ANBOT ZUM ABSCHLUSS DES NACHFOLGENDEN MIET- UND DIENSTBARKEITSVERTRAGES

Die **Wohnungseigentümer** der gegenständlichen Wohnanlagen auf der Liegenschaft **EZ ###, KG ###, BG ###**, vertreten durch die Hausverwaltung Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H. (vormals Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung), FN 76212b, mit der Geschäftsanschrift Westrandsiedlung 312, 8786 Rottenmann, bietet der **Contrade&more GmbH**, FN 472313d, mit der Geschäftsanschrift Reith 16, 8341 Paldau, den Abschluss des nachstehenden Miet- und Dienstbarkeitsvertrages an.

Dieser Miet- und Dienstbarkeitsvertrag kann durch Übermittlung einer Fotodokumentation über die Fertigstellung der PV-Anlagen und dem Anschluss an das Stromnetz durch die **Contrade&more GmbH**, FN 472313d, an die **Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H** (vormals Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung) FN 76212b, **als Hausverwaltung der Wohnungseigentümer** der gegenständlichen Wohnanlagen auf der Liegenschaft **EZ ###, KG ###, BG ###**, angenommen werden.

ENTWURF

MIET- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Contrade&more GmbH, FN 472313d, mit der Geschäftsanschrift am Reith 16, 8341 Paldau (im Folgenden kurz *Betreiberin* genannt), vertreten durch die Geschäftsführer Walter Lorenz, geboren am 02.02.1968, und Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Helmut Reicht, geboren am 29.06.1979, einerseits

und den

Wohnungseigentümern der gegenständlichen Wohnanlage, **EZ ###, KG ###** (im Folgenden kurz *WEG* genannt), vertreten durch die Hausverwaltung Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H., (vormals Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung) FN 76212b, mit der Geschäftsanschrift Westrandsiedlung 312, 8786 Rottenmann, andererseits

wobei die *Betreiberin* und die *WEG* gemeinsam als *Vertragsparteien* bezeichnet werden

wie folgt:

1. Präambel

Die *Betreiberin* beabsichtigt, auf den Dächern der Gebäude der Wohnanlagen in ###, ###, der *WEG* Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) samt der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformationsstationen, Wechselrichter etc zur Stromerzeugung sowie der damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) zu errichten und zu betreiben. Die *Vertragsparteien* sind sich darüber einig, dass die zu errichtenden PV-Anlagen samt der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformationsstationen, Wechselrichter etc und die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) nach der Montage im Eigentum der *Betreiberin* verbleiben, mithin auch nicht Bestandteil des jeweiligen Gebäudes werden und daher nicht in das Eigentum der Grundstückseigentümer übergehen.

2. Vertragsgegenstand

2.1. Die Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H. (vormals Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung), FN 76212b, ist zu ###/### Anteilen Miteigentümerin und die übrigen Miteigentümer sind zu ###/### Anteilen Miteigentümer der Wohnanlagen auf der Liegenschaft EZ ###, KG ###, BG ###, bestehend aus den Grundstücken Nr ###.

2.2. Die *WEG* gestattet der *Betreiberin* die Installation und den Betrieb von Photovoltaikanlagen samt der damit verbundenen elektrischen Einrichtungen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches), die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen sowie die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen, Transformationsstationen, Wechselrichter etc.

ENTWURF

2.3. Die zu diesem Zweck vermietete Dachfläche beträgt rund ### m². Als Beilage ./1 zu diesem Vertrag ist ein Lageplan beigefügt, in dem die betreffenden Flächen rot markiert sind.

2.4. Die *Betreiberin* hat die Lage sowie die bauliche Ausführung der PV-Anlagen, den Verlauf und die Verlegung der Anschlussleitungen sowie den Installationsort für die sonstigen Anlagen sowie alle sonstigen im Zusammenhang stehenden technischen und baulichen Anlagen bzw Arbeiten entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben. Dies betrifft insbesondere auch allfällige Laufwege auf dem Dach sowie einzuhaltende Abstände.

