

# Muster- Dachnutzungsvertrag für Photovoltaik-Anlagen

Eine Publikation des BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e. V.



## Impressum

**Stand:** April 2014

**Herausgeber:** BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e. V., Berlin, [www.solarwirtschaft.de](http://www.solarwirtschaft.de)

### Autoren:

Rechtsanwalt Dr. Jochen Fischer  
Rechtsanwältin Alexandra Pyttlik

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]  
Rechtsanwälte Partnergesellschaft  
Energieforum Berlin  
Stralauer Platz 34  
10243 Berlin  
Tel. 030 -7261026 - 0, Fax. 030 - 7261026 - 10  
[berlin@ggsc.de](mailto:berlin@ggsc.de), [www.ggsc.de](http://www.ggsc.de)

### Mitarbeit:

**René Groß, LL.M. Rechtsanwalt**

---

© BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e.V., Berlin, [www.solarwirtschaft.de](http://www.solarwirtschaft.de) mit freundlicher Unterstützung des Anwaltsbüros [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.], [www.ggsc.de](http://www.ggsc.de)

---

## Haftungshinweis

Der Mustervertrag wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Da Fehler jedoch nie auszuschließen sind und die Inhalte Änderungen unterliegen können, weisen wir auf Folgendes hin: Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der in diesem Mustervertrag bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen, oder durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, ist eine Haftung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. ausgeschlossen.

Dieser Mustervertrag dient der Erläuterung und zur eigenverantwortlichen Nutzung. Der Mustervertrag ersetzt keine individuelle Rechtsberatung und Anpassung an den jeweiligen Sachverhalt. Falls der Mustervertrag konkret benutzt wird, übernimmt der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. keine Haftung hierfür.

---

BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e. V.  
Quartier 207  
Friedrichstr. 78  
10117 Berlin  
Telefon +49 (0)30 29 777 88 0  
Telefax +49 (0)30 29 777 88 99  
[info@bsw-solar.de](mailto:info@bsw-solar.de)  
[www.solarwirtschaft.de](http://www.solarwirtschaft.de)

Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. (BSW) ist mit über 850 Mitgliedsunternehmen die Interessenvertretung der deutschen Solarbranche. Als starke Gemeinschaft von Unternehmen agiert der BSW-Solar als Informant und Vermittler im Aktionsfeld zwischen Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit. Er vertritt die gemeinsamen Unternehmerinteressen entlang der solaren Wertschöpfungskette.

Der BSW-Solar nimmt entscheidenden Einfluss auf die Schaffung und Sicherung geeigneter politischer Rahmenbedingungen für ein stabiles Wachstum und damit für Investitionssicherheit in der gesamten Branche. Ziel ist es, die Solarenergie zu einer tragenden Säule der Energiewirtschaft auszubauen.

# DACHNUTZUNGSVERTRAG

für Photovoltaikanlagen

zwischen

1. Name ..... , geboren/begründet am .....  
Anschrift .....  
eingetragen im Register ..... von ..... unter der Nr. ....  
nachweislich berechtigt vertreten durch .....

als Eigentümer und Überlasser, nachfolgend „Grundeigentümer“ genannt

und

2. Name ..... , geboren/begründet am .....  
Anschrift .....  
eingetragen im Register ..... von ..... unter der Nr. ....  
nachweislich berechtigt vertreten durch .....

als Nutzungsberechtigte, nachfolgend „Nutzungsberechtigter“ genannt

## Präambel

Der Grundeigentümer ist Eigentümer des in der Gemeinde <...>, Gemarkung <...>, belegenen bebauten Grundstücks, das zur Nutzung für den Betrieb von Photovoltaikanlagen geeignet ist. Die Nutzungsberechtigte plant die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer installierten Leistung von <...> auf den Dachflächen des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes. Dabei ist dem Grundeigentümer bekannt, dass die PV-Anlage ganz oder zum Teil fremdfinanziert werden soll und der fremdfinanzierenden Bank als Sicherheit dienen soll. Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

## § 1 Grundstück

(1)

Gegenstand dieses Vertrages ist das nachfolgend näher bezeichnete Grundstück.

