

Vertrag

über die unentgeltliche Nutzung eines Grundstücks für die Errichtung und das Betreiben von Ladeinfrastruktur

zwischen der AreaCharge GmbH
Am Vogelherd 50
98693 Ilmenau

vertreten durch den Geschäftsführer Thorsten Jahn

- im Folgenden „AreaCharge“ genannt -

und der[Firma]
.....[Straße und Hausnummer]
.....[Postleitzahl und Ort]

vertreten durch[Name Vertretungsberechtigter]

- im Folgenden auch „Grundstückseigentümer“ genannt.

Gemeinsam werden die Vertragspartner auch „Parteien“ genannt.

1. Begriffsklärungen

- a. E-Fahrzeuge oder E-PKW sind elektrisch betriebene Fahrzeuge mit einer Traktionsbatterie, die von außen mit Ladestrom aufgeladen wird. Dies können sowohl vollelektrische als auch Plugin-Hybrid-Fahrzeuge sein.
- b. E-PKW-Stellflächen oder E-PKW-Parkplätze sind die an die installierte Ladeinfrastruktur angrenzenden PKW-Stellflächen, die nur von E-Fahrzeugen zum Aufladen genutzt werden.
- c. Ladeinfrastruktur umfasst die technischen Anlagen und Installationen, die erforderlich sind, um ein E-Fahrzeug mit elektrischem Strom aufladen zu können. Dazu zählen
 - die Ladepunkte zum Aufladen des E-Fahrzeugs mittels geeignetem Ladekabel, an denen zur gleichen Zeit nur ein E-Fahrzeug geladen werden kann,
 - die zur Befestigung der Ladepunkte ggf. erforderlichen Stelen mit Fundamenten,
 - die (Erd-)Kabel zur Verbindung der Ladepunkte mit dem Zähleranschlusskasten und
 - der Anschluss an das Niederspannungsnetz.
- d. Die Errichtung und der Betrieb der Ladeinfrastruktur umfasst die hierfür erforderlichen Planungs- und Genehmigungsschritte, die Baumaßnahmen zur Installation, die Inbetriebnahme sowie die laufende Wartung, Reparatur und Instandsetzung der Ladetechnik. Der Betreiber hat die eichrechtlichen Vorgaben und – im Falle öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur – die Regelungen der Ladesäulenverordnung einzuhalten.
- e. Der Ladeservice umfasst die Bereitstellung des Ladestroms für Nutzer von E-Fahrzeugen, ein Frontend für die Nutzer zur Abwicklung der Ladevorgänge, ein Backend zur Abwicklung der zentralen Steuerungs- und Abrechnungsprozesse sowie ein Unterstützungsangebot bei Kundenrückfragen.

2. Präambel

Der Grundstückseigentümer hat ein Interesse daran, E-Fahrzeugnutzern (z. B. den Mietern der vom Grundstückseigentümer vermieteten Wohnungen, aber auch anderen Nutzern) das Aufladen von E-Fahrzeugen durch öffentliche Ladepunkte zu ermöglichen. Jedoch möchte der Grundstückseigentümer selbst weder in Ladetechnik investieren, noch diese betreiben und auch nicht den Ladeservice erbringen.

Geschäftszweck der AreaCharge GmbH ist die Errichtung und der Betrieb von Ladeinfrastruktur sowie das Erbringen eines Ladeservice zum Aufladen von E-Fahrzeugen.

3. Gegenstand des Vertrages

AreaCharge soll auf einem Grundstück des Grundstückseigentümers Ladeinfrastruktur errichten und betreiben sowie einen Ladeservice erbringen. Dieser Vertrag regelt die diesbezüglichen gegenseitigen Rechte und Pflichten der Parteien.

