

MUSTERVERTRAG für das Anmieten von Dachflächen:

# MIET- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

Eine Publikation des Bundesverband Photovoltaic Austria

*Projekt "PV Financing"*

*Deliverable 4.3*

**Österreich**



Dieses Projekt wurde im Fördervertrag Nr. 646554 durch das Programm Horizon 2020 –  
Forschung und Innovation der Europäischen Union finanziert.

Herausgeber: Bundesverband Photovoltaic Austria  
Interessensvertretung für Photovoltaik und Sonnenstromspeicherung in Österreich  
Neustiftgasse 115A/19, 1070 Wien  
Tel. +43 / 1 / 522 35 81  
E-Mail: office@pvaustria.at  
www.pvaustria.at



PHOTOVOLTAIC  
AUSTRIA  
FEDERAL ASSOCIATION



Autor: BRANDSTETTER, BAURECHT, PRITZ & PARTNER Rechtsanwälte KG  
Mag. Georg Brandstetter, MAS  
Herrengasse 5, 1010 Wien  
Tel.: +43 1 5333213  
E-Mail: law@bppa.at  
www.bppa.at

Letztversion: August 2016

**Haftungshinweis** Dieser Mustervertrag dient der Erläuterung und zur eigenverantwortlichen Nutzung. Der Mustervertrag ersetzt keine individuelle Rechtsberatung und Anpassung an den jeweiligen Sachverhalt. Der Mustervertrag soll mögliche Problemstellungen und Lösungen beispielhaft illustrieren. Wird der Mustervertrag benutzt, erfolgt das auf ausschließliche Verantwortung des Nutzers. Weder der Bundesverband Photovoltaic Austria noch die erstellende Rechtsanwaltskanzlei übernehmen dafür eine Haftung.

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 Photovoltaic Austria 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 Photovoltaic Austria ausgeschlossen.

Auf die gendergerechte Sprache wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet.

#### **Hinweise:**

Der vorliegende Mustervertrag muss, unbeschadet der Notwendigkeit einer individuellen Rechtsberatung, an den jeweiligen Sachverhalt adaptiert werden. Insbesondere die folgenden Daten müssen u.a. eingefügt werden:

- Daten der Vertragsparteien
- Projektspezifische Informationen
- Höhe der Miete bzw. Pacht
- Spezifische Vertragsbedingungen und eventuelle Sanktionierung bei Nichteinhaltung

Die Verträge wurden im Zuge des Forschungsprojekts PV Financing ([www.pv-financing.eu](http://www.pv-financing.eu)) erstellt. Das Projekt PV Financing wird von der Europäischen Union im Zuge des Horizon 2020 Forschungs- und Innovationsprogramm gefördert.

Auf die gendergerechte Sprache wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet.

## MIET- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

VEREIN

---

---

---

als Anlagenerrichter bzw. -eigentümer und Mieter, im Folgenden „**Betreiber**“ genannt, einerseits

und

---

---

---

als Grundstückseigentümer im Folgenden „**Eigentümer**“ genannt, andererseits

wie folgt:

**Präambel:**

Der Betreiber beabsichtigt, auf dem Dach des Gebäudes in \_\_\_\_\_ des Eigentümers eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zur Stromerzeugung und damit gleichzeitig zum Klimaschutz zu betreiben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zu errichtende PV-Anlage auch nach der Montage im Eigentum des Betreibers verbleibt, mithin auch nicht Bestandteil des Gebäudes wird und daher nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht.

**1. Vertragsgegenstand**

1.1 \_\_\_\_\_ ist Eigentümer des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. \_\_\_\_\_, EZ \_\_\_\_\_, Grundbuch \_\_\_\_\_, Bezirksgericht \_\_\_\_\_.

1.2 Der Eigentümer gestattet dem Betreiber auf seine Kosten die Installation und den Betrieb der Photovoltaikanlage *Bezeichnung*, [Nennleistung] kWp-Anlage, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen sowie die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen.

