

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Miete von Flächen zur Errichtung und den Betrieb von PV Anlagen (B2B)

1. GELTUNG DER ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) – VERSION 2022

- 1.1. Für den gesamten gegenwärtigen und künftigen Geschäftsverkehr mit Alpin Immo Management GmbH, Schöffelgasse 52, A1180 Wien („im Folgenden **AE**“) im Geschäftsfeld **Miete von Flächen zur Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik Anlagen (nachfolgend „PV Anlagen“)** gelten ausschließlich die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend **„AGB“**). Dies gilt auch für Vertragsbeziehungen, die im Wege der Rechtsnachfolge auf AE übergegangen sind. Die Geltung ist vereinbart, selbst für den Fall, dass auf diese AGB nicht ausdrücklich Bezug genommen wird.
- 1.2. Diese AGB finden Anwendung für sämtliche Geschäftsfälle ab dem 01.01.2022 und ersetzen allfällige derzeit bestehende AGBs ersatzlos.
- 1.3. Abweichende oder ergänzende Regelungen – insbesondere allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters – werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn dies ausdrücklich von AE schriftlich bestätigt wurde. Eine konkludente Zustimmung zu allfälligen vom Vermieter verwendeten AGB durch AE ist ausgeschlossen. Vertragserfüllungshandlungen gelten ausdrücklich nicht als Zustimmung zu von diesen AGB abweichenden Vertragsbedingungen.

2. LEISTUNGSUMFANG DES MIETMODELLS

- 2.1. AE mietet von gewerblich tätigen Vermietern („B2B-Bereich“) Freiflächen oder sonstige Dachflächen oder Gebäudeausußenflächen zur Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen („**PV-Anlagen**“). Der Vermieter überlässt hierfür AE für einen gesondert zu vereinbarenden Mietzins von AE zu bestimmende Dachflächen, Freiflächen bzw sonstige Gebäudeaußenflächen, auf denen AE eine PV-Anlage plant, errichtet, während der Vertragslaufdauer wartet und im eigenen Namen und auf eigene Rechnung betreibt.
- 2.2. AE kann die Errichtung, den Betrieb oder die Wartung der PV-Anlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen oder hierfür Vertragspartner einsetzen.
- 2.3. Der Vermieter räumt AE das Recht ein, eigenständig sowohl Größe, Art, Type als auch Lage der PV-Anlage, sowie den Verlauf der Anschlussleitungen eigenständig nach eigenem Ermessen auszuwählen bzw jederzeit abzuändern, ohne dass es einer entsprechenden Zustimmung des Vermieters bedarf.
- 2.4. Der Vermieter räumt AE gegenüber ein, die Installation der PV Anlage in baulicher Hinsicht abzuwickeln und an das bestehende elektrische Netz des auf dem jeweiligen

Mietgegenstandes befindlichen Gewerbeobjektes oder eines sonstigen Netzzuganges anzuschließen.

3. VOLLMACHT

- 3.1. Der Vermieter erteilt AE seine ausdrückliche Vollmacht in seinem Namen und auf seine Rechnung sämtliche Vertretungshandlungen zu setzen, die für die Planung, Genehmigung, Installation, die Wartung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlich und dienlich sind. Dies umfasst insbesondere die Vertretung des Vermieters gegenüber Dritten und Behörden, insbesondere auch in Verfahren zur Erreichung von allfällig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, zur Antragstellung von Förderungen oder Abschluss von Verträgen zur Einspeisung von Energie in das Netzsystem, sowie zur Verhandlung von Vertragskonditionen und zum Abschluss von Energielieferverträge mit Energielieferanten zum Bezug von Energie, sofern die durch die PV-Anlage erzeugte Energie nicht zur Deckung des Gesamtenergiebedarfes des Vermieters ausreichend ist. Weiters erteilt der Vermieter die Vollmacht zur Entgegennahme von Vertragserklärungen, Informationen, Akteninhalten und Daten betreffend den Vermieter sowie zur Entgegennahme von Geld und Geldwerten.
- 3.2. Die eingeräumten Vollmachten können von AE ohne weitere Zustimmung des Vermieters an eine oder mehrere dritten natürlichen oder juristischen Personen vollinhaltlich übertragen werden. Insbesondere ist AE auch berechtigt, Untervollmachten der in Punkt 3.1 bezeichneten Vollmacht an einen oder mehrere Dritte zu erteilen. Der Vermieter stimmt dieser Übertragung sowie der Erteilung von Untervollmachten zu.