4. Gestattung der Nutzung des Grundstücks

- a. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer von Flurstücken, die für die Errichtung und den Betrieb von Ladeinfrastruktur und die Erbringung eines E-Ladeservice für die Dauer des Vertrags zur Verfügung gestellt werden.
- b. Der Grundstückseigentümer räumt der AreaCharge das Recht ein, auf den an die E-PKW-Stellflächen angrenzenden Nebenflächen/Grünstreifen auf eigene Kosten Ladeinfrastruktur zu errichten und zu betreiben sowie einen Ladeservice zu erbringen. Die entsprechenden Lagepläne bzw. Flurkarten mit den eingezeichneten E-PKW-Stellflächen und den Standorten für die Ladeinfrastruktur ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt.
- c. Area Charge wird, sofern für die Errichtung, die Unterhaltung oder den Betrieb der Ladeinfrastruktur erforderlich, sämtliche öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten einholen und die technischen Voraussetzungen für die Errichtung der Ladeinfrastruktur prüfen.
- d. Der Grundstückseigentümer gestattet den Vertretern von AreaCharge oder den im Auftrag handelnden Dritten die Durchführung aller Maßnahmen zur Errichtung, zur Unterhaltung (einschließlich Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung) und zum Betrieb der Ladeinfrastruktur sowie dem Erbringen des Ladeservice und gewährt diesen Personen nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer den insoweit erforderlichen Zugang zu den E-PKW-Stellflächen und zur Ladeinfrastruktur. AreaCharge wird alle Maßnahmen derart mit dem Grundstückseigentümer abstimmen, dass dessen Interessen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- e. Der Grundstückseigentümer trägt für die Planung, die Errichtung, die Unterhaltung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur keine Kosten, soweit nicht in dieser Vereinbarung eine Kostentragung vorgesehen ist.
- f. Area Charge ist berechtigt, von den Nutzern der Ladeinfrastruktur ein Entgelt zu verlangen.

5. Entgelt für die Nutzung des Grundstücks

AreaCharge darf das Grundstück für die im Rahmen dieses Vertrages beschriebenen Zwecke entgeltfrei nutzen. Etwa anfallende (umlagefähige oder sonstige) Nebenkosten werden AreaCharge weder durch den Grundstückseigentümer noch durch Dritte, die im Auftrag des Grundstückseigentümers handeln, in Rechnung gestellt.

6. Ladeinfrastruktur und Ladeservice

- a. AreaCharge errichtet die Ladeinfrastruktur für die im Punkt 4. bezeichneten E-PKW-Stellflächen und nimmt diese spätestens bis zu einem bestimmten Termin in Betrieb, der in der Anlage 1 für jeden Standort vereinbart wird. Hierfür ist kein Eingriff in die Elektroinstallation des Gebäudes notwendig. Die entstehenden Kosten für die Errichtung und Unterhaltung der Ladeinfrastruktur trägt AreaCharge.
- b. AreaCharge ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und warten zu lassen. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten nur von entsprechend geschultem Personal unter Beachtung der geltenden Sicherheitsbestimmungen durchgeführt werden. AreaCharge unterhält die Ladeinfrastruktur in ordnungsgemäßem Zustand.
- c. AreaCharge entscheidet eigenständig über die Art und Weise wie und mit welchen, bevorzugt lokalen, Vertragspartnern die Ladeinfrastruktur errichtet und betrieben sowie der Ladeservice erbracht wird. Dabei obliegen AreaCharge die einschlägigen Verkehrssicherungspflichten, die sich aus dem Bau und dem Betrieb der an den E-PKW-Stellplätzen angrenzenden technischen Anlagen für die Ladeinfrastruktur ergeben. Der Grundstückseigentümer wird rechtzeitig über anstehende Maßnahmen und die jeweils beteiligten Vertragspartner informiert.
- d. AreaCharge übernimmt keine Verkehrssicherungspflicht für die E-PKW-Parkflächen, diese obliegt dem Grundstückseigentümer.

- e. Der Ladeservice steht grundsätzlich einem unbestimmten Personenkreis zur Verfügung. AreaCharge hat das Ziel, einen bedarfsgerechten und kontinuierlichen Ladeservice zu gewährleisten. Im Zeitraum von Ausfällen aufgrund Reparaturen, Wartungen etc. wird sich AreaCharge bemühen, die Unterbrechungen so kurz wie möglich zu halten.
- f. AreaCharge kann sich zur Ausübung dieses Vertrages Dritter bedienen.
- g. Die Ladeinfrastruktur bleibt mindestens während der gesamten Vertragslaufzeit Eigentum von AreaCharge und ist gemäß § 95 BGB kein Bestandteil des Grundstücks.

7. Werbliche Maßnahmen

- a. AreaCharge wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und ggf. unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen weiterer Partner (wie z. B. dem stromliefernden Energieversorgungsunternehmen) die Gestaltung der Ladeinfrastruktur vornehmen.
- b. Die Parteien werden nach Absprache jeweils in Werbe- und Informationsmaterial, Pressemitteilungen und Internetveröffentlichungen auf die Kooperation hinweisen.

