

Vertrag

über die Vermietung und Wartung einer Einrichtung zur ferngesteuerten Reduzierung der Einspeiseleistung

Zwischen

1. der **Mittelhessen Netz GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Rüdiger Schwarz

Lahnstraße 31

35390 Gießen

- nachfolgend „**MIT.N**“ oder „**Vermieterin**“ genannt -

und

2.

- nachfolgend „**Mieter**“ genannt -

- nachfolgend einzeln „**Partei**“ und gemeinsam „**Parteien**“ genannt -

wird der nachstehende Vertrag geschlossen.

Präambel

Nach dem Gesetz für den Ausbau der erneuerbaren Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG) ergibt sich für den Betreiber einer Erzeugungsanlage mit einer Leistung von mehr als 100 kW die Verpflichtung, die Anlage mit einer Einrichtung zur ferngesteuerten Reduzierung der Einspeiseleistung (nachstehend „Steuereinheit“ genannt) auszurüsten. Um die gestiegenen Anforderungen der gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen, bietet die **MIT.N** als Netzbetreiber den Betreibern von Erzeugungsanlagen an, die Steuereinheit an die jeweiligen Betreiber zu vermieten und für den Zeitraum der Vermietung zu warten.

Dieser Vertrag besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1. Mietvertrag | I.; |
| 2. Instandhaltungsvertrag | II.; |
| 3. Allgemeine Bestimmungen | III. |

Dies vorausgeschickt schließen die **Parteien** folgenden Vertrag:

I. Vermietung einer Steuereinheit (Mietvertrag)

§ 1 Gegenstand

- (1) Die **Vermieterin** überlässt dem **Mieter** den Mietgegenstand gemäß Absatz (2) dieser Vorschrift zu deren Nutzung nach Maßgabe dieses Mietvertrages.
- (2) Der Mietgegenstand besteht aus einer Fernwirkanlage SAE IT-Systems Modell 32004069_EEG SW Gießen.
- (3) Standort der Einspeiseanlage:

§ 2 Rechte und Pflichten der Vermieterin

- (1) Die **Vermieterin** hat jederzeit ein uneingeschränktes Zutrittsrecht zum Grundstück und zu dem Raum, die für eine Kontrolle, Wartung und Entstörung der Steuereinheit betreten werden müssen.
- (2) Die **Vermieterin** wird alle Tätigkeiten an der Steuereinheit so durchführen, dass durch diese Tätigkeiten der ordnungsgemäße Betrieb der Erzeugungsanlage nicht gestört wird. Über größere Maßnahmen hat die **Vermieterin** den **Mieter** rechtzeitig zu unterrichten.
- (3) Die **Vermieterin** ist berechtigt, Dritte als Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB mit der Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu beauftragen, sofern sichergestellt ist, dass die Leistungen ausschließlich durch Sachkundige fachgerecht durchgeführt werden und der Dritte leistungsfähig und zuverlässig ist. Die **Vermieterin** ist verpflichtet, den **Mieter** über die Beauftragung Dritter unverzüglich zu unterrichten.
- (4) Die **Vermieterin** wird die Kommunikation mit der Steuereinheit über eine SIM-Karte sicherstellen, die der Steuereinheit beigelegt ist.

§ 3 Rechte und Pflichten des Mieters

- (1) Der **Mieter** trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Flächen, technischen Einrichtungen und Versorgungsanschlüsse während der gesamten Vertragslaufzeit in einem Zustand erhalten bleibt, der eine störungsfreie Vertragserfüllung ermöglicht. Dies umfasst auch einen gegebenenfalls erforderlichen Streu- und Winterdienst für die Zufahrten und Außenanlagen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Arbeitsweise der Steuereinheit zu beobachten und eventuell festgestellte Unregelmäßigkeiten der **Vermieterin** anzuzeigen. Die üblichen Geschäftszeiten der **Vermieterin** sind von Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 13:00 Uhr.