4. VERTRAGSDAUER UND KÜNDIGUNG

- 4.1. Sofern vertraglich nicht anders geregelt, werden Mieterträge auf die Dauer von 40 (vierzig) Jahren geschlossen. Der Vertrag gilt um weitere 10 (zehn) Jahre verlängert, sofern der Vermieter nicht 12 Monate vor Ablauf des Vertrages schriftlich den Vertrag aufkündigt. AE ist nach Beendigung des Vertrages nicht zur Wiederherstellung des vorherigen Zustandes verpflichtet. AE behält sich vor, dem Vermieter die PV-Anlage zum Kauf anzubieten, wobei der Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht.
- 4.2. AE kann Mietverträge nach Ablauf der vertraglich vereinbarten erstmaligen Befristungsperiode jeweils zum Jahresende unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist kündigen. Eine ordentliche Kündigung seitens des Vermieters ist ausgeschlossen.
- 4.3. AE kann den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung außerordentlich kündigen, wenn

a. der Vermieter mit einer allfälligen

Zahlungsverpflichtung, beispielsweise aus einer Schadenersatzverpflichtung gegenüber AE, mit mehr als 14 Tagen trotz schriftlicher Aufforderung durch AE in Rückstand ist;

- b. der Vermieter ein Sanierungs- oder Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt, über diesen eröffnet wird oder mangels Masse abgelehnt wird, oder seine Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird
- c. wenn der Vermieter über keine inländische Zustellschrift und Zahlstelle mehr verfügt;
- d. der begründete Verdacht besteht, dass der Vermieter die PV-Anlage oder sonstige damit in Zusammenhang stehenden Leistungen in betrügerischer Absicht missbraucht oder den Missbrauch durch Dritte duldet, oder der begründete Verdacht besteht, dass die Leistungen eines Vertragspartners überwiegend durch einen Dritten, bei dem eine Ablehnung der Begründung des Vertragsverhältnisses gerechtfertigt wäre, im Sinne eines Umgehungsgeschäftes in Anspruch genommen werden; oder
- e. AE Tatsachen über den Vermieter bekannt werden, die eine Ablehnung der Begründung eines Vertragsverhältnisses gerechtfertigt hätten;
- f. der Vermieter ohne vorherige Zustimmung von AE Maßnahmen trifft oder unterlässt, die zu einer nachhaltigen Leistungsverminderung der PV-Anlage führen;
- g. der Vermieter sein Eigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft überträgt, vermietet, verpachtet oder sonstwie einem Dritten zur Nutzung überlässt;
- h. sich herausstellt, dass das Objekt zur Installation oder zum Betrieb einer PV-Anlage technisch oder kaufmännisch nicht geeignet ist;
- i. .
- j. sich herausstellt, dass die PV Anlage aus kaufmännischer oder technischer Sicht für AE nicht oder nicht unter für AE wirtschaftlich sinnvollen Bedingungen umsetzbar ist.
- k. der Vermieter sonstige Bestimmungen dieses Vertrages verletzt und trotz schriftlicher Abmahnung nicht binnen 14 Tagen einen vertragskonformen Zustand herstellt.

4.4. Sofern der Vertrag außerordentlich gekündigt wird, ist der Vermieter gegenüber AE zum Ersatz des entgangenen Gewinnes sowie sonstiger allfälliger aus der außerordentlichen Kündigung erwachsenen Schäden verpflichtet. In jedem Fall hat der Vermieter den allenfalls bereits im Vorhinein von AE bezahlten Mietzins aliquot (pro rata temporis) und ohne schuldhaftes Verzögerung an AE zurückzubezahlen.

