

# **Gestattungsvertrag**

betreffend die

## **Errichtung von Ladeinfrastruktur**

zwischen

[Gebäudeeigentümer]

vertreten durch den Verwalter

– nachfolgend „Eigentümerin“ genannt –

und

[SWM]

– nachfolgend „SWM“ genannt –

sowie den in der Anlage 1 aufgeführten Sondereigentümern

– nachfolgend einzeln oder zusammen „Sondereigentümer“ genannt –

– Eigentümerin, SWM und Sondereigentümer nachfolgend einzeln auch „Partei“ und zusammen „Parteien“ genannt –

## Präambel

Die Eigentümerin ist daran interessiert, in ihrer Liegenschaft eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge errichten zu lassen, welche von den in der Anlage 1 genannten sowie künftigen Sondereigentümern und Mietern genutzt werden kann. Die SWM bieten Ladelösungen für Elektrofahrzeuge an, welche die Planung und Errichtung der Infrastruktur und die Installation und den Betrieb der Ladestationen beinhalten.

Die Eigentümerin beabsichtigt, den SWM zu gestatten, in der Liegenschaft der Eigentümerin eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Versorgung der heutigen und künftigen Sondereigentümer und Mieter zu errichten und zu betreiben.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## § 1 Gegenstand des Vertrags, Gestattung

- 1.1. Die Eigentümerin ist Eigentümerin der Liegenschaft in  
[bitte einfügen]  
samt zugehöriger Tiefgarage. Lageskizzen des Gebäudes und der Tiefgarage sind als Anlage 2 beigefügt.
- 1.2. Die Eigentümerin räumt den SWM das Recht ein, auf eigene Kosten eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wie in § 2 beschrieben in der Tiefgarage der Liegenschaft zu errichten, zu belassen, zu unterhalten und zu betreiben, um damit den in der Anlage 1 genannten sowie künftigen Sondereigentümern und Mietern der Tiefgaragenplätze eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge gegen Entgelt anzubieten.
- 1.3. Die SWM werden, 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.
- 1.4. Die Eigentümerin gestattet alle Maßnahmen der SWM im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung (einschließlich Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung) und dem Betrieb der Ladeinfrastruktur. Die SWM werden alle Maßnahmen derart mit der Eigentümerin abstimmen, dass die Interessen der Eigentümerin und der Sondereigentümer möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 1.5. Bekundet ein Sondereigentümer oder Mieter der Liegenschaft Interesse an der Nutzung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage, werden die SWM diesem ein entsprechendes Angebot machen. Die SWM werden mit der Errichtung einer Ladeinfrastruktur beginnen, sobald zwischen den SWM und mindestens einem Sondereigentümer oder Mieter ein Vertrag über die Nutzung der von den SWM errichteten und betriebenen Ladeinfrastruktur zustande gekommen ist. Die Errichtung und der Betrieb der Ladeinfrastruktur stehen im Übrigen im Ermessen der SWM, wobei sich der Aufbau der Ladeinfrastruktur auch stufenweise nach der Anzahl der Mieter oder Sondereigentümer der Tiefgaragenplätze, die die Ladeinfrastruktur nutzen wollen, richten kann.

- 1.6. Die Eigentümerin ist nicht berechtigt, die von den SWM errichtete Ladeinfrastruktur oder Teile hiervon während der Dauer der Gestattung den Nutzern der Tiefgaragenplätze oder anderen Anbietern für E-Mobilität zur Nutzung zu überlassen.