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück

(2)

Auf dem in Abs. 1 bezeichneten Grundstück befindet sich das auf dem beigefügtem Foto (Anlage <...>) ersichtliche und in der beigefügten Katasterkarte (Anlage <...>) farblich gekennzeichnete Gebäude, das im Postverkehr unter Anschrift <...> bezeichnet wird und das wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks ist.

[Anm.: Eine Individualisierung des bebauten Gebäudes ist auch auf andere Weise möglich.]

(3)

Hinsichtlich der Flurstücke/Grundstücke gemäß Abs. 1 sichert der Grundeigentümer zu, dass

- a) er zur freien Verfügung über die für den Vertragszweck erforderlichen Flächen berechtigt ist,
- b) keine sonstigen Rechte Dritter bestehen oder vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag teilweise oder ganz entgegenstehen oder die Ausübung sonst wie behindern.

Besteht zwischen dem Grundeigentümer und einem Dritten bereits ein sonstiger Nutzungsvertrag, muss der Grundeigentümer den Nutzungsberechtigten hierüber unverzüglich in Kenntnis setzen und erforderlichenfalls die schriftliche Zustimmung des Dritten zur Errichtung, Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nach Maßgabe dieses Vertrages einholen. Der Grundeigentümer ist

verpflichtet, innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages dem Nutzungsberechtigten die schriftliche Zustimmungserklärung des Dritten zu übermitteln.

## § 2

### Nutzungsrecht

(1)

Der Grundeigentümer gestattet dem Nutzungsberechtigten, die sich auf dem in § 1 näher bezeichneten Gebäude befindlichen Dachflächen zum Zwecke der Errichtung, des Betriebs und der Unterhaltung einer PV-Anlage im Rahmen der Bedingungen dieses Vertrages zu nutzen. Der Umfang der PV-Anlage ergibt sich aus dem als Anlage <...> beigefügten Grundriss mit Modulbelegungsplan und umfasst <...> m<sup>2</sup>. Eine über diesen Modulbelegungsplan hinausgehende Erweiterung der PV-Anlage bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, insbesondere wenn ihr statische, technische oder räumliche Einschränkungen entgegenstehen.

(2)

Darüber hinaus gestattet der Grundeigentümer den Nutzungsberechtigten, die zum Anschluss der PV-Anlage an ein Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen zu verlegen. Der Grundeigentümer übergibt dem Nutzungsberechtigten auf dessen Verlangen alle ihm zur Verfügung stehenden Pläne, Zeichnungen und sonstige Unterlagen, aus denen die Lage von vorhandenen oder geplanten sonstigen Leitungen und Anlagen auf dem Grundstück ersichtlich ist. Der Grundeigentümer übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Unterlagen. Der Grundeigentümer stimmt erforderlichenfalls der Einholung weiterer Informationen und Unterlagen zur Lage von Leitungen oder sonstigen Anlagen auf dem Grundstück durch den Nutzungsberechtigten zu. Die Kosten für die Einholung dieser zusätzlichen Unterlagen trägt der Nutzungsberechtigte.

(3)

Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, Wechselrichter, Schalt- und Messanlagen und alle weiteren zum Betrieb dieser PV-Anlage erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile (Nebenanlagen) auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück sowie im bzw. am Gebäude an- und unterzubringen. Für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz sowie den Anschluss an das Telefonnetz können während der gesamten Vertragslaufzeit die im Gebäude vorhandenen technischen Anlagen gegen eine Erstattung der anteiligen Kosten genutzt werden. Soweit sich diese Anlagen im Eigentum des zuständigen Energieversorgungs- bzw. Telekommunikationsunternehmens befinden, ist erforderlichenfalls dessen/deren gesonderte Zustimmung einzuholen und dessen Vorgaben zu beachten.

