



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

DÄCHERVERMIETUNG FÜR NUTZUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

03.04.2008 Fachinformation

In einer Pressemitteilung vom 1. April fordern Bündnis 90/Die Grünen, dass für Solaranlagen geeignete Dächer auf öffentlichen Gebäuden in Berlin endlich für die Solaranlagenbetreiber kostenlos zur Verfügung gestellt werden müssen. Hintergrund ist der gegenüber den ursprünglichen Hoffnungen der Berliner Solardachbörse zurückbleibende Stand der derzeitigen Dachvermietungen mit 13 Photovoltaik-Anlagen auf zwölf Dächern. Dies ist eine wohlfeile Forderung, denn der Betreiber der Solaranlage wird schließlich mit der Anlage Gewinne erwirtschaften. Für Wohnungsunternehmen dürfte sich eine kostenlose zur Verfügungstellung von Dächern verbieten. Doch auch eine kostenpflichtige Vermietung der Dachfläche zum Betrieb einer Photovoltaikanlage muss die damit verbundenen Risiken beachten und vertraglich ausschließen. Grundsätzlich sollten Dachflächen in einem so guten Zustand sein, dass sie in den nächsten 20 Jahren nicht instand gesetzt werden müssen. Bei der Mietvertragsgestaltung muss u.a. berücksichtigt werden: Laufzeit des Vertrages und Option zur Verlängerung Ersatz von Mietminderungen durch Baumaßnahmen Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik Regelung des Materialtransportes Reparaturen von durch den Betreiber der PV Anlage verursachten Schäden (insbesondere bei Dacharbeiten) Einholung der erforderlichen Genehmigungen Prüfung statischer Erfordernisse Sachgemäße Unterhaltung evtl vorübergehende Entfernung der Anlagen für notwendige Arbeiten Versicherung gegen Sach- und Folgeschäden, Haftpflichtversicherung Bürgschaft nach Vertragsende Räumung, Rückbau oder Eigentumsübertragung Im Internet sind Vertragsentwürfe zugänglich. Diese müssen aber unbedingt vor einer Nutzung individuell geprüft werden! Frei verwendbare Musterverträge, u.a. der Gewoba Bremen, finden Sie unter <http://www.solardachboerse-nordwest.de/formulare.htm>. Die Verträge sind Musterverträge und können individuell angepasst werden. Die Verwendung des Vertrages erfolgt in eigener Verantwortung des Vertragsschließenden. Eine Gewähr für etwaige Fehler im Vertrag wird nicht übernommen. Durch den Senat von Berlin wurde ein Entwurf für einen Mietvertrag veröffentlicht, den Sie unter http://www.berlin.de/sen/umwelt/klimaschutz/solardachboerse/de/download/mietvertrag_aktiv.pdf finden. Dieser muss aber aus wohnungswirtschaftlicher Sicht und juristisch geprüft werden. Die Vermietung von Dachflächen für PV kann auch teilweise mit der Vermietung für Antennen vergleichbar sein. Die Höhe einer Miete für einen Antennenstandort ist jedoch wesentlich höher anzusetzen, auch sind Haftungs-, Versicherungsfragen usw. beim Antennenstandort in anderer Intensität zu beachten. Realistische Mieten für Photovoltaikflächen liegen bei wenigen Prozent der Einspeisevergütung. Geht man davon aus, dass pro Quadratmeter PV und Jahr 135 kWh Strom erzeugt werden können und die Einspeisevergütung 44 Cent pro kWh beträgt, so erhält der Betreiber der PV-Anlage ca. 60 Euro pro Quadratmeter Einspeisevergütung. Bei einer Miete von zwei Prozent der Einspeisevergütung könnte also lediglich eine jährliche Miete von ca. 1,20 Euro pro Quadratmeter Dachfläche erzielt werden.

<https://bbu.de/beitraege/daechervermietung-fuer-nutzung-von-photovoltaikanlagen>