3. Vertragslaufzeit

3.1. Der Vertrag beginnt am ##.##.#### und wird auf 25 Jahre befristet abgeschlossen und endet daher, ohne dass es einer Kündigung bedarf am ##.##.####.

3.2. Für diesen Zeitraum verzichten die *Vertragsparteien* wechselseitig – mit Ausnahme der in Punkt 4 angeführten Gründen – auf die Kündigung.

3.3. Sechs Monate vor Ende der Vertragslaufzeit werden die *Vertragsparteien* bzw deren Rechtsnachfolger Gespräche über einen allfälligen neuen Miet- und Dienstbarkeitsvertrag führen. Zum Prozedere im Zusammenhang mit der Vertragsbeendigung (Ablauf der Vertragslaufzeit) wird auf Punkt 9. verwiesen.

4. Rücktrittsrecht und Kündigung

4.1. In den nachfolgend angeführten Fällen kann der Vertrag aus wichtigem Grund nach schriftlicher Abmahnung und Fristsetzung mit (mindestens) einer vierwöchigen Frist mittels eingeschriebenen Briefs vorzeitig aufgelöst werden:

4.1.1. Durch die *WEG*, wenn:

- die *Betreiberin* bzw ihre Rechtsnachfolger die PV-Anlagen oder die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) zu nicht vereinbarten Zwecken benützt; Als vereinbarter Zweck gilt die Bereitstellung des von der Betreiberin erzeugten PV-Stroms an Eigentümer bzw Mieter bzw die Volleinspeisung des produzierten PV-Stroms in das Netz;
- die *Betreiberin* bzw ihre Rechtsnachfolger wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verletzt;

ENTWURF

- übergeordnete öffentliche Belange, die beispielsweise eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff rechtfertigen würden (z.B. Bau von Straßen), die den Abbau der Anlagen erfordern;
- die Beschaffenheit des Daches (selbst nach einer Sanierung/Anpassung) nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten;
- der *Betreiberin* eine für den Betrieb der Anlagen erforderliche behördliche Bewilligung entzogen werden sollte oder sie eine solche nicht erhält;
- die PV-Anlagen oder die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) aufgrund eines Defekts der PV-Paneele zur Gänze außer Betrieb ist und die *Betreiberin* diesen nicht innerhalb von sechs Monaten (soweit es die technischen Möglichkeiten und die Witterung ermöglicht) repariert.

4.1.2. Durch die *Betreiberin*, wenn:

- ihr eine für den Betrieb der PV-Anlagen oder der damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) erforderliche behördliche Bewilligung entzogen werden sollte oder sie eine solche nicht erhält;
- die PV-Anlagen oder die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) ohne ihr Verschulden nicht mehr für den vereinbarten Zweck verwendet werden können;
- die *WEG* wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verletzt und nicht innerhalb einer schriftlich zu setzenden Frist von drei Monaten den vertragsgemäßen Zustand wiederherstellt.

5. Miete

5.1. Ein variables Mietentgelt ist zu entrichten. Zu Gebührenzwecken wird das jährliche Entgelt mit EUR ### festgelegt. Dieses Entgelt errechnet sich – auf Basis einer ##-kWp-PV-Anlage[1] – mit EUR 5,00 pro kWp/Jahr für Mietentgelt für das gegenständliche Dach zuzüglich EUR 3,75 pro kWp/Jahr für Versicherungskosten nach Punkt 12. dieses Vertrages und EUR 16,08 pro kWp/Jahr für Instandhaltungs- und Wartungskosten nach Punkt 13. dieses Vertrages.

[1] Die *Vertragsparteien* halten ausdrücklich fest, dass es sich bei der Angabe der kWp bloß um einen geschätzten Basiswert für die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Vergebührung handelt. Die *Betreiberin* ist ausdrücklich berechtigt, die PV-Anlage(n) mit einer geringeren oder auch mit einer höheren Leistung (kWp) zu verbauen. Wird der Vertrag vergebührt, ist die Bemessungsgrundlage für die Vergebührung bei einer Abweichung des Basiswerts von der tatsächlichen Leistung (kWp) nachträglich neu zu berechnen.