- (3) Der **Mieter** ist nicht berechtigt, selbst oder durch von ihm beauftragte Dritte Arbeiten an der Steuereinheit auszuführen oder ausführen zu lassen

§ 4 Mietentgelt, Rechnungslegung, Fälligkeit und Verzug

- (1) Der **Mieter** zahlt an die **Vermieterin** für jedes Kalenderjahr der Laufzeit des Mietvertrages ein jährliches Mietentgelt von 720,00 € netto.
- (2) Die Rechnungslegung erfolgt jährlich zum Ende eines Kalenderjahres durch die **Vermieterin**.
- (3) Die Vergütung nach Absatz (1) ist von dem **Mieter** ab dem Datum der Inbetriebnahme der Steuereinheit zu zahlen.
- (4) Alle in diesem Vertrag bestimmten Zahlungspflichten verstehen sich zuzüglich der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung geltenden Umsatzsteuer (zurzeit 19 %).
- (5) Alle in diesem Vertrag vorgesehenen Rechnungen werden jeweils 14 Tage nach Zugang zur Zahlung fällig.
- (6) Kommt der **Mieter** mit einer Zahlung in Verzug, ist die **Vermieterin** berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu verlangen.

§ 5 Veräußerung des Grundstücks

- (1) Im Falle der Veräußerung des Grundstücks, auf dem sich die Erzeugungsanlage befindet, hat der **Mieter** die **Vermieterin** vorab zu informieren.
- (2) Die **Parteien** verpflichten sich, für den Fall einer Veräußerung des Grundstücks eine für beide **Parteien** wirtschaftlich vernünftige und den Bestand der Steuereinheit sichernde Vereinbarung zu treffen.

II. Wartung und Instandsetzung der Steuereinheit (Instandhaltungsvertrag)

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die **Mieter** betreibt eine Erzeugungsanlage. Die **MIT.N** übernehmen nach Maßgabe dieses Instandhaltungsvertrages für den **Mieter** technische Dienstleistungen an dieser Steuereinheit.
- (2) Die technischen Dienstleistungen umfassen
- a) die Fernauslesung und -steuerung (Monitoring);
 - b) die Sichtkontrolle vor Ort;
 - c) die Wartung der Steuereinheit und
 - d) Störungsbeseitigungen.

§ 2 Fernüberwachung und Störungsbeseitigung

- (1) Nach Inbetriebnahme der Erzeugungsanlage überprüfen die **MIT.N** täglich die Fernauslesung Anlagenbetriebswerte.
- (2) Wird bei der Datenauswertung eine Funktionsstörung festgestellt oder eine von der Steuereinheit generierte automatische Fehlermeldung empfangen, wählen sich die **MIT.N** per Datenfernverbindung in die Anlagensteuerung ein und versuchen, die Ursache zu lokalisieren. Ist eine Diagnose per Fernüberwachung nicht möglich, wird die Steuereinheit durch die **MIT.N** innerhalb von drei Werktagen vor Ort überprüft.
- (3) Die Störungsbeseitigung erfolgt durch die **MIT.N** innerhalb von drei Werktagen nach Feststellung des Fehlers. Die **MIT.N** verpflichten sich zur Beseitigung von Störungen an der Steuereinheit. Dazu werden die **MIT.N** eine angemessene Anzahl von Bauteilen vorhalten. Dennoch kann es in einzelnen Fällen vorkommen, dass Ersatzteile nicht auf Lager sind und beschafft werden müssen. In diesen Fällen verlängert sich die Störungsbeseitigungsfrist entsprechend.
- (4) Nicht zu den vertraglichen Leistungen der Fernüberwachung und Störungsbeseitigung gehören:
 - a) Maßnahmen zur Beseitigung von Störungen, die aus Bedienfehlern, sonstiger unsachgemäßer Behandlung, technischen Eingriffen seitens des **Mieters** oder Dritter oder auf äußeren, nicht von den **MIT.N** zu vertretenden Einflüssen, beruhen.
 - b) Störungsbeseitigungen an nicht erfasstem Zubehör, Einbauten oder sonstigen Einrichtungen.
 - c) Schäden, die auf Stromabschaltung durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zurückzuführen sind.
 - d) Schäden durch Vandalismus oder durch höhere Gewalt.
 - e) Schäden, für deren Beseitigung eine Versicherung des **Mieters** eintrittspflichtig ist.

§ 3 Sichtkontrolle und Wartung

- (1) Die Sichtkontrolle umfasst insbesondere folgende Einzelprüfungen:
 - a) Sichtkontrolle der Steuereinheit sowie des Befestigungssystems,
 - b) Sichtkontrolle der Leitungen,
 - c) Sichtkontrolle der Schutz- und Sicherheitseinrichtungen,
 - d) Kontrolle der Steckverbindungen.