Der erzeugte Strom wird in das hauseigene Leitungsnetz des auf der unter Punkt 1.1. näher bezeichneten Liegenschaft befindlichen Gebäudes eingespeist, um von den Mitgliedern des Betreibers verbraucht zu werden. Die Lage der hauseigenen Stromleitungsführung, welche vom Betreiber für den aufgrund der errichteten PV-Anlage erzeugten Strom unter ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers verwendet werden darf, ergibt sich aus dem dieser Vereinbarung als **Beilage ./1** beigelegten Leitungsführungsplan. Die notwendigen Kosten des Anschlusses der Anlage an den technisch und wirtschaftlich günstigsten Verknüpfungspunkt an das hauseigene Stromnetz trägt der Betreiber. Die zu diesem Zweck auf dem Dach des gegenständlichen Gebäudes vermiete Fläche beträgt \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>. Der Betreiber übernimmt die Dachfläche wie besichtigt. Alle hierbei entstehenden Kosten für Projektierung, Installation, Bau, Wartung, Betrieb und Reparaturmaßnahmen trägt der Betreiber.

Als **Beilage ./2** zu diesem Vertrag ist ein Plan beigelegt, in dem die betreffende Fläche rot markiert ist.

1.3 Der Betreiber hat die Lage sowie die bauliche Ausführung der PV-Anlage, den Verlauf und die Verlegung der Anschlussleitungen sowie den Installationsort für die sonstigen Anlagen sowie alle sonstigen im Zusammenhang stehenden technischen und baulichen Anlagen bzw. Arbeiten entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben. Dies betrifft insbesondere auch allfällige Laufwege auf dem Dach sowie einzuhaltende Abstände.

- 1.4 Die Lage der jeweiligen PV-Anlage, der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen sind vom Betreiber sachgerecht zu dokumentieren, in einem Plan einzuzeichnen und dem Eigentümer spätestens bei Fertigstellung, jedenfalls aber noch vor Inbetriebnahme der Anlage zu übergeben. Diese Dokumentations- und Plangrundlagen werden nach endgültiger Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages. Ebenfalls sind hierin allfällige Laufwege auf dem Dach und einzuhaltende Abstände zu dokumentieren und im Plan zu vermerken.
- 1.5 Der Eigentümer übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des gegenständlichen Nutzungsgegenstandes, Grundstücks oder Gebäudes.

## **2. Vertragslaufzeit**

- 2.1 Der Vertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

## **3. Rücktrittsrecht und Kündigung**

- 3.1 Die Vertragsparteien können den Vertrag unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist jeweils zum 31.12. durch eingeschriebenen Brief aufkündigen.
- 3.2 Der Eigentümer verzichtet für die Dauer von 20 Jahren auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes.
- 3.3 In den nachfolgend angeführten Fällen kann der Vertrag aus wichtigem Grund nach schriftlicher Abmahnung und Fristsetzung mit (mindestens) einer vierwöchigen Frist mittels eingeschriebenen Briefs vorzeitig aufgelöst werden:

Durch den Eigentümer, wenn:

- a) der Betreiber bzw. sein Rechtsnachfolger die PV-Anlage zu nicht vereinbarten Zwecken benützt;
- b) der Betreiber bzw. sein Rechtsnachfolger wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verletzt, insbesondere mit der Zahlung in Verzug gerät;
- c) übergeordnete öffentliche Belange, die beispielsweise eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff rechtfertigen würden (z.B. Bau von Straßen), den Abbau der Anlage erfordern;
- d) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten.

- e) dem Betreiber eine für den Betrieb der Anlage erforderliche behördliche Bewilligung entzogen werden sollte oder er eine solche nicht erhält;
- f) die Anlage aufgrund eines Defekts außer Betrieb ist und der Betreiber diesen nicht innerhalb von zwei Jahren repariert.

Durch den Betreiber, wenn:

- a) ihm eine für den Betrieb der Anlage erforderliche behördliche Bewilligung entzogen werden sollte oder er eine solche nicht erhält;
- b) die PV-Anlage oder die elektrischen Leitungsanlagen ohne sein Verschulden nicht mehr für den vereinbarten Zweck verwendet werden können;
- c) der Eigentümer wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verletzt und nicht innerhalb einer schriftlich zu setzenden Frist von drei Monaten den vertragsgemäßen Zustand wiederherstellt.