ENTWURF

5.2. Die Verpflichtung endet mit dem vollständigen Abbau der PV-Anlagen sowie die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) und der vertragsgemäßen Beseitigung der zugehörigen sonstigen Anlagen im folgenden Monat.

6. Installation der Anlagen

6.1. Für alle im und an den Gebäuden der *WEG* durch die Installation oder den Betrieb der PV-Anlagen und sämtlicher dazugehörigen Teile verursachten oder veranlassten Maßnahmen übernimmt die *Betreiberin* die Gewährleistung im gesetzlichen Ausmaß.

7. Eigentums- und Nutzungsrechte

7.1. Die PV-Anlagen, die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches), die zusätzlich verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von der *Betreiberin* eingebrachten Sachen sind Eigentum der *Betreiberin*, bzw ist diese zur alleinigen Nutzung berechtigt. Die *Betreiberin* ist berechtigt, die bestehenden Leitungen und Schaltschränke uäm auf den Grundstücken der *WEG*, welche bis zum vorgelagerten Verknüpfungspunkt reichen, unentgeltlich zu nutzen. Zudem ist die *Betreiberin* berechtigt, die erforderlichen Grabungsarbeiten (Beilage ./2) – auch zwischen den einzelnen Wohnanlagen der *WEG* – durchzuführen, welche für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlagen und Verlegung der entsprechenden Leitungen notwendig sind.

7.2. Die *Vertragsparteien* sind sich darüber einig, dass die PV-Anlagen sowie die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) nicht Bestandteil des jeweiligen Gebäudes werden und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen.

7.3. Im Übrigen sind sich die *Vertragsparteien* darüber einig, dass die PV-Anlagen samt der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformationsstationen, Wechselrichter etc sowie die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) so installiert werden, dass sie ohne wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz wieder entfernt werden können.

7.4. Bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an den Gebäuden oder auf dem jeweiligen Grundstück, die keine Leistungsminderung der PV-Anlagen bewirken können, dürfen ohne Rücksprache mit der *Betreiberin* vorgenommen werden. Insbesondere ist aber in Bezug auf hochstämmige Umgebungsbepflanzungen, aber auch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken der *WEG*, Rücksicht auf die PV-Anlagen zu nehmen und hält

ENTWURF

die *WEG* die vermietete Fläche, soweit ihr das rechtlich möglich ist, frei von Beschattungen.

8. Absicherung

8.1. Die *WEG* räumt befristet für die Dauer von 25 Jahren, sohin bis ##.##.####, für sich und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke Nr ###, EZ ###, KG ###, BG ###, der *Betreiberin* und deren Rechtsnachfolgern zur Absicherung und Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Rechte die außerbücherliche Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebs, der Nutzung, der Instandhaltung und –setzung und der Erneuerung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude sowie der damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie beispielsweise Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches), wie im beigefügten Lageplan (Beilage ./1) eingezeichnet, bestehend unter anderem aus Modulen, Wechselrichtern, Trafo, Gestellen, technisch/elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen, ein.

- Dies umfasst auch die Duldung der Nutzungseinschränkung, auf den gegenständlichen Grundstücken nichts zu errichten, umbauen oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der gegenständlichen Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet, insbesondere was zu einer Beschattung der vermieteten Fläche führt;
- Des Weiteren umfasst dies auch die Duldung des Betretens der im beigefügten Lageplan (Beilage ./1) eingezeichneten Dachflächen der Gebäude zur Planung, Errichtung, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Instandhaltung und -setzung und zur Erneuerung der PV-Anlagen sowie der damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) und ihrer Nebeneinrichtungen durch den Berechtigten, dessen Bedienstete oder durch ihn Beauftragte. Dies umfasst auch die Duldung von Grabungsarbeiten (Beilage ./2) und die Duldung der Nutzung von Wasser und Strom für die jährlich einmal erforderliche Wartung der PV-Anlagen sowie der damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) und ihrer Nebeneinrichtungen durch den Berechtigten, dessen Bedienstete oder durch ihn Beauftragte. Zu diesem Zweck ist die *Betreiberin* auch berechtigt, die Grundstücke jederzeit zu betreten.