## § 2 Ladeinfrastruktur

- 2.1. Die Errichtung und der Betrieb der Ladeinfrastruktur beinhaltet insbesondere die Verlegung von Leitungen vom Netzanschluss bis zu den einzelnen Stellplätzen der Tiefgarage, den Einbau einer Technik für das Lastmanagement, den Einbau einer Messtechnik und die Anbringung von Ladestationen (insgesamt in diesem Vertrag „Ladeinfrastruktur“ genannt). Die Ladeinfrastruktur ist im Einzelnen in Anlage 3 näher beschrieben. Für die Planung und Errichtung der Ladeinfrastruktur stellt die Eigentümerin den SWM je eine Kopie von bereits vorhanden Plänen der Tiefgarage und des Gebäudes, soweit für die Planung und Errichtung erforderlich, zur Verfügung.
- 2.2. Die Verlegung von Leitungen erfolgt voraussichtlich über Putz. Die Lage der Ladeinfrastruktur, insbesondere der Verlauf der Leitungen sowie die Installationsorte für die Ladestationen, werden nach Errichtung in entsprechende Pläne eingezeichnet. Diese Pläne sowie spätere Aktualisierungen (z.B. wegen Erweiterung der Ladeinfrastruktur) werden Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 4).
- 2.3. Errichtung und Betrieb der Ladeinfrastruktur erfolgen unter Nutzung und Berücksichtigung des bestehenden Netzanschlusses und der bestehenden Strom-Infrastruktur. Die SWM sind jedoch berechtigt, eine Anschlusswertänderung (unter Beibehaltung des bestehenden Netzanschlusses und der bestehenden Strom-Infrastruktur) beim zuständigen Netzbetreiber zu beantragen. Die Eigentümerin bevollmächtigt die SWM hiermit, eine Anschlusswertänderung beim zuständigen Netzbetreiber im Namen der Eigentümerin zu beantragen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Netzbetreiber oder sonstigen Dritten abzugeben. Die SWM erstatten der Eigentümerin gegen entsprechenden Nachweis die tatsächlich entstandenen Kosten der Anschlusswertänderung.
- 2.4. Für die Errichtung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur ist die Errichtung eines Niederspannungs-Hochleistungssicherungs-Verteiler („NH-Verteiler“) erforderlich. Die SWM sind berechtigt, einen NH-Verteiler errichten zu lassen. Die Eigentümerin bevollmächtigt die SWM hiermit, die Errichtung eines NH-Verteilers im Namen der Eigentümerin zu beauftragen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Netzbetreiber und sonstigen Dritten abzugeben. Die SWM erstatten der Eigentümerin gegen entsprechenden Nachweis die tatsächlich entstandenen Kosten für die Errichtung des NH-Verteilers.
- 2.5. Die Ladeinfrastruktur bleibt bis zum Ende der Gestattungsdauer im Eigentum der SWM. Die Ladeinfrastruktur ist kein Bestandteil des Grundstücks gemäß § 95 BGB.
- 2.6. Die SWM sind berechtigt und verpflichtet, die zur Errichtung, zur Unterhaltung (einschließlich Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung) und zum Betrieb der Ladeinfrastruktur erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Die

SWM unterhalten die Ladeinfrastruktur in ordnungsgemäßem Zustand. Ihr obliegen die sich aus dem Bau und Betrieb der Ladeinfrastruktur ergebenden Verkehrssicherungspflichten. Die SWM werden die Eigentümerin rechtzeitig über erforderliche Maßnahmen informieren. Bei dringenden Reparaturmaßnahmen oder bei Gefahr im Verzug ist eine kurzfristige, ggf. auch nachträgliche Information ausreichend.

- 2.7. Die Eigentümerin gewährt den SWM für die Zwecke dieses Vertrags jederzeit freien Zugang zur Liegenschaft und zur Ladeinfrastruktur.

### **§ 3 Pflichten der Eigentümerin**

- 3.1. Die Eigentümerin stellt den SWM für Service- und Wartungszwecke einen (DSL) Telefonanschluss zur Verfügung. Sollten hierdurch Kosten entstehen, erstatten die SWM der Eigentümerin gegen entsprechenden Nachweis die hierfür notwendigen, tatsächlich entstandenen Kosten.
- 3.2. Die Eigentümerin verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Ladeinfrastruktur gefährden oder beeinträchtigen können.
- 3.3. Die Eigentümerin wird SWM rechtzeitig vorab über Maßnahmen in der Liegenschaft informieren, die sich wesentlich auf den Stromverbrauch in der Liegenschaft auswirken. Wenn und sofern in Folge einer solchen Maßnahme die für die Ladeinfrastruktur zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Gestattungsvertrags zur Verfügung stehende Anschlussleistung beeinträchtigt wird, wird die Eigentümerin auf ihre Kosten geeignete Maßnahmen treffen (z.B. die Erweiterung des Netzanschlusses veranlassen oder eine Speicherlösung einrichten).
- 3.4. Die Eigentümerin gibt den SWM zudem von einer von ihr beabsichtigten Maßnahme, die auch eine Änderung oder Sicherung der Ladeinfrastruktur bedingt oder die Ladeinfrastruktur gefährden kann, rechtzeitig Kenntnis und stimmt diese Maßnahme mit den SWM ab, so dass die Änderung oder Sicherung der Ladeinfrastruktur ohne wesentliche Beeinträchtigung des Betriebs der Anlage durchgeführt werden kann. Die Eigentümerin stellt dabei sicher, dass die Ladeinfrastruktur weiterhin betrieben werden kann. Kosten, die SWM im Rahmen solcher von der Eigentümerin veranlassten Maßnahmen für die Erhaltung und/oder Wiedereinrichtung der Ladeinfrastruktur entstehen, werden ihr von der Eigentümerin gegen entsprechenden Nachweis ersetzt.
- 3.5. Die Eigentümerin versichert, dass ihr zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Gestattungsvertrags keine bevorstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, die zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Ladeinfrastruktur führen können. Wird der Betrieb der Ladeinfrastruktur durch eine Maßnahme der Eigentümerin ganz oder teilweise, vorübergehend oder dauerhaft unmöglich, ist die Eigentümerin verpflichtet, den SWM die entgangenen Mieteinnahmen für die Nutzung der Ladeinfrastruktur für den maßgeblichen Zeitraum zu erstatten; ersparte Aufwendungen (z.B. Strombezugskosten) haben sich die SWM dabei anrechnen zu lassen. Sofern der Betrieb der Ladeinfrastruktur durch eine Maßnahme der Eigentümerin über einen Zeitraum von mindestens 18 Monaten unmöglich wird, sind die SWM berechtigt, diesen Gestattungsvertrag außerordentlich zu kündigen. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung der SWM nach diesem § 3.5 ist die