#### **4. Dachmiete**

- 4.1 Das jährliche Mietentgelt beträgt € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_/m<sup>2</sup>) inklusive USt. Für nicht volle Kalenderjahre ist ein entsprechendes monatliches aliquotes Mietentgelt zu bezahlen.
- 4.2 Die Miete ist jährlich im Vorhinein zur Zahlung fällig. Die erste Zahlung ist in dem bzw. für das Monat fällig, in dem mit der Errichtung der Photovoltaikanlage begonnen wird. Die Miete muss spätestens am 15.12. des jeweils vorangehenden Jahres auf das vom Eigentümer bekannt gegebene Bankkonto eingegangen sein.
- 4.3 Die Verpflichtung zur Bezahlung der Miete endet mit dem vollständigen Abbau der PV-Anlage sowie der vertragsgemäßen Beseitigung der zugehörigen sonstigen Anlagen (gemäß Punkt 8.) im folgenden Monat.
- 4.4 Mit der Miete sind allfällige sonstige Beeinträchtigungen der Gebäudenutzung sowie allfällige sonstige wirtschaftliche Beeinträchtigungen der Liegenschaft durch die Anlagenerrichtung, somit auch ein allfälliger geringerer Erlös bei einem Verkauf, abgegolten.
- 4.5 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Als Berechnungsgrundlage dient der von der Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat \_\_\_\_\_ verlaubliche Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder nach unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt.

- 4.6 Im Falle eines Zahlungsverzuges des Betreibers sind von diesem Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem 3-Monats-Euribor p.a. zu bezahlen.

## **5. Installation der Anlage**

- 5.1 Der Betreiber hat vor Ausführung der Maßnahmen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die Statik des Gebäudes, insbesondere der Dachkonstruktion, auf die jeweils künftige Belastung durch die PV-Anlage fachgerecht von einem dafür zugelassenem Büro prüfen zu lassen. Ebenso hat der Betreiber auf eigene Kosten Pläne zur Leitungsführung des zu benutzenden Hausnetzes zu erstellen und den Nachweis zur Statik sowie die erstellten Pläne umgehend dem Eigentümer zur Kenntnisnahme zu übermitteln.
- 5.2 Der Betreiber verpflichtet sich auf eigene Kosten, die für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Genehmigungen jeglicher Art zu beschaffen. Der Eigentümer ist verpflichtet, die dazu nötigen Zustimmungen und Willenserklärungen unverzüglich abzugeben.
- 5.3 Soweit es für die technische Installation von Leitungen oder sonstigen Anlagenteilen erforderlich ist, diese durch festgelegte Brandabschnitte zu verlegen, müssen die jeweiligen Durchführungen, Öffnungen oder ähnliches wieder entsprechend den Regeln der Technik auf Kosten des Betreibers ordnungsgemäß geschlossen werden und gemalt werden.

Sollten künftig Nachweise oder bauliche Veränderungen durch Behörden erforderlich werden, die auf die Installation und den Betrieb der PV-Anlage zurückgehen, gehen diese Maßnahmen sowohl in der Ausführung als auch in der Kostentragung allein zu Lasten des Betreibers. Der Eigentümer wird den Betreiber hierüber informieren und zur Ausführung der entsprechend notwendigen Maßnahmen auffordern.

- 5.4 Nach der Installation der PV-Anlage sowie nach größeren Bau-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten, die auch Gebäudebestandteile betreffen, findet jeweils eine gemeinsame Abnahme mit Vertretern oder Beauftragten des Eigentümers sowie des Betreibers statt. Der Betreiber hat den jeweiligen Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Der Eigentümer setzt dann einen Abnahmetermin innerhalb von vier Wochen fest. Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen und vom Eigentümer sowie dem Betreiber bzw. deren Beauftragten zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von einem Monat, vom Tage der Abnahme an gerechnet, zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist der Eigentümer berechtigt, diese Mängel auf Kosten des Betreibers zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Diese Frist sowie die Ersatzvornahme gelten ebenfalls für Maßnahmen nach Punkt 5.3. Sind dringende brandschutztechnische Erfordernisse berührt, kann der Eigentümer eine kürzere Frist setzen. Insbesondere in Fällen, in

denen der Eigentümer durch Behörden zur Umsetzung bestimmter Maßnahmen, die die PV-Anlage oder die vermieteten Flächen und/oder Leitungen betreffen oder berühren, innerhalb von Behörden gesetzten Fristen verpflichtet wird, ist er berechtigt, dem Betreiber die ihn treffenden Maßnahmen innerhalb derselben Frist aufzutragen.