8.2. Die *WEG* räumt befristet für die Dauer von 25 Jahren, sohin bis ##.##.####, für sich und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke Nr ###, EZ ###, KG ###, BG ###, der *Betreiberin* und deren Rechtsnachfolgern zur Absicherung und Ausübung

ENTWURF

der in diesem Vertrag geregelten Rechte die außerbücherliche Dienstbarkeit der Duldung und des Gebrauches der sich auf den dienenden Grundstücken befindlichen Stromleitungen sowie die Duldung den durch die PV-Anlagen erzeugten Strom mittels unter- oder oberirdischer Stromleitungen über die Grundstücke Nr ### zu leiten, ein.

8.3. Die *Betreiberin* nimmt die ihr gemäß Punkt 8.1. und Punkt 8.2. eingeräumten Dienstbarkeiten hiermit an.

8.4. Die *Vertragsparteien* vereinbaren ausdrücklich, dass im Falle eines einstimmigen Beschlusses der *WEG* hinsichtlich dieses Vertrages die vorgenannten eingeräumten Dienstbarkeiten des Punkt 8.1. und Punkt 8.2. sowie auch das Bestandrecht an der in Punkt 2. näher bezeichneten Flächen im Grundbuch intabuliert werden können, sofern dieser Vertrag von den *Vertragsparteien* und sämtlichen Wohnungseigentümern auch allseits beglaubigt unterfertigt wird.

9. Wiederherstellung

9.1. Die *Betreiberin* ist bei Beendigung des Vertrages bzw für den Fall, dass kein neuer Vertrag zwischen den *Vertragsparteien* zustande kommt, verpflichtet, die PV-Anlagen sowie die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) und sämtliche dazugehörigen Teile unverzüglich (sofern technisch und zeitlich bewältigbar innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsende) restlos auf eigene Kosten zu entfernen und einen gleichwertigen Zustand wiederherzustellen. Insbesondere ist die *Betreiberin* verpflichtet, allfällige im Zuge der Errichtung, des Betriebs oder der Entfernung der gegenständlichen Anlagen verursachten Löcher, Durchführungen, Bohrungen oder ähnliches, die die Dichtheit des Daches betreffen, so abzudichten, dass das Dach dicht ist.

9.2. Leitungen, die unter Putz verlegt oder in sonstiger Weise nicht erkennbar sind, gehen mit der Entfernung der PV-Anlagen oder der damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) kostenfrei in das Eigentum der *WEG* über. Die *Betreiberin* ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Die *Betreiberin* ist nur verpflichtet den ordnungsgemäßen Zustand (einschließlich Ausmalens der betroffenen Wandfläche) wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind. Sämtliche Öffnungen, Bohrungen, Durchführungen etc im Mauerwerk sind vom *Betreiber* ordnungsgemäß zu schließen und zu malen.

ENTWURF

10. Pflichten der *WEG*

10.1. Die *WEG* verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was die Interessen der *Betreiberin*, insbesondere die ungehinderte Planung und Errichtung und den ungestörten Betrieb, Wartung sowie Erneuerung beeinträchtigen könnte.

10.2. Die *WEG* trägt weiterhin die Steuern und Abgaben für die Grundstücke.

10.3. Die *WEG* erteilt ihre Zustimmung, dass das Mietrecht zugunsten der *Betreiberin* und ihren Rechtsnachfolgern im Falle eines einstimmigen Beschlusses der *WEG*, im Grundbuch ersichtlich gemacht werden kann, sofern dieser Vertrag von den *Vertragsparteien* und sämtlichen Wohnungseigentümern auch allseits beglaubigt unterfertigt wird.

10.4. Die *WEG* ist verpflichtet, im Falle eines einstimmigen Beschlusses der *WEG* und allseitiger beglaubigter Unterfertigung dieses Vertrages durch die *Vertragsparteien* und sämtlichen Wohnungseigentümern, die zur allfälligen grundbücherlichen Einverleibung noch notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw zur Verfügung zu stellen und sämtliche dafür erforderlichen Unterschriften zu leisten.

