Zäune haben mind. 20 cm Abstand zum Boden aufzuweisen, sodass (Nieder-)Wild passieren kann. Die maximale Höhe des Zaunes darf […] m nicht übersteigen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Für die Ausgestaltung der Einfriedung der Anlage ist eine landschaftsökologische Beratung durch die Niederösterreichische Energie- und Umweltagentur GmbH im Rahmen des Programms Sonneninsel nachzuweisen.
  5. Für die Anlage ist eine Mehrfachnutzung mit folgender Nutzung/mit Agri-PV vorzusehen: auf mindestens […] % der Anlage ist eine landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau oder Sonderkulturen (Obst, Gemüse etc.) oder Viehweide mit einem Besatz von mind. 1 GVE pro Hektar während mindestens 180 Tagen pro Jahr vorzusehen. Bei Ackerbau sind links und rechts der Modulreihen mindestens 0,5 m dauerhafte Blühstreifen vorzusehen. Die Kombination mit Sonderkulturen darf nicht zur Bodenversiegelung führen.
  6. Sonneninsel – Biodiversitäts-PV: die Anlagen sind mit artenreichen, standortange-passten Blühwiesen mit regionalem Wildpflanzensaatgutmischung auszustatten und mit biodiversitätsfördernden Strukturen anzureichern. Kann keine regionale Wildpflanzensaatgutmischung besorgt werden, ist die Artenzusammensetzung in Übereinstimmung mit dem Programm „Wir für Bienen“ des NÖ. Landschaftsfonds zu wählen. Die Grünlandflächen dürfen höchstens zweimal pro Jahr gemäht werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Je nach Standortgerechtigkeit ist mindestens ein Feuchtbiotop und/oder ein Trockenstan-dort in der Größe von mindestens 1% der Anlagenfläche vorzusehen. Für die Ausgestaltung der Biodiversitätsflächen ist eine landschaftsökologische Beratung durch die Niederösterreichische Energie- und Umweltagentur GmbH (eNu) im Rah-men des Programms Sonneninsel nachzuweisen. Für die Teilnahme am Programm Sonneninsel ist eine Tafel der eNu aufzustellen, die von der eNu bereitgestellt wird. Widrigenfalls werden die Beratungskosten in voller Höhe berechnet.
  7. Retention: wenn durch die Photovoltaik-Anlagen das Abflussgeschehen verändert wird, sind Retentionsmaßnahmen auf der Fläche umzusetzen. Diese Retentions-maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass das gesamte Regenwasser auch im Starkregenfall auf der Fläche versickern oder in Retentionsbecken rückgehalten werden kann. Zur Absicherung von Siedlungsgebieten ist die Gemeinde oder ein Gemeindeverband berechtigt, zusätzliche Retentionsmaßnahmen auf dem Anlagenstandort auf eigene Kosten umzusetzen. Dabei ist jener Anteil an den Kosten der Retentionsmaßnahmen, der durch die PV-Anlage verursacht wird, vom Anlagenbetreiber zu tragen. Die Retentionsmaßnahmen für Siedlungsgebiete sind vom Grundeigentümer auch über den Zeitraum des PV-Anlagenbetriebes zu dulden.
  8. In einer mehrfach genutzten Fläche sind, sofern nicht eine einzige Nutzung vereinbart wird, folgende Flächenanteile vorzusehen: […] % für Agri-PV, […] % für Sonneninseln, […] % für Retentionsflächen.
  9. Entlang des Erholungsweges/Wanderweges/Radweges […] ist ein Rastplatz mit […][[1]](#footnote-1) einzurichten.
  10. Die PV-Anlage ist unabhängig von der Kombination mit weiteren Nutzungen möglichst versiegelungsfrei zu gestalten. Bodenversiegelung ist nur für die Installation von Transformatoren zulässig. Die Wege zur und innerhalb der Anlage dürfen nicht versiegelt werden. Als Anlage zu diesem Vertrag wird eine Planskizze angefertigt, welche die ungefähre Ausgestaltung der Anlage und damit die Vereinbarungen dieses Vertrages ungefähr räumlich verortet darstellt.

