

Checkliste für Vertragsgestaltung

Vertrag zur Übertragung einer Bohrung



Diese Checkliste stellt eine Anregung zur Vertragsgestaltung dar. Sie ersetzt nicht die notwendige Ausarbeitung eines auf den Einzelfall zugeschnittenen Vertrages.

Diese Checkliste wurde erarbeitet im Rahmen des Geothermieforums Niedersachsen, einer Kooperation des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und des Bundesverbands Erdgas, Erdöl und Geoenergie e.V. (BVEG) in Zusammenarbeit mit dem Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung.

Verwendungsszenario

Diese Checkliste ist für den Fall konzipiert, dass eine außer Betrieb genommene, aber noch nicht verfüllte Bohrung, zum Zweck der Gewinnung von Erdwärme und ggf. Kohlenwasserstoffen auf ein anderes Unternehmen übertragen wird. Es wird davon ausgegangen, dass für den Fall der Übergabe von Dokumenten und anderen technischen Informationen im Vorfeld der Vertragsverhandlungen eine Vertraulichkeitsvereinbarung zwischen den Parteien abgeschlossen wird.

I. Vertragliche Grundlagen/Deckblatt

1. Parteien (insbesondere Konsortialpartner mit aufführen)
2. Vertretungen/Vollmachten

II. Präambel bzw. Vertragszweckklausel

1. Tätigkeitsfeld Parteien
2. Verhältnis der Parteien zueinander
3. Erklärung zu konsortialen Beteiligungen
4. Motive und Vertragsziele der Parteien
5. Historie der zu übertragenden Bohrung

III. Vertragsgegenstand

A. Inhalt der Übereignung und Übertragung

1. Eigentumsübertragung durch Übereignung, Annahme und Übergabe zu bestimmtem Stichtag
Beschreibung der zu übereignenden ober- und untertägigen Anlagen samt Zubehör
2. Übertragung von Rechten und Pflichten
 - a) Übertragung aller Verpflichtungen aus Pachtvertrag, auch ordnungsgemäßer Rückgabe mit vorheriger Wiederherstellung des Grundstücks
 - b) Übertragung aller bergrechtlichen Verpflichtungen
 - c) Übertragung der Verpflichtung zur Beseitigung schädlicher Verunreinigungen
 - d) Übertragung sonstiger Genehmigungen, z.B. wasserrechtlicher Genehmigungen, Baugenehmigungen, Genehmigungen nach BImSchG

B. Vergütung

1. Vergütung für Eigentumsübertragung
Wertermittlung
2. Übertragung der Rückstellungen
 - a) Übertragung der Rückstellungen entsprechend der BVEG Kalkulation für Bohrungsverfüllung und Platzrückbau
 - b) abschließende Zahlung
3. Ausgleich für Übernahme der Verpflichtung zur Beseitigung von schädlichen Verunreinigungen
4. Zahlungsmodalitäten
5. Bürgschaft für Absicherung der Ausgleichssumme zur Beseitigung schädlicher Verunreinigungen

IV. Aufschiebende Bedingungen für Übereignung, Übergabe und Verantwortungsübergang

A. Aufschiebende Bedingungen

Eigentumsübertragung, Übergang des Besitzes und Übergang der Verantwortlichkeit stehen unter aufschiebender Bedingung gemäß § 158 BGB, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Übertragung einer Bergbauberechtigung (oder eines Teils davon) mit Zustimmung des LBEG nach § 22 BBergG oder (Teil-)Aufgabe und Neubeantragung einer Bergbauberechtigung
2. Genehmigung der Behörde von entsprechenden Betriebsplänen (Abschlussbetriebsplan mit vereinbarter Folgenutzung?)
3. Verpächter willigt in Erweiterung auf Pachtzweck für Geothermie und Übertragung des Pachtvertrages ein (ggf. alternativ zivilrechtliche Unterverpachtung)
4. Ggf. erfolgte Übertragung von sonstigen Genehmigungen
5. Übergabe vereinbarter Bürgschaft durch Übernehmenden