10.5. Die *WEG* verpflichtet sich, in allfälligen Behördenverfahren, die für die Erreichung des Vertragszwecks nötigen Zustimmungen und Willenserklärungen als *WEG* ohne Zeitverzug abzugeben.

11. Pflichten der *Betreiberin*

11.1. Die *Betreiberin* verpflichtet sich, die Dienstbarkeiten möglichst schonend auszuüben und die PV-Anlagen samt der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformationsstationen, Wechselrichter etc und die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) in gutem Zustand zu erhalten, insbesondere ist die *Betreiberin* verpflichtet, die PV-Anlagen samt der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformationsstationen, Wechselrichter etc und die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben.

11.2. Die *Betreiberin* verpflichtet sich, der *WEG* den geplanten Baubeginn, Vermessungs- und Planungsarbeiten sowie technische Vorerhebungen zeitgerecht vorher mitzuteilen, Begehungen mit Planern, Behördenvertretern und Baufirmen zur Abstimmung sind eine Woche vorher bekanntzugeben. Die Beeinträchtigungen sind dabei möglichst gering zu halten.

ENTWURF

11.3. Die *Betreiberin* verpflichtet sich, nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf ihre Kosten die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch durchzuführen.

11.4. Die *Betreiberin* verpflichtet sich, diesen Vertrag unmittelbar nach Unterfertigung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern auf ihre Kosten anzuzeigen und die entsprechende Rechtsgeschäftsgebühr vollständig und fristgerecht abzuführen. Die Rechtsgeschäftsgebühr ist von der *Betreiberin* zu tragen. Die *Betreiberin* hält die *WEG* für diese und deren fristgerechte und vollständige Abfuhr schad- und klaglos.

11.5. Die *Betreiberin* ist berechtigt, die PV-Anlagen und die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) durch neue, leistungs- bzw ertragsstärkere Anlagen zu ersetzen und erteilt die *WEG* bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Genehmigung und verpflichtet sich alle dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

11.6. Der *Betreiberin* ist es gestattet, sämtliche Änderungen an den errichteten Anlagen vorzunehmen, soweit dies dem Vertragszweck dienlich und förderlich ist.

12. Versicherung

12.1. Die *Betreiberin* ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung für von den PV-Anlagen oder den damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) ausgehende Gefahren (insbesondere auch für Brand- und Sturmschäden) gegenüber Dritten, einschließlich der *WEG*, in angemessener Höhe ab Baubeginn abzuschließen und diese der *WEG* auf deren Verlangen vorzulegen.

12.2. Die *WEG* haftet für Schäden an den Anlagen der *Betreiberin*, die von ihr oder durch von ihr beauftragte Dritte vorsätzlich verursacht sind.

12.3. Die *WEG* hat die *Betreiberin* unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

- die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlagen zu gewährleisten;
- die *WEG* Dachreparaturen in Auftrag geben möchte;
- die *WEG* andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

ENTWURF

13. Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen

13.1. Die *Betreiberin* ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Die *Betreiberin* hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten ausschließlich von dazu berechtigten Unternehmen durchgeführt werden.

13.2. Im Falle von notwendigen Dachreparaturen (bspw wegen Vorgaben der Förderstellen, wesentliche die Substanz und die Tragfähigkeit des Daches betreffende Mängel uä) hat die *WEG* mit der *Betreiberin* binnen angemessener Frist Kontakt aufzunehmen, um die technisch wirtschaftlich sinnvollste Lösung für derartige Reparaturarbeiten auf Kosten der *WEG* festzulegen. Zudem haben entsprechende Reparaturen (inklusive Ab- und Aufbauarbeiten) nach Möglichkeit in den ertragsschwachen Monaten (Oktober bis März) auf Kosten der *Betreiberin* zu erfolgen.