(4)

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage nebst Nebenanlagen nicht Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes werden. Sie werden nur zeitlich befristet und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck als Scheinbestandteil i. S. v. § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück aufgestellt. Die PV-Anlage nebst Nebenanlagen wird zu diesem Zweck so installiert, dass sie ohne besonderen Aufwand, insbesondere ohne nachhaltige Eingriffe in das Dachwerk, wieder entfernt werden kann. Die

PV-Anlage nebst Nebenanlagen bleibt im Eigentum des Nutzungsberechtigten und wird bei Beendigung des Nutzungsvertrages gemäß § 10 entfernt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine die Eigenschaft der PV-Anlage nebst Nebenanlagen als Scheinbestandteile der Grundstücke berührende Vereinbarung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen.

(5)

Der Grundeigentümer gewährt dem Nutzungsberechtigten bzw. dessen Beauftragten nach vorheriger Absprache ungehinderten Zugang zum Grundstück und zum Gebäude sowie zu den sich auf dem Grundstück sowie in bzw. an dem Gebäude befindlichen technischen Anlagen, soweit es zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nebst Nebenanlagen erforderlich ist. Bei Gefahr im Verzug dürfen das Grundstück und das Gebäude auch ohne vorherige Absprache betreten werden. In diesem Fall ist der Grundeigentümer unverzüglich über das Betreten zu unterrichten.

### § 3

#### Inkrafttreten, Nutzungsdauer, Kündigung

(1)

Dieser Vertrag tritt mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft.

(2)

Dieser Vertrag endet mit dem 31. Dezember des zwanzigsten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Inbetriebnahme der Anlage folgt. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mitzuteilen.

(3)

Sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit nach Abs. 2 gekündigt wird, verlängert er sich auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann nach Ablauf der Vertragslaufzeit des Abs. 2 mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

(4)

Das Recht jeder Partei, diesen Vertrag aus einem wichtigen Grund außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt.

(5)

Ein wichtiger Grund i. S. d. Abs. 4 liegt insbesondere vor, wenn

- a) innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages keine Errichtung und Inbetriebnahme der PV-Anlage erfolgt,
- b) ein dritter Nutzungsberechtigter seine gegebenenfalls erforderliche Zustimmung zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage nach § 1 Abs. 3 nicht erteilt,

- c) die PV-Anlage aus Sicht des Nutzungsberechtigten 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 der Nutzungsberechtigten obliegt,
- d) die PV-Anlage nicht an das Stromnetz angeschlossen werden kann,
- e) die PV-Anlage über einen Zeitraum von mehr als 12 aufeinander folgenden Wochen oder mehr als 24 Wochen innerhalb eines Kalenderjahres nicht zur Erzeugung von Strom genutzt wird,
- f) der Nutzer mit der Entrichtung des gemäß § 4 fälligen Nutzungsentgeltes länger als drei Monate in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung mit Kündigungsandrohung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mahnung gezahlt hat oder
- g) über das Vermögen einer Vertragspartei ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

(6)

Eine Vertragskündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt. Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages nur dann wirksam, wenn sie der fremdfinanzierenden Bank schriftlich angezeigt wurde und ihr nach Maßgabe des jeweiligen Sachverhaltes, insbesondere durch Selbsteintritt ausreichend Gelegenheit gegeben wurde, den Kündigungsgrund zu beseitigen.

## § 4

### Nutzungsentgelt

(1)

Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich ab Inbetriebnahme der PV-Anlage für die Dauer der Vertragslaufzeit für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte zur Zahlung eines jährlichen Nutzungsentgelts in Höhe von <...> Euro.

(2)

Folgende Bedingungen gelten für den Zahlungsanspruch und die Fälligkeit der Nutzungsentgelte:

- a) Der Anspruch auf das Nutzungsentgelt nach Abs. 1 besteht im ersten und letzten Betriebsjahr nur zeitanteilig, d. h.
  - aa) im Erstjahr vom Beginn der Inbetriebnahme der PV-Anlage,
  - bb) im letzten Betriebsjahr bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Arbeiten für die Beseitigung der Anlage beendet worden sind.

- b) Das Nutzungsentgelt ist zum Ende eines jeweiligen Monats in Höhe eines Zwölftels des jährlichen Nutzungsentgelts nach Abs. 1 fällig.
- c) Das Nutzungsentgelt wird auf ein vom Grundeigentümer zu benennendes Konto überwiesen.
- d) Sämtliche Vergütungen aus diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
- e) Mit dem vereinbarten Nutzungsentgelt sind sämtliche Leistungen des Grundeigentümers aus diesem Vertrag abgegolten.