B. Gegenseitige Information der Parteien über Vorliegen der Bedingungen

C. Zeitraum bis aufschiebende Bedingungen erfüllt sein müssen

Mögliche Konsequenzen der Frist: automatische Beendigung, außerordentliches Kündigungsrecht, Vergütung für Verlängerung

V. Übergabe und Verantwortungsübergang

A. Besitz- und Eigentumsübergang bei Übergabe

1. der ober- und untertägigen Anlagen an bestimmtem Stichtag
2. der zur Übergabe vereinbarten technischen Dokumente an Stichtag
3. Verfahren zur Festlegung des Übergabestichtags nach Vorliegen aufschiebender Bedingungen
4. Übergabeprotokoll

B. Übergang öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Pflichten im Zusammenhang mit Übereignung im Innenverhältnis zum Stichtag

Generalklausel, die alle Pflichten umfasst, insbesondere

1. Rückbauverpflichtungen
2. Pflichten aus Pachtvertrag
3. Beseitigung schädlicher Verunreinigungen

C. Übernahme der Verantwortung für öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Pflichten aus der Vergangenheit im Innenverhältnis

Generalklausel, die alle Pflichten umfasst, insbesondere

1. Rückbauverpflichtungen
2. Pflichten aus Pachtvertrag
3. Beseitigung von schädlichen Verunreinigungen durch Übernehmenden, ggf. Ausgleich für Übernahme der Pflicht zur Beseitigung durch Übernehmenden
4. Gutachten über Zustand im Umkreis der Bohrung
 - a. Inhalt des Gutachtens: Definition von schädlichen Verunreinigungen, Umfang des Gutachtens, räumliche zu erfassender Bereich, Art der Erstellung, Erstellung durch Übertragenden, Übergabemodalitäten des Gutachtens, Haftung für Inhalt des Gutachtens
5. Kostenkalkulation zur Beseitigung der schädlichen Verunreinigungen

Gewährleistung

- A. Eigentumsübertragung in dem Zustand, in dem die ober- und untertägigen Anlagen sich befinden
- B. Gewährleistungsausschluss für Mängel der Bohrung (dafür Due Diligence im Vorfeld)
- C. Ausschluss der Gewähr für Tauglichkeit der Bohrung für bestimmten Zweck
- D. Eigentumsübertragung frei von Rechten Dritter

VII. Haftung und Freistellungserklärungen

- A. Umfassende Haftungsbeschränkung oder Haftungsausschluss
- B. Umfassende Haftungsfreistellung für übertragene Verantwortlichkeiten, insbesondere Freistellung
 - 1. von Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit Rückbau
 - 2. von Ansprüchen des Verpächters aus dem übertragenen Pachtvertrag
 - 3. von Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit schädlichen Verunreinigungen
 - 4. von Ansprüchen im Zusammenhang mit Bergschäden

VIII. Informationen

- A. Zusicherungen betreffend übergebene Informationen (Vollständigkeit, Richtigkeit)
- B. Erfüllung der Informationspflicht durch Übergabe vertraglich geschuldeter Dokumente
- C. Kenntnisse des Übernehmenden
 - 1. Übernehmender hat ausreichend Kenntnisse betreffend das geplante Vorhaben
 - 2. Übernehmender stützt sich bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens nicht auf Aussagen des Übertragenden

IX. Vertraulichkeit

Definition, Umfang der Verpflichtung, Ausnahmen, Dauer, Veröffentlichungen

X. Gegenseitige Rücksichtnahme

Bemühung sich durch gegenseitige Aktivitäten nicht zu beeinträchtigen

XI. Allgemeine Bestimmungen

- A. Schriftformklausel
- B. Salvatorische Klausel
- C. Rechtswahl und Gerichtsstand