5. EIGENTUMSRECHTE AN DER PV-ANLAGE

5.1. Die durch AE errichteten PV-Anlagen samt sämtlichen Zubehör, werden vorübergehend als selbstständige und sonderrechtsfähige Bestandteile am Objekt des Vermieters angebracht. Die PV-Anlage samt sämtlichen Zubehör verbleibt sohin während der gesamten Vertragslaufdauer und darüber hinaus im Eigentum von AE. Auf jederzeitige Anfrage der AE verpflichtet sich der Vermieter eine grundbuchsfähige Urkunde zu fertigen, in dem das Eigentumsrecht der AE an der PV-Anlage gem § 297a ABGB grundbücherlich angemerkt wird.

5.2. In jedem Fall verpflichtet sich der Vermieter bei einer allfälligen Verpfändung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft oder der darauf errichteten Gebäude dem Pfandgläubiger schriftlich offenzulegen, dass die von AE errichtete und betriebene PV-Anlage in deren alleinigem Eigentum steht und dem Mieter keine Eigentums- oder sonstigen Sachenrechte an der PV-Anlage zukommen sowie sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen gegenüber Dritten abzugeben um einen gutgläubigen Pfandrechts- oder sonstige Sicherheits- oder Eigentumsrechtserwerb durch Dritte an den PV-Anlagen auszuschließen.

6. VERPFLICHTUNGEN DES VERMIETERS UND PÖNALEN

6.1. Der Vermieter räumt AE das Recht ein, sämtliche zur Installation, Wartung und Betrieb der PV-Anlage erforderlichen und dienlichen Arbeiten vorzunehmen und – sofern erforderlich – in die Gebäude- sowie Bodensubstanz einzugreifen. Die Arbeiten umfassen insbesondere – aber nicht ausschließlich – das Anbringen und die Installation der PV-Anlage und des dazugehörigen Zubehörs samt aller Nebenarbeiten, der Verbindung der PV-Anlage mit dem öffentlichen Netz, der Installation von Zähl-, Schalt- und Messeinrichtungen (inkl Smart-Metering Anlagen), und sonstiger Installationsarbeiten. Sofern der Vermieter über das Objekt nicht oder nur eingeschränkt verfügungsbefugt ist (etwa Mieter), hat er eine Zustimmungserklärung des Verfügungsberechtigten (bspw Eigentümer) an AE zu übergeben, mittels der der Verfügungsbefugte einwilligt, dass am Objekt die PV-Anlage zu den Konditionen des Vertrages und dieser AGB errichtet und betrieben wird. Sofern ein Nutzungsrecht eines Vermieters am Objekt vor Ablauf der Vertragsdauer dieses Vertrages beendet wird, verpflichtet sich der Vermieter die Verpflichtungen aus diesem Vertrag an den nachfolgenden Nutzungsbefugten bzw dem Verfügungsbefugten (Eigentümer) zu überbinden. Sofern dies nicht erfolgen sollte, wird der Vermieters AE gegenüber schadenersatzpflichtig und hat volle Genugtuung (insb auch entgangenen Gewinn über die gesamte vereinbarte Nutzungsdauer) zu leisten. Allfällige Pönalverpflichtungen bleiben unberührt.

6.2. Der Vermieter verpflichtet sich, sämtliche Informationen zu erteilen bzw Unterlagen auszuhändigen, die für die Planung, Installation, den Betrieb und die Wartung der PV-Anlage erforderlich sind (etwa Planunterlagen, Baubeschreibungen oä). Im Übrigen erteilt der Vermieter die in Punkt 3 genannte Vollmacht, mittels der AE die entsprechenden Informationen im Vollmachtsnamen des Vermieters einholen kann. Der Vermieter hat die erteilten Informationen stets aktuell zu halten. Sofern sich

Änderungen ergeben, die vertragsrelevant sind (dies sind insb Änderung von Baubewilligungen, Bebauungsbestimmungen oä), hat der Vermieter AE unverzüglich hierüber schriftlich zu informieren.