13.3. Die *Betreiberin* hat die PV-Anlagen zu jedem Zeitpunkt in einem Zustand zu halten, der sicherstellt, dass von ihr keine Gefahr für Personen oder Sachen ausgehen sowie hierfür erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, damit keine unnötigen Stromausfälle verursacht werden. Geschieht dies nicht, kann die *WEG* entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung auf Kosten und Rechnung der *Betreiberin* vornehmen oder den Vertrag (nach entsprechender schriftlicher Nachfristsetzung) aus wichtigem Grund auflösen. Die Rechtsfolgen aus einer vorübergehenden Einstellung der Stromlieferungen durch *Betreiberin* an einzelne Strombezieher stellen keinen Kündigungsgrund des gegenständlichen Vertrages dar, sondern sind in den jeweiligen Einzelverträgen zwischen *Betreiberin* und den Strombezieher zu normieren.

13.4. Weiters werden die PV-Anlagen und die damit verbundenen elektrischen Anlagen (wie bspw Zusatzgeräte für die Datenübertragung, Speichereinrichtungen und ähnliches) von der *Betreiberin* regelmäßig technisch gewartet und kontrolliert. Sie ist verpflichtet, erforderliche Reparaturarbeiten unverzüglich durchzuführen. Über Aufforderung der *WEG* ist die *Betreiberin* verpflichtet, der *WEG* die Durchführung der erfolgten Reparatur und Wartungsmaßnahmen nachzuweisen.

13.5. Die *WEG* sichert den Zugang zu den Anlagen, allen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen zu, um Installations-, Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten durch die *Betreiberin* oder ihren Beauftragten zu gewährleisten. Der Zutritt ist der *Betreiberin* nach vorheriger Ankündigung zu ermöglichen. Der Zutritt wird grundsätzlich tagsüber erfolgen. Sollten jedoch technische Rahmenbedingungen eine Reparatur in der Nacht erfordern, ist dies ausnahmsweise von der *WEG* zu ermöglichen. Alle anfallenden

ENTWURF

Kosten zu Wartungs-, Unterhalts-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten an der Anlage und Teilen derselben hat die *Betreiberin* zu tragen.

13.6. Die Kosten für Aufwendungen und Verbesserungen der PV-Anlagen hat die *Betreiberin* zu tragen.

14. Rechtsnachfolge

Das Bestandverhältnis geht beiderseits auf eventuelle Rechtsnachfolger über bzw sind die *Vertragsparteien* verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden jeweiligen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

15. Vollmacht

Die *Vertragsparteien* bevollmächtigen und beauftragen die KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH, FN 279499d, Kärntner Straße 532, 8054 Seiersberg-Pirka, zu sämtlichen Schritten und Antragstellungen, die für die Durchführung dieses Vertrages notwendig sind, und ermächtigen diese überdies, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag, soweit diese dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages nicht widersprechen und zur Erlangung der grundbücherlichen Einverleibung erforderlich sind, vorzunehmen und mit Wirkung für sämtliche *Vertragsparteien*, auch beglaubigt zu unterfertigen.

16. Schlussbestimmungen

16.1. Dieser Vertrag unterliegt der Schriftform. In diesem Vertrag nicht behandelte Nebenabreden wurden weder mündlich noch schriftlich getroffen. Nachträgliche Ergänzungen oder sonstige Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Aufhebung des Schriftformerfordernisses ist ebenfalls nur schriftlich möglich.

16.2. Soweit in diesem Vertrag nicht besondere Vereinbarungen getroffen sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Die etwaige Rechtsunwirksamkeit der einen oder anderen Bestimmung des vorliegenden Vertrages berührt die übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Soweit eine Bestimmung als rechtsunwirksam gilt, ist sie durch eine rechtsgültige Bestimmung gleichen Inhalts zu ersetzen.

16.3. Rechtswirksame Zustellungen der *Vertragsparteien* erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. den zuletzt den *Vertragsparteien* schriftlich bekanntgegebenen Adressen.

ENTWURF

17. Beilagen

Beilage ./1 Lageplan

Beilage ./2 Leitungsführungsplan (Grabungsarbeiten)

_____, am _____ _____

Contrade&more GmbH,
FN 472313d
als *Betreiberin*

_____, am _____ _____

Wohnungseigentümer
der gegenständlichen Wohnanlagen
EZ ###, KG ###,
vertreten durch die Hausverwaltung
Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H.,
(vormals Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung)
FN 76212b
als *WEG*

ENTWURF