- (2) Die Wartung umfasst insbesondere folgende Einzelhandlungen:
 - a) Überprüfung auf mechanische Beschädigungen,
 - b) Lockerheitskontrolle der Steuereinheit sowie des Befestigungssystems,
 - c) Elektrische Funktionsprüfung der Steuereinheit,
 - d) Erstellung einer Mängelliste.
- (3) Die Sichtkontrolle und die Wartung erfolgen einmal im Jahr. Sichtkontrolle und Wartung können auch gemeinsam durchgeführt werden. Während der Ausführung der Sichtkontrolle und Durchführung von Wartungsarbeiten sind die **MIT.N** berechtigt, die Erzeugungsanlage aus Sicherheitsgründen abzuschalten. Für Mindererträge, die durch Wartungs- und Reparaturarbeiten entstehen, wird kein Ausgleich vorgenommen
- (4) Die **MIT.N** sind berechtigt, Dritte als Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB mit der Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu beauftragen, sofern sichergestellt ist, dass die Leistungen ausschließlich durch Sachkundige fachgerecht durchgeführt werden und der Dritte leistungsfähig und zuverlässig ist. Die **MIT.N** sind verpflichtet, den **Mieter** über die Beauftragung Dritter unverzüglich zu unterrichten.

§ 4 Pflichten des Mieters

- (1) Der **Mieter** hat die Steuereinheit einmal täglich zu kontrollieren. Die Kontrolle beschränkt sich hierbei auf eine Sichtkontrolle.
- (2) Bei Bekanntwerden eines Versagens der Steuereinheit wird der **Mieter** die **MIT.N** hiervon unverzüglich in Kenntnis setzen. Zu ihren üblichen Geschäftszeiten der **MIT.N** halten diese eine Wartungsbereitschaft vor. Die üblichen Geschäftszeiten der **MIT.N** sind von Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 13:00 Uhr.
- (3) Der **Mieter** wird dafür sorgen, dass während der Dauer dieses Instandhaltungsvertrages die von den **MIT.N** angegebenen technischen Voraussetzungen für den Betrieb der Steuereinheit gegeben sind.
- (4) Der **Mieter** darf die Steuereinheit weder selbst noch durch einen Dritten warten oder reparieren lassen, es sei denn, die **MIT.N** haben hierzu ihre Zustimmung erteilt.
- (5) Die **MIT.N** dürfen als Teil der vorbeugenden Wartung an der Steuereinheit technische Änderungen und Verbesserungen vornehmen, was vom **Mieter** zu dulden ist. Die **Parteien** werden den für diese Arbeiten nötigen Zeit- und Materialbedarf einvernehmlich festlegen.

- (6) Der **Mieter** gewährt der **MIT.N** nach vorheriger telefonischer Absprache ein Zutrittsrecht zum Grundstück und zu den Räumlichkeiten, die zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten erforderlich ist.

§ 5 Pflichten der MIT.N

- (1) Die **MIT.N** werden die Steuereinheit über eine Fernüberwachungseinrichtung kontrollieren.
- (2) Über die nach Absatz (1) genannte Fernüberwachungseinrichtung werden die **MIT.N** die Steuereinheit in regelmäßigen Abständen kontrollieren.
- (3) Die **MIT.N** werden zur Erfüllung der in diesem Instandhaltungsvertrag übernommenen Pflichten geeignetes und geschultes Personal in ausreichender Zahl vorhalten. Ebenso werden die **MIT.N** in angemessenem Umfang Kleinteile für Reparaturen einlagern.

III. Allgemeine Regelungen

§ 1 Inkrafttreten, Nutzungsdauer, Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft.
- (2) Der Vertrag läuft zunächst bis zum 31. Dezember des zwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme der Erzeugungsanlage folgt (Erstlaufzeit). Der **Mieter** ist verpflichtet, der **MIT.N** den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mitzuteilen.
- (3) Innerhalb der Erstlaufzeit nach Absatz (2) ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen.
- (4) Sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Erstlaufzeit gekündigt wird, verlängert er sich auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann nach der Erstlaufzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
- (5) Das Recht jeder **Partei**, diesen Einzelvertrag aus einem wichtigen Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt.
- (6) Ein wichtiger Grund i. S. von Absatz (5) liegt insbesondere vor, wenn
- a) innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Errichtung und Inbetriebnahme der Erzeugungsanlage nicht erfolgt ist;
 - b) die Erzeugungsanlage aus Sicht des **Mieters** aus wirtschaftlichen oder nachbarschafts- und/oder öffentlich-rechtlichen Gründen überhaupt nicht oder nicht im wirtschaftlich ausreichenden Maße betrieben werden kann oder soll, wobei die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit dem **Mieter** obliegt;
 - c) die Erzeugungsanlage nicht an das Stromnetz angeschlossen werden kann;