- 6.3. Der Vermieter verpflichtet sich, AE vorab über anstehende bauliche Veränderungen, Reparaturen sowie andere Maßnahmen am Objekt bzw der Außenhülle oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der PV-Anlage bewirken können, zu informieren, und diese nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung von AE durchzuführen. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass hierdurch Beeinträchtigungen der PV-Anlage auf das jeweils geringste Maß beschränkt werden. Der Vermieter erklärt ausdrücklich, dass bauliche Veränderungen oder Maßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht geplant sind. Weiters verpflichtet sich der Vermieter allfälligen Bewuchs am Grundstück so beschnitten zu halten, dass dieser keinen Schatten auf die PV-Anlage wirft oder sonstwie die Leistungsfähigkeit der PV-Anlage mindert. Im Übrigen verpflichtet sich der Vermieter alle Maßnahmen zu unterlassen, die eine Leistungsbeeinträchtigung der PV-Anlage bewirken könnten.
- 6.4. Der Vermieter verpflichtet sich, das Dach bzw die Außenhülle, an dem die PV-Anlage angebracht ist, während der gesamten Vertragslaufdauer zu warten und instandzuhalten, so dass die PV-Anlage einwandfrei betrieben werden kann. AE trifft hinsichtlich der Gebäude- teile, auf die die PV-Anlage installiert wurde, keine Instandhaltungspflicht.
- 6.5. Der Vermieter verpflichtet sich AE oder von ihr beauftragten Unternehmen jederzeit Zugang zu dem Objekt des Vermieters bzw zu der PV-Anlage, deren Zubehör und sonstigen Bestandteilen, die zum einwandfreien Betrieb erforderlich sind, zu gewähren um erforderliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie Zählerablesungen oder andere erforderliche Arbeiten vorzunehmen.
- 6.6. Der Vermieter verpflichtet sich, diesen Vertrag an alle seine Rechtsnachfolger im Mietgegenstand abzutreten und die hieraus erwachsenden Rechte und Pflichten den Rechtsnachfolgern zu überbinden. Dies umfasst auch den Fall einer Veräußerung der Liegenschaft bzw des darauf errichteten Objektes. Aus der Übertragung dieses Vertrages an Rechtsnachfolger erwächst dem Rechtsnachfolger kein außerordentliches Kündigungsrecht.
- 6.7. Der Vermieter verpflichtet sich allenfalls erforderliche Zustimmungen, auch in grundbuchsfähiger Form (etwa für die Einverleibung von Servituten im Grundbuch), die erforderlich sind, die Planung, Installation, Wartung und Betrieb der PV-Anlage sicherzustellen oder die Recht von AE aus dem Mietvertrag bestmöglich – auch gegenüber Dritten – abzusichern auf Anfrage der AE jederzeit zu erteilen,
- 6.8. AE hat das Recht, mit der PV-Anlage zu werben und erteilt der Vermieter AE das Recht, Daten und Lichtbilder über die PV-Anlage samt Gebäude und Grundstück und unter Namensnennung des Vermieters zu Werbezwecken zu nutzen.

- 6.9. Verstöße des Vermieters gegen seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag machen ihn gegenüber AE schadenersatzpflichtig, wobei ua auch der entgangene Gewinn für die verbleibende Vertragslaufdauer zu ersetzen ist. Sofern der Vermieter gegen die Verpflichtung zur Überbindung des Vertrages verstößt, ist er jedenfalls zum Ersatz des entgangenen Gewinnes verpflichtet.

- 6.10. Sofern ein Vertragsverstoß des Vermieters eine Unterbrechung oder Leistungsminderung der PV-Anlage zur Folge hat, verpflichtet sich der Vermieter zur Entrichtung einer nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Pönale iHv EUR 15.000 pro Verstoß. Sofern der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages die Installation der Anlage bzw die Zulassung der Wartung durch AE oder von AE beauftragte Dritte verweigert, verpflichtet sich der Vermieter zur Zahlung einer Pönale iHv 50% des Neuwertes der PV-Anlage. In jedem Fall ist AE zur Geltendmachung der darüberhinausgehenden Schäden sowie zur Erhebung sonstiger Rechtsbehelfe (wie insbesondere einstweiliger Verfügungen) berechtigt.