(3)

Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten des Gebäudes trägt der Grundeigentümer.

## **§ 5**

### **Pflichten des Grundeigentümers**

(1)

Der Grundeigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Nutzungsberechtigten in seinem Namen, alle zur Errichtung, zur Unterhaltung, zum Betrieb und zum Rückbau der Anlagen erforderlichen Erklärungen/Anfragen usw. abzugeben bzw. diesbezüglich schriftliche Vollmachten zu erteilen. Soweit notwendig, wird der Grundeigentümer Handlungen und Anträgen, wie z. B. einem Bauantrag schriftlich zustimmen. Alle damit verbundenen Aufwendungen des Grundeigentümers werden ihm von dem Nutzungsberechtigten erstattet.

(2)

Dem Grundeigentümer ist bekannt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage nur bei einer unbeeinträchtigten Mindestbetriebszeit von <...> Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres gewährleistet ist. Der Grundeigentümer ist daher verpflichtet, das vertragsgegenständliche Grundstück und Gebäude, insbesondere die darauf befindlichen Dachflächen sowie die sich darin befindlichen technischen Anlagen auf eigene Kosten in Stand zu halten und gegebenenfalls In Stand zu versetzen, soweit es für den uneingeschränkten Betrieb der PV-Anlage erforderlich ist. Der Grundeigentümer verpflichtet sich insbesondere, Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Verschattung der PV-Anlage verursachen oder in Zukunft verursachen können, nicht vorzunehmen bzw. solche Bepflanzungen, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits bestehen, auf eigene Kosten beschneiden oder entfernen zu lassen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich auch, während der Laufzeit dieses Vertrags Veränderungen oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück sowie an oder in dem Gebäude, die eine Nutzungseinschränkung oder Leistungsminderung der PV-Anlage bewirken könnten, nur nach Rücksprache mit dem Betreiber und seiner vorherigen Zustimmung vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.



(3)

Sollte die Nutzung des Dachs zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der PV-Anlage oder der Betrieb der PV-Anlage selbst (Leistungsminderung) aufgrund unterlassener oder nicht ordnungsgemäßer Kontrollmaßnahmen, Instandhaltung, -setzung oder sonstiger Maßnahmen des Grundeigentümers teilweise oder vollständig eingeschränkt sein oder steht eine solche Nutzungseinschränkung unmittelbar bevor, ist der Grundeigentümer verpflichtet, eine Ersatzvornahme des Nutzungsberechtigten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung zu dulden. Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt, selbst die Nutzungseinschränkung zu beseitigen bzw. die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen auf Kosten des Grundeigentümers vorzunehmen. Der Grundeigentümer ist in diesem Fall auch verpflichtet, dem Nutzungsberechtigten alle entstehenden sonstigen Aufwendungen, Schäden und Nachteile, insbesondere einen eventuellen Nutzungsausfall nach Maßgabe des § 6 Abs. 3, zu ersetzen. Diese Rechte des Nutzungsberechtigten bestehen nur bei Gefahr in Verzug oder wenn

- a) der Nutzungsberechtigte zuvor dem Grundeigentümer schriftlich eine angemessene Frist zur Beseitigung der (bevorstehenden) Nutzungseinschränkung eingeräumt hat und
- b) die Frist abgelaufen ist, ohne dass der Grundeigentümer die notwendigen Maßnahmen vorgenommen hat, um eine bevorstehende oder bereits eingetretene Nutzungseinschränkung zu beseitigen.

(4)

Der Grundeigentümer verzichtet auf das ihm nach §§ 581 Abs. 2, 562 ff. BGB zustehende Vermieterpfandrecht an der PV-Anlage nebst Nebenanlagen.