- d) die Erzeugungsanlage über einen Zeitraum von mehr als 12 aufeinander folgenden Wochen oder mehr als 24 Wochen innerhalb eines Kalenderjahres nicht zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme genutzt wird oder
 - e) über das Vermögen des **Mieters** ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.
- (7) Die **Vermieterin** wird die Steuereinheit spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung dieses Vertrages auf eigene Kosten entfernen.
Dabei hat die **Vermieterin** einen Zustand der genutzten Fläche herzustellen, der dem bei Vermietungsbeginn vorgefundenen Zustand vergleichbar ist.

§ 2 Rechtsnachfolge und Sicherungsübereignung

- (1) Beide **Parteien** haben das Recht ihre Ansprüche aus diesem Einzelvertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung der Rechte aus dem Einzelvertrag oder der Verkauf der Erzeugungsanlage ist der anderen **Partei** schriftlich mitzuteilen und bedarf vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen der Zustimmung der anderen **Partei**.
- (2) Die **Mieter** verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück veräußert, durch Schenkung oder anderweitig das Grundstückseigentum auf Dritte überträgt, in den notariellen Kaufvertrag bzw. Urkunde eine Klausel aufzunehmen, durch die der Käufer o. ä. in alle Rechte und Pflichten eintritt, die sich aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben. Ferner hat der **Mieter** die **Vermieterin** unverzüglich schriftlich von der Veräußerung/Übertragung zu unterrichten und eine Ausfertigung des Kaufvertrages/Übertragungsurkunde beizufügen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt der **Mieter** ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden gegenüber der **Vermieterin**. Eine weitergehende Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- (3) Für den Fall, dass die Verwertung des auf den Vertragsgrundstücken befindlichen Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen eine dritte Person an die Stelle des **Mieters** tritt, willigt die **Vermieterin** in den Eintritt dieses Dritten als neuen Mieter mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Eintritt wird mit Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsurkunde wirksam. Der Eintritt wird unverzüglich der **Vermieterin** unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt werden.

§ 3 Haftung und Versicherung

- (1) Die Vermietung und Instandhaltung der Steuereinheit erfolgt auf eigene Kosten und Gefahr der MIT.N. Die **MIT.N** haftet für alle Schäden, die durch die Vermietung und Wartung der Steuereinheit entstehen nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Für die **MIT.N** besteht eine Betriebshaftpflichtversicherung, deren Versicherungsschutz sich auch auf Tätigkeitsschäden erstreckt. Die Deckungssummen sind für Personen- und Sachschäden unbegrenzt.
- (3) Sollte die Steuereinheit durch einen Dritten beschädigt worden sein, mit der Folge, dass dem **Mieter** ein Schadensersatzanspruch gegen den Dritten erwächst, tritt der **Mieter** bereits jetzt seinen Anspruch an die **MIT.N** ab, die diese Abtretung hiermit annimmt

§ 4 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder nichtig sein oder werden, oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages insgesamt wie auch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.
- (2) Die **Parteien** haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die ganz- oder teilweise Nichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken sind von den **Parteien** unverzüglich rechtswirksame Regelungen zu vereinbaren, die dem am nächsten kommen, was die **Parteien** gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit/Unwirksamkeit/Undurchführbarkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§ 5 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Einzelvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform sowie der Unterschriften durch die **Parteien**.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben und sind gegenstandslos.
- (3) Die **MIT.N** tragen alle Kosten, die sich nach dem Vertrag und seiner Durchführung ergeben, es sei denn, eine vertragliche Regelung weist dem **Mieter** die Kostentragungspflicht ausdrücklich zu. Etwaige Kosten einer rechtlichen Beratung im Zusammenhang mit diesem Vertrag trägt jede **Partei** selbst.

- (4) Für alle über oder aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist der ausschließliche Gerichtsstand das für den Grundstücksort (Belegenheit) zuständige Gericht.

Gießen, _____/_____._____

Mittelhessen Netz GmbH

B E I S P I E L