Für alle im und am Gebäude der Eigentümerin durch die Installation oder den Betrieb der PV-Anlage und sämtlicher dazugehörigen Teile verursachten oder veranlassten Maßnahmen übernimmt der Betreiber die Gewährleistung im gesetzlichen Ausmaß.

## **6. Eigentums- und Nutzungsrechte**

- 6.1 Die PV-Anlage, die allenfalls zusätzlich zu den hauseigenen Leitungen gemäß Beilage ./1 von Betreiber verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen, sowie die sonstigen vom Betreiber eingebrachten Sachen sind Eigentum des Betreibers bzw ist dieser zur alleinigen Nutzung berechtigt.
- 6.2 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage nicht Bestandteil des Gebäudes wird und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dient.
- 6.3 Im Übrigen sind sich die Parteien darüber einig, dass die PV-Anlage so installiert wird, dass sie ohne wesentlichen Eingriff in die Bausubstanz wieder entfernt werden kann.
- 6.4 Bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück, die keine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, dürfen ohne Rücksprache mit dem Betreiber vorgenommen werden. Insbesondere ist aber in Bezug auf hochstämmige Umgebungsbepflanzungen, aber auch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück des Eigentümers, Rücksicht auf die PV-Anlage zu nehmen und hält der Eigentümer die vermietete Fläche, soweit ihm das rechtlich möglich ist, frei von Beschattungen.

## **7. Absicherung**

- 7.1 Der Eigentümer räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks Nr. \_\_\_\_\_, EZ \_\_\_\_\_, Grundbuch \_\_\_\_\_, dem Betreiber und dessen Rechtsnachfolgern zur Absicherung und Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Rechte nachfolgende Dienstbarkeiten ein:
- 7.2. Die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebs, der Nutzung, der Instandhaltung und –setzung und der Erneuerung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes und den Grundstücksflächen, wie im beigefügten Lageplan (Beilage ./2) eingezeichnet, bestehend unter anderem aus Modulen, Wechselrichtern, Trafo, Gestellen, technisch/elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und



oberirdischen Anschlussleitungen;

- 7.3.1 Die Duldung der Nutzungseinschränkung, auf gegenständlichem Grundstück nichts zu errichten, umbauen oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigt oder gefährdet, insbesondere was zu einer Beschattung der vermieteten Fläche führt;
- 7.1.3 Die Dienstbarkeit des Betretens der in dem beigefügten Lageplan (Beilage ./2) eingezeichneten Grundstücksflächen und Dachflächen des Gebäudes zur Planung, Errichtung, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Instandhaltung und -setzung und zur Erneuerung der PV-Anlage und ihrer Nebeneinrichtungen durch den Berechtigten, dessen Bedienstete oder durch ihn Beauftragte. Zu diesem Zweck ist der Betreiber auch berechtigt, das Grundstück jederzeit zu betreten.
- 7.1.4 Die Dienstbarkeit der Duldung und des Gebrauches der sich auf den dienenden Grundstücken befindlichen und im Leitungsführungsplan (Beilage ./1) eingezeichneten Stromleitungen.
- 7.1.5 Der Betreiber nimmt die ihm gemäß Punkt 7.1.1 bis 7.1.4 eingeräumten Dienstbarkeiten hiermit an.
- 7.2 Die Vertragsparteien vereinbaren die Verbuchung des Mietrechtes für die Dauer bis \_\_\_\_\_ durch Eintragung in das Grundbuch.