## **§ 6**

### **Baumaßnahmen**

(1)

Instandhaltungs- (Wartung, Inspektion, Instandsetzung), Modernisierungs-, Erweiterungs- und sonstige Baumaßnahmen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück bzw. in oder an dem sich darauf befindlichen vertragsgegenständlichen Gebäude, die aller Voraussicht nach eine Unterbrechung der Stromproduktion von länger als einem Tag oder den Ab- und Aufbau der PV-Module zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Nutzungsberechtigten. Die Abstimmung hat möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zwei Monate vor dem geplanten Baubeginn, zu erfolgen. Soweit eine Abstimmung nicht erforderlich ist, ist jede geplante Baumaßnahme spätestens zwei Wochen zuvor dem Nutzungsberechtigten gegenüber anzuzeigen. Bei Gefahr in Verzug hat eine Benachrichtigung des Nutzungsberechtigten unverzüglich zu erfolgen.

(2)

Ungeachtet ihrer Abstimmungsbedürftigkeit sollen Baumaßnahmen nach Abs. 1 möglichst nicht an sonnenreichen Tagen, insbesondere nicht in den Monaten Mai bis September durchgeführt werden. Nach Möglichkeit sind sie in die frühen Morgen bzw. in die Abendstunden zu verlegen.

(3)

Für jeden angefangenen Tag der Unterbrechung der Stromproduktion wird ein pauschaler Ertragsausfall in Höhe von <...> € in den Monaten Mai bis September sowie in Höhe von <...> € in den übrigen Monaten des Jahres fällig. Satz 1 und 2 gelten nicht, soweit der Nutzungsberechtigte die Baumaßnahme zu vertreten hat.

(4)

Der Auf- und Abbau der PV-Module und sonstige Veränderungen an der PV-Anlage im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind von dem Nutzungsberechtigten oder seinem Beauftragten durchzuführen. Die Kosten für den Ab- und Aufbau der Anlage sind von dem Grundeigentümer zu tragen, es sei denn, der Nutzungsberechtigte hat die Baumaßnahme zu vertreten.

(5)

Über Baumaßnahmen in der Nachbarschaft wird der Grundeigentümer den Nutzungsberechtigten unverzüglich informieren. Soweit erforderlich, wird er auf Verlangen und auf Kosten des Nutzungsberechtigten ein Widerspruchsverfahren gegen diese Maßnahme führen.

## **§ 7**

### **Grundbucheintragungen**

(1)

Die Nutzungsrechte (Errichtung, Unterhaltung und Betrieb der PV-Anlage und Nebenanlagen mit allen damit verbundenen Nutzungen des Grundstücks) des Nutzungsberechtigten werden durch eine ins Grundbuch an erster Rangstelle eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Sicherung hat so zu erfolgen, dass der Nutzungsberechtigte die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten entsprechend § 11 dieses Vertrages gestatten kann. Die Dienstbarkeit ist so zu gestalten und in das Grundbuch einzutragen, dass sie den Ansprüchen des Nutzungsberechtigten sowie fremdfinanzierender Banken bzw. Investoren genügt.

(2)

Für den Fall, dass ein Dritter als neuer Nutzungsberechtigter in den Nutzungsvertrag eintritt, ist der Grundeigentümer verpflichtet, die gleiche Dienstbarkeit diesem gegenüber zu bestellen. Zur Sicherung dieser Rechte bewilligt und beantragt der Grundeigentümer die Eintragung einer Vormerkung auf Bestellung der Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts.

(3)

Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -lösungen verbundenen Kosten trägt der Nutzungsberechtigte. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben.

## **§ 8**

### **Pflichten der Nutzungsberechtigten**

(1)

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor Baubeginn die bauliche, insbesondere statische Eignung der für den Betrieb der PV-Anlage überlassenen Flächen auf eigene Kosten zu prüfen oder prüfen zu lassen, alle baurechtlich und sonst erforderlichen Genehmigungen selbst beizubringen und bei Errichtung, Betrieb, Wartung, Erneuerung und Demontage der PV-Anlage einschließlich der Nebenanlagen stets zu berücksichtigen.

(2)

Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die PV-Anlage einschließlich aller Nebenanlagen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik, technischen Regeln des zuständigen Netzbetreibers und DIN-Normen zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten.