Eigentümerin verpflichtet, den SWM eine Entschädigung in Höhe des Sachzeitwerts der errichteten Ladeinfrastruktur zu zahlen.

#### **§ 4 Dauer der Gestattung**

- 4.1. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Das Recht zur Benutzung der Liegenschaft wird zunächst für die Dauer von zehn Jahren ab Inkrafttreten dieses Vertrags eingeräumt. Der Vertrag verlängert sich jeweils um drei weitere Jahre, sofern er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von 2 Jahren vor Ablauf gekündigt wird.
- 4.2. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 4.3. Die Kündigung bedarf der Textform.
- 4.4. Bei Beendigung des Vertrags werden die SWM nach Wahl der Eigentümerin entweder das Eigentum an der Ladeinfrastruktur auf die Eigentümerin übertragen oder die von den SWM errichtete Ladeinfrastruktur (d.h. bis zum Sicherungskasten, jedoch mit Ausnahme des NH-Verteilers, welcher in der Liegenschaft verbleibt) auf eigene Kosten zurück bauen. Die SWM erklären bereits jetzt ihr Einverständnis zum Eigentumsübergang für den Fall, dass die Eigentümerin ihr Wahlrecht dahingehend ausübt. Die Eigentümerin hat ihr Wahlrecht zusammen mit der Kündigung, im Falle einer Kündigung durch die SWM unverzüglich nach Zugang der Kündigung, auszuüben.

#### **§ 5 Kosten, Entgelt**

- 5.1. Die Eigentümerin trägt für die Planung, die Errichtung, die Unterhaltung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur keine Kosten, soweit nicht in dieser Vereinbarung eine Kostentragung der Eigentümerin vorgesehen ist (z.B. §§ 3.3 und 3.4).
- 5.2. Die SWM sind berechtigt, von den Nutzern der Ladeinfrastruktur ein Entgelt zu verlangen.
- 5.3. Die SWM haben für die Nutzung der Liegenschaft der Eigentümerin kein Entgelt zu zahlen.

## **§ 6 Haftung**

- 6.1. Die SWM sowie ihre Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen haften für Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurden oder wenn es sich dabei um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) handelt. Der Schadensersatz für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den vertragstypischen Schaden begrenzt. Als wesentliche Vertragspflichten gelten solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Im Übrigen ist die Haftung der SWM sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen für Schäden gleich welchen Rechtsgrundes ausgeschlossen.
- 6.2. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz und sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

## **§ 7 Zustimmung**

Die Sondereigentümer stimmen jeweils der Gestattung und der Nutzung der in § 1 Abs. 1 genannten Liegenschaft durch die SWM zur Errichtung, zur Belassung, zur Unterhaltung und zum Betrieb einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags zu.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

- 8.1. Die Eigentümerin und die Sondereigentümer verpflichten sich, im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft bzw. Teilen hiervon ihre jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.
- 8.2. Die SWM sind berechtigt, diesen Gestattungsvertrag mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten auf ein mit ihr verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG zu übertragen. Es bedarf hierfür nicht der Zustimmung der Eigentümerin und der Sondereigentümer.

## **§ 9 Anlagen**

Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags:

- Anlage 1 – Liste der Sondereigentümer
- Anlage 2 – Lageskizze Gebäude und Tiefgarage
- Anlage 3 – Ladeinfrastruktur
- Anlage 4 – Lageskizze Ladeinfrastruktur (wird ergänzt)

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

- 10.1. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland mit Ausnahme des UN-Kaufrechts.

- 10.2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses selbst.
- 10.3. 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.
- 10.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksamen Bestimmungen durch Regelungen ersetzen, die ihnen im Ergebnis möglichst gleichkommende Wirkung haben. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.

München,

München,

---

Gebäudeeigentümer

---

SWM Versorgungs GmbH