8. Pflichten des Grundstückseigentümers

- a. Falls der Grundstückseigentümer Eigentümer der E-PKW-Stellflächen ist, verpflichtet er sich, die Ladeinfrastruktur für die Dauer des Vertrages für Nutzer von E-Fahrzeugen zugänglich zu machen. Die Beräumung von Laub und Schnee sowie Behebung von Mängeln in der Fahrbahndecke ist durch den Grundstückseigentümer zu leisten.
- b. Der Grundstückseigentümer sichert zu, dass ihm zum Abschluss dieses Vertrages keine bevorstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, die zu einer Beeinträchtigung der Ladeinfrastruktur führen könnten.
- c. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, AreaCharge unverzüglich zu informieren, falls er Handlungen oder Maßnahmen beabsichtigt, die geeignet sind, die Ladeinfrastruktur zu gefährden oder das Erbringen des Ladeservice zu beeinträchtigen. Er wird die Belange von AreaCharge im Vorfeld der Durchführung solcher Maßnahmen nach Möglichkeit berücksichtigen.
- d. Sofern die Ladeinfrastruktur oder das Erbringen des Ladeservice durch Maßnahmen des Grundstückseigentümers über einen Zeitraum von mindestens zwei Wochen unmöglich wird, richten sich etwaige Entschädigungsansprüche der AreaCharge innerhalb der Vertragslaufzeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Alternativ kann der Grundstückseigentümer andere PKW-Parkflächen als E-PKW-Parkflächen vorübergehend oder dauerhaft zur Verfügung stellen. Die Kosten für einen eventuell erforderlichen Umbau der Ladeinfrastruktur trägt dann der Grundstückseigentümer.

9. Vertragslaufzeit und Kündigung

- a. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Das Recht zur Benutzung der Liegenschaft wird zunächst für die Dauer von sechs Jahren ab Inkrafttreten dieses Vertrages eingeräumt. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf gekündigt wird.
- b. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- c. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

10. Verwendung der Ladeinfrastruktur im Falle der Vertragsbeendigung

- a. Nach Vertragsende kann die vorhandene Ladeinfrastruktur ganz oder teilweise auf dem Grundstück verbleiben und zu dann zu vereinbarenden Konditionen in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, wenn beide Parteien dies so wünschen. Die Vertragsparteien werden unverzüglich nach Zugang der Kündigung über die weitere Verwendung der Ladetechnik entscheiden.
- b. Falls die Ladeinfrastruktur ganz oder teilweise zurückgebaut werden muss, verpflichtet sich AreaCharge dazu, die oberirdischen Teile der Anlage spätestens innerhalb von drei Monaten nach Vertragsende auf eigene Kosten zu

entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. In diesem Fall gehen die verbleibenden unterirdischen Teile der Ladetechnik (z. B. Fundamente und Erdkabel) in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Grundstückseigentümer hat das Recht, eine Ersatzvornahme zu veranlassen, falls AreaCharge ihrer Verpflichtung zur Entfernung der oberirdischen Teile der Anlage nicht fristgerecht nachgekommen ist. Die Kosten der Ersatzvornahme trägt AreaCharge.

11. Haftung von AreaCharge

- a. AreaCharge haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die dem Grundstückseigentümer durch den Bau und den Betrieb der Vertragsanlagen und die Nutzung des Grundstücks im Zusammenhang mit dem Betrieb der Vertragsanlagen entstehen.
- b. Außerhalb des Anwendungsbereichs der Haftungsbegrenzungen und -ausschlüsse nach §18 NAV (Niederspannungsanschlussverordnung) ist die Haftung von AreaCharge bzw. seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden ausgeschlossen, soweit diese Schäden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurden. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei Schäden aus schuldhafter Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Als wesentliche Vertragspflichten gelten solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertraut und vertrauen darf.
- c. Im Falle einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf anderen Umständen als Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht, beschränkt sich die Haftung von AreaCharge sowie seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen auf den bei Vertragsbeginn vorhersehbaren vertragstypischen Schaden.
- d. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz und sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

12. Schlussbestimmungen

- a. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- b. Die Parteien werden die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages und alle Informationen, von denen sie in Vorbereitung dieses Vertrages Kenntnis erlangt haben oder während der Durchführung dieses Vertrages Kenntnis erlangen werden, vertraulich behandeln.
- c. Tritt während der Dauer dieses Vertrages eine wesentliche Veränderung von rechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein, die bei Festsetzung des Vertragsinhalts maßgeblich waren und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Parteien unter Berücksichtigung der Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten, so kann jede Partei die Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse verlangen.
- d. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksamen Bestimmungen durch Regelung ersetzen, die ihnen im Ergebnis möglichst gleichkommende Wirkungen haben. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.
- e. Erfüllungsort und Gerichtsstand für beiderseitige Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist
[Ort - i.d.R Sitz des Grundstückseigentümers bzw. Ladestandort].

Ilmenau, den

....., den

AreaCharge GmbH

.....[Firma]