(3)

Dem Nutzungsberechtigten obliegen alle mit der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung der PV-Anlage anfallende Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen. Er ist verpflichtet, alle auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück und Gebäude von ihm im Rahmen dieses Vertrages notwendigen Arbeiten so durchzuführen, dass eine unangemessene Beeinträchtigung der Rechtsgüter und Interessen des Grundeigentümers unterbleibt, insbesondere geeignete Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Abdeckung der Dachflächen zu treffen. Ferner hat er sich vor Beginn von Arbeiten mit dem Grundeigentümer und gegebenenfalls einem dritten Nutzungsberechtigten abzustimmen.

(4)

Der Nutzungsberechtigte ist zum Baubeginn erst berechtigt, wenn der dem Grundeigentümer die Deckungszusage für die Haftpflichtversicherung nach § 9 nachgewiesen hat. Der Nutzungsberechtigte hat den Grundeigentümer rechtzeitig, spätestens jedoch vierzehn Tage vor Baubeginn auf dem Grundstück, hierüber zu benachrichtigen.

## **§ 9**

### **Haftung/Versicherung**

(1)

Die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung der PV-Anlage erfolgt auf eigene Kosten und Gefahr des Nutzungsberechtigten. Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die durch Errichtung, Betrieb und Unterhaltung sowie Instandsetzung und Instandsetzung der PV-Anlage einschließlich Nebenanlagen entstehen, nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2)

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor Baubeginn zur Absicherung des aus der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung der PV-Anlage einschließlich der Nebenanlagen entstehenden Risikos

eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die Mindestdeckungshöhe dieser Haftpflichtversicherung beträgt <...> € für Personenschäden und <...> € für Sachschäden.

(3)

Sollte der Grundeigentümer von Dritten insoweit in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte, den Grundeigentümer von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen bzw. ihm hierdurch entstandene Schäden zu ersetzen.

(4)

Sollte die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundeigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, tritt der Grundeigentümer bereits jetzt seinen Anspruch an den Nutzungsberechtigten ab, der diese Abtretung hiermit annimmt.

## **§ 10**

### **Pflichten des Nutzungsberechtigten bei Beendigung des Vertrages**

(1)

Bei Beendigung des Vertrages ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, die gesamte PV-Anlage mit Nebenanlagen zu entfernen und das Grundstück sowie das Gebäude einschließlich Nebenanlagen in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Unterputzverlegte Leitungen werden abweichend von § 2 Abs. 4 Eigentum des Grundeigentümers und müssen nicht entfernt werden. Der Nutzungsberechtigte ist ferner nicht verpflichtet, andere Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Zusätzliche behördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Abbau der Anlage sind zu erfüllen.

(2)

Der Nutzungsberechtigte stimmt bereits jetzt unwiderruflich einer Löschung der Dienstbarkeit bei der Beendigung dieses Nutzungsvertrages zu.

## **§ 11**

### **Rechtsnachfolge/Sicherungsübereignung**

(1)

Beide Parteien haben das Recht ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung der Rechte aus diesem Vertrag oder der Verkauf der PV-Anlage ist der anderen Vertragspartei schriftlich mitzuteilen und bedarf vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen der Zustimmung der anderen Vertragspartei.

(2)

Der Grundeigentümer 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 Pachtvertrag ergeben. Der Grundeigentümer hat den Nutzungsberechtigten sowie die fremdfinanzierende Bank unverzüglich schriftlich von der

Veräußerung/Übertragung zu unterrichten und eine Ausfertigung des Kaufvertrages beizufügen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so übernimmt der Grundeigentümer hiermit ausdrücklich die Haftung für hieraus etwaig entstehende Schäden gegenüber. Eine weitergehende Haftung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

(3)

Es ist dem Grundeigentümer bekannt, dass aus Finanzierungsgründen voraussichtlich die gesamte PV-Anlage vom Nutzungsberechtigten an die finanzierende Bank, die <...>, sicherungsübereignet wird. Ebenso werden voraussichtlich sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag, einschließlich des Rechtes zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, an diese sicherungshalber abgetreten.