7. GEWÄHRLEISTUNG

- 7.1. Der Vermieter leistet Gewähr dafür, dass er mit Abschluss des Mietvertrages zur Errichtung und dem Betrieb der PV-Anlage in keine Rechte Dritter eingreift sowie allenfalls erforderliche Zustimmungen Dritter zur vertragsgemäßen Überlassung der Mietflächen vor Vertragsabschluss eingeholt hat.

- 7.2. Die vom Vermieter an AE übermittelten Planunterlagen des Mietgegenstandes sind richtig und entsprechen dem tatsächlichen Mietgegenstand, insbesondere im Hinblick auf Fläche und technische Beschaffenheit.

8. SCHADENERSATZ, HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- 8.1. Schadenersatzansprüche gegenüber AE sind im gesetzlich weitestgehenden Ausmaß ausgeschlossen, jedenfalls in Fällen leichter Fahrlässigkeit mit Ausnahme von Personenschäden. Für Sachschäden haftet AE auch bei grober Fahrlässigkeit nicht. AE haftet nicht für durch Erfüllungsgehilfen oder sonstige Subunternehmer von AE verursachte Schäden. Etwaige Ersatzansprüche gegenüber AE verjähren nach 6 Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger.

- 8.2. AE haftet nicht für mittelbare Schäden, entgangenen Gewinn, Zinsverluste, unterbliebene Einsparungen, Folge- und Vermögensschäden, Schäden aus Ansprüchen Dritter sowie für den Verlust von Daten und Programmen und deren Wiederherstellung.

- 8.3. Sofern in einem abgeschlossenen Vertrag ein Pönale vereinbart wurde, unterliegt diese nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. In einem solchen Fall ist die Geltendmachung von darüber hinausgehendem Schadenersatz ausdrücklich zulässig.

9. AUFRECHNUNG

Eine Aufrechnung von Ansprüchen von AE mit allfälligen Gegenforderungen des Vermieters, welcher Art auch immer, ist ausgeschlossen.

10. KONTAKT

10.1. Gegenüber AE können – sofern nicht eine strengere Form in diesen AGBs oder gesetzlich oder vertraglich vorgesehen – rechtsverbindliche Erklärungen per eingeschriebenen Brief (Geschäftsanschrift laut Firmenbuch) oder per Email ausschließlich an p.rulofs@alpinenergie.at abgegeben werden. AE kann gegenüber dem Vermieter rechtsverbindliche Erklärungen per E-Mail abgeben.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1. AE ist berechtigt, alle Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten, sowie einzelne oder auch alle Rechte und Pflichten samt allfälligen Gestaltungsrechten (gesamtes Vertragsverhältnis) auf Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger zu übertragen, und es erteilt der Vermieter bereits jetzt ausdrücklich seine diesbezügliche und uneingeschränkte Zustimmung. Dies kann auch bereits vor Inbetriebnahme der Nutzeranlage erfolgen.

11.2. Änderungen oder Ergänzungen eines Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht zwingend eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesen Formerfordernissen.

11.3. Wenn eine Bestimmung eines Vertrages unwirksam oder

undurchsetzbar sein sollte, beeinträchtigt dies nicht die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages. Die Vertragsparteien werden sich in einem solchen Fall bemühen, die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt sinngemäß für eine Ergänzung eines Vertrages im Fall von Lücken des Vertrages.

11.4. Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere die Abtretung von Forderungen, ist nur mit Zustimmung der von AE zulässig.

11.5. Dieser Vertrag sowie sämtliche im Rahmen der Geschäftsbeziehung zwischen dem Vermieter und AE abgegebenen Erklärungen und abgeschlossenen Verträge unterliegen österreichischem materiellem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Das UN-Kaufrecht findet keine Anwendung.

11.6. Für alle Rechtsstreitigkeiten über das Zustandekommen oder die Rechtswirksamkeit eines Vertrages oder im Zusammenhang mit einem Vertrag, einschließlich seiner Vor- und Nachwirkungen, wird ausschließlich die Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes am Sitz von AE vereinbart.