# Sicherstellung der Nutzung

* 1. Die Bauführung auf dem Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht und der darauf basierenden Widmung einzig und allein zur Schaffung von Photovoltaik-Anlagen zulässig.
  2. Konventionalstrafe  
     1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Falle von Vertragsverletzungen, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungs- und Unterlassungspflichten, zur Zahlung einer Vertragsstrafe an den Anlagenbetreiber in Höhe von EUR […] (in Worten: Euro […]) pro Kalendertag.
     2. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich bei Verletzung der monatlichen Benutzungsentgeltzahlungspflicht oder der Schadenbeseitigungspflicht zur Zahlung einer Vertragsstrafe an den Grundstückseigentümer in Höhe von EUR […] (in Worten: Euro […]) pro Kalendertag.
     3. Bei Verletzungen sonstiger Vertragspflichten, insbesondere bei nicht vertrags- oder fachgerechter Ausführung der Photovoltaikanlage, verpflichtet sich der Anlagenbetreiber zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Gemeinde in Höhe von EUR […] (in Worten: Euro […]) pro Kalendertag und Hektar Anlagengröße. Festgelegte Termine gelten nur dann als einvernehmlich verschoben mit der Wirkung, dass die Vertragsstrafe nicht zu wirken beginnt, wenn die Terminverschiebung durch die Gemeinde ausdrücklich schriftlich genehmigt wurde.

# Rückwidmung

* 1. Bei Nichterfüllung dieses Vertrages – sei es durch den Grundstückseigentümer oder sei es durch den Anlagenbetreiber – ist die Gemeinde berechtigt, das als „Grünland – Photovoltaikanlage“ gewidmete Grundstück zurückzuwidmen, sofern die Rückwidmung aus raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten notwendig und angemessen erscheint. Die Entschädigung bemisst sich dabei nach § 27 NÖ ROG.

# Wiederherstellung

* 1. Der Anlagenbetreiber ist bei Beendigung des Vertrages verpflichtet, die PV-Anlage und sämtliche dazugehörigen Teile unverzüglich (spätestens innerhalb von sechs Monaten) restlos auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand oder einen gleichwertigen Zustand wiederherzustellen. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, wird der Anfangszustand dokumentiert (Bilder und Niederschrift).
  2. Zur Sicherung des vollständigen Rückbaus der Anlage hat der Anlagenbetreiber binnen vier Wochen ab Vertragsabschluss eine abstrakte Bankgarantie über einen Betrag von EUR […] (in Worten: Euro […]) zu erlegen.

# Rechtswirksamkeit

* 1. Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der in Punkt 3. vorgesehenen Widmung „Grünland – Photovoltaikanlage“ aufgeschoben.
  2. Sollte nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplan oder der Bebauungsplan aus welchen Gründen auch immer beseitigt werden, bleibt dieser Vertrag unverändert aufrecht. Die Parteien verpflichten sich jedoch, diesen Vertrag auf die Gegebenheiten des neu zu erlassenden Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes anzupassen.
  3. Der Grundstückseigentümer verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen welcher Art auch immer für den Fall, dass der Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan geändert oder auch welchen Gründen auch immer nicht saniert wird.

# Wertsicherung

* 1. Es wird die Wertbeständigkeit sämtlicher in diesem Vertrag enthaltenen Geldbeträge vereinbart: Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser fünf (5)-prozentige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

# Kosten

* 1. Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Anlagenbetreiber.
  2. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich zur Zahlung eines einmaligen Verwaltungspauschalbeitrages an die Gemeinde in Höhe von EUR […] (in Worten: Euro […]) zur Abdeckung des Aufwandes der Gemeinde.   
     Dieser Verwaltungspauschalbeitrag ist binnen von 30 (dreissig) Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages fällig.
  3. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich für die Dauer dieses Vertrages zur jährlichen Zahlung eines Infrastrukturbereitstellungs- und -wartungsbeitrages an die Gemeinde in Höhe von EUR […] (in Worten: Euro […]) zur Abdeckung des Aufwandes der Gemeinde.

Dieser Infrastrukturbereitstellungs- und -wartungsbeitrag ist jeweils für jedes Kalenderjahr im voraus bis 15. Januar eines jeden Kalenderjahres, im Jahr der Unterfertigung dieses Vertrages binnen von 30 (dreissig) Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages fällig.

# Vollmacht

* 1. Die Vertragsteile bevollmächtigen [Herrn/Frau [Name], Rechtsanwalt/Notar, [Anschrift]], mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, der Abgabe der erforderlichen Erklärungen und der Entgegennahme der ergehenden Bescheide sowie nach Herstellung des dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisenden Einvernehmens mit den Vertragsparteien, notwendige Berichtigungen oder Änderungen dieses Vertrages, auch mit Einverleibungsbewilligung, vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen.