(4)

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 Nutzungsberechtigten tritt, willigt der Grundeigentümer in den Eintritt dieses Dritten, insbesondere der finanzierenden Bank selbst, als neuen Nutzer mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die finanzierende Bank ist wahlweise auch berechtigt, selbst einen Eintrittsvertrag mit einem Dritten abzuschließen. Der Eintritt wird mit Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsurkunde wirksam. Der Eintritt wird unverzüglich dem Grundeigentümer unter Beifügung einer Ablichtung des Eintrittsvertrages angezeigt werden.

(5)

Ein vom Grundeigentümer bzw. Nutzungsberechtigten mit einem Dritten geschlossener Eintrittsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Gleichzeitig verpflichtet sich der Grundeigentümer für den Fall, dass das bestehende Nutzungsverhältnis beendet wird, bevor die Bank oder ein Dritter in den Nutzungsvertrag eintreten konnte, mit der Bank oder einem von der Bank zu bestimmenden Dritten einen neuen Nutzungsvertrag gleichen Inhalts zu vereinbaren.

### **§ 13** **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses 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. Die Vertragsparteien 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 Vertragsschließenden gewollten 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.

**§ 14**  
**Sonstige Bestimmungen**

(1)

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform sowie der Unterschriften durch die Parteien sowie die Zustimmung der fremdfinanzierenden Bank.

(2)

Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Etwaige vor Unterzeichnung dieses Vertrages abgeschlossene Vereinbarungen oder mündliche Abreden werden hiermit aufgehoben.

(3)

Die Nutzungsberechtigte trägt alle Kosten, die aus diesem Nutzungsvertrag und seiner Durchführung hervorgehen, es sei denn, eine vertragliche Regelung weist dem Grundeigentümer die Kostentragungspflicht ausdrücklich zu. Die Nutzungsberechtigte trägt somit insbesondere die Kosten für die Bewilligung, Bestellung sowie Eintragung der Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sowie deren späteren Löschung sowie sonstige gegebenenfalls anfallende behördliche Gebühren.

(4)

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grundeigentümer

\_\_\_\_\_  
Nutzungsberechtigter

## Anmerkungen:

Es handelt sich um einen Muster-Dachnutzungsvertrag. Eine genaue Anpassung an die Umstände des Einzelfalls ist unbedingt erforderlich. Alle Regelungen sind deswegen anhand des konkreten Einzelfalls und der konkreten Konzeption des jeweiligen Projektes zu überprüfen und ggf. abzuändern. **Die grau hinterlegten Stellen sind mindestens auszufüllen bzw. anzupassen.**

Wer die Solarstromanlage auf einem Dach von Dritten installieren möchte und den Dritten (z.B. den Verpächter) mit Strom beliefern will, regelt dies idealerweise mit einem zusätzlichen Muster-Stromliefervertrag. Der Bundesverband Solarwirtschaft e.V. bietet hierfür ebenfalls einen rechtssicheren Mustervertrag, der auf den Muster-Dachnutzungsvertrag abgestimmt ist, in Kombination mit einem Leitfaden an. In diesem Leitfaden sind u.a. die verschiedenen Regelungen des Stromliefervertrages erklärt, wie er bei anderen Geschäftsmodellen angepasst werden muss.

Gleichermaßen kann der Muster-Dachnutzungsvertrag notwendig werden, wenn eine Solarstromanlage auf einem Dach von Dritten installiert werden soll und die Anlage an einen anderen Nutzer verpachtet werden soll (Anlagenpachtmodelle). Hierzu bietet der Bundesverband Solarwirtschaft e.V. ebenfalls einen rechtssicheren Muster-Anlagenpachtvertrag in Kombination mit einem Anwenderleitfaden an.

Mehr zu diesen Produkten erfahren Sie unter:

<http://www.solarwirtschaft.de/geschaeftsmodelle-pv>

Den Leitfaden PV-Stromlieferung sowie den Leitfaden PV-Eigenverbrauch (Anlagenpacht) und des BSW - Bundesverband Solarwirtschaft e.V. sowie den entsprechenden Muster-Stromliefervertrag bzw. die Muster-Anlagenpachtverträge können Sie unter:

<http://www.bsw-solar-shop.de/> erwerben.