# Schlussbestimmungen

* 1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Formforderung.
  2. Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmung(en) treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen so weit als möglich entsprechen.
  3. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des für […] (Österreich) sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.
  4. Als Erfüllungsort für sämtliche aus diesem Vertrag resultierenden Verbindlichkeiten und Verpflichtungen wird der Sitz der Gemeinde vereinbart.
  5. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstigen Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.
  6. Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichten, wobei jede Partei eines erhält.

# Dienstbarkeit

* 1. Der Grundstückseigentümer der Liegenschaft EZ […] KG […] räumt für sich und seine Nachfolger im Eigentum an dem in Punkt 2.1. bezeichneten Grundstück dem Anlagenbetreiber und seinen Rechtsnachfolgern zur Absicherung und Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Rechte nachfolgende Dienstbarkeiten ein:   
     1. Die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebs, der Nutzung, der Instandhaltung und Instandsetzung und der Erneuerung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück, bestehend unter anderem aus [Modulen, Wechselrichtern, Trafo, Gestellen, technisch/elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen?].
     2. Die Duldung der Nutzungseinschränkung, auf dem gegenständlichen Grundstück nichts zu errichten, umzubauen oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigt oder gefährdet, insbesondere was zu einer Beschattung der vermieteten Fläche führt. Diese Pflicht trifft ihn auch hinsichtlich seiner allfälligen Nachbargrundstücke;
     3. Die Dienstbarkeit des Betretens des Grundstücks zur Planung, Errichtung, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Instandhaltung und -setzung und zur Erneuerung der PV-Anlage und ihrer Nebeneinrichtungen durch den Berechtigten, dessen Bedienstete oder durch ihn Beauftragte. Zu diesem Zweck ist der Betreiber auch berechtigt, das Grundstück jederzeit zu betreten.
     4. Die Dienstbarkeit der Duldung und des Gebrauches der sich auf dem Grundstück befindlichen Stromleitungen.
  2. Der Anlagenbetreiber nimmt die ihm obenstehend eingeräumten Dienstbarkeiten hiermit an.
  3. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen und sämtliche dafür erforderlichen Unterschriften nach erster Aufforderung zu leisten.
  4. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, die Dienstbarkeiten möglichst schonend auszuüben und die PV-Anlage und die (elektrischen) Leitungsanlagen in gutem Zustand zu erhalten, insbesondere ist der Betreiber verpflichtet, die PV-Anlage entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben.
  5. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf seine Kosten die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch durchzuführen.
  6. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich, diesen Vertrag unmittelbar nach Unterfertigung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern auf seine Kosten anzuzeigen und die entsprechende Rechtsgeschäftsgebühr vollständig und fristgerecht abzuführen. Die Rechtsgeschäftsgebühr ist vom Anlagenbetreiber zu tragen. Er hält die übrigen Parteien für diese und deren fristgerechte und vollständige Abfuhr schad- und klaglos.

# Aufsandungserklärung

* 1. Zur Erzeugung der dinglichen Wirkungen aus diesem Vertrag erteilt der Grundstückseigentümer [Name, Geburtsdatum] seine ausdrückliche, unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages, aber nicht auf seine Kosten, ob der Liegenschaft EZ […] KG […],   
       
     hinsichtlich des in Punkt 2.1. bezeichneten Grundstück Nr. […],

1. die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebs, der Nutzung, der Instandhaltung und Instandsetzung und der Erneuerung einer Photovoltaikanlage gemäß Vertragspunkt 13.1.1.,
2. die Dienstbarkeit der Duldung der Nutzungseinschränkung, auf dem gegenständlichen Grundstück nichts zu errichten, umzubauen oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigt oder gefährdet, insbesondere was zu einer Beschattung der vermieteten Fläche führt gemäß Vertragspunkt 13.1.2.,
3. die Dienstbarkeit des Betretens des Grundstücks zur Planung, Errichtung, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Instandhaltung und -setzung und zur Erneuerung der PV-Anlage und ihrer Nebeneinrichtungen durch den Berechtigten, dessen Bedienstete oder durch ihn Beauftragte gemäß Vertragspunkt 13.1.3. und
4. die Dienstbarkeit der Duldung und des Gebrauches der sich auf dem Grundstück befindlichen Stromleitungen gemäß Vertragspunkt 13.1.4   
     
   einverleibt wird.

Ort, Datum

Gemeinde Grundstückseigentümer

Anlagenbetreiber   
  
[Unterschriften beglaubigt mit Geburtsdatum]

1. z.B. einer Tisch- und Bankkombination und mindestens einer Schautafel zur PV-Produktion. [↑](#footnote-ref-1)