## **8. Wiederherstellung**

- 8.1 Der Betreiber ist bei Beendigung des Vertrages verpflichtet, die PV-Anlage und sämtliche dazugehörigen Teile unverzüglich (spätestens innerhalb von sechs Monaten) restlos auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand oder einen gleichwertigen Zustand wiederherzustellen. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, wird der Anfangszustand dokumentiert (Bilder und Niederschrift). Insbesondere ist der Betreiber verpflichtet, allfällige im Zuge der Errichtung, des Betriebs oder der Entfernung der gegenständlichen PV-Anlage verursachten Löcher, Durchführungen, Bohrungen oder ähnliches, die die Dichtheit des Daches betreffen, so abzudichten, dass das Dach dicht ist.
- 8.2 Leitungen, die unter Putz verlegt oder in sonstiger Weise nicht erkennbar sind, gehen mit der Entfernung der PV-Anlage kostenfrei in das Eigentum des Eigentümers über. Der Betreiber ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Der Betreiber ist nur verpflichtet den ordnungsgemäßen ursprünglichen Zustand (einschließlich Ausmalens) wiederherzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind. Sämtliche Öffnungen, Bohrungen, Durchführungen etc im Mauerwerk sind vom Betreiber ordnungsgemäß zu schließen und zu malen.

## **9. Pflichten des Eigentümers**

- 9.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was die Interessen des Betreibers, insbesondere die ungehinderte Planung und Errichtung und den ungestörten Betrieb, Wartung sowie Erneuerung beeinträchtigen könnte.
- 9.2 Der Eigentümer trägt weiterhin die Steuern und Abgaben für das Grundstück. Sollte es auf Grund der Errichtung der PV-Anlage zu einer Erhöhung der Steuervorschreibung kommen, hat ihn der Betreiber dafür schad- und klaglos zu halten und ihn so zu stellen, dass der auf die PV-Anlage zurück zu führende Betrag wirtschaftlich vom Betreiber getragen wird.
- 9.3 Der Eigentümer erteilt seine Zustimmung, dass das Mietrecht zugunsten des Betreibers und seiner Rechtsnachfolgern Grundbuch ersichtlich gemacht werden können.
- 9.4 Der Eigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen und sämtliche dafür erforderlichen Unterschriften zu leisten.
- 9.5 Der Eigentümer verpflichtet sich, in allfälligen Behördenverfahren, die für die Erreichung des Vertragszwecks nötigen Zustimmungen und Willenserklärungen als Eigentümer ohne Zeitverzug abzugeben.

## **10. Pflichten des Betreibers**

- 10.1 Der Betreiber verpflichtet sich, die Dienstbarkeiten möglichst schonend auszuüben und die PV-Anlage und die (elektrischen) Leitungsanlagen in gutem Zustand zu erhalten, insbesondere ist der Betreiber verpflichtet, die PV-Anlage entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben.
- 10.2 Der Betreiber verpflichtet sich, dem Eigentümer den geplanten Baubeginn, Vermessungs- und Planungsarbeiten sowie technische Vorerhebungen einen Monat vorher mitzuteilen, Begehungen mit Planern, Behördenvertretern und Baufirmen zur Abstimmung sind eine Woche vorher bekanntzugeben. Die Beeinträchtigungen sind dabei möglichst gering zu halten.
- 10.3 Der Betreiber verpflichtet sich, nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf seine Kosten die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch durchzuführen.
- 10.4 Der Betreiber verpflichtet sich, diesen Vertrag unmittelbar nach Unterfertigung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern auf seine Kosten anzuzeigen und die entsprechende Rechtsgeschäftsgebühr vollständig und fristgerecht abzuführen. Die Rechtsgeschäftsgebühr ist vom Betreiber zu tragen. Er hält den Eigentümer für diese

und deren fristgerechte und vollständige Abfuhr schad- und klaglos.

- 10.5 Der Betreiber ist berechtigt, die PV-Anlage durch eine neue, leistungs- bzw. ertragsstärkere PV-Anlage zu ersetzen.
- 10.6 Dem Betreiber ist es gestattet, sämtliche Änderungen an den errichteten Anlagen vorzunehmen, soweit dies dem Vertragszweck dienlich und förderlich ist.

## **11. Verkehrssicherungspflicht und Haftung**

- 11.1 Dem Betreiber obliegt die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Anlage. Der Betreiber haftet bis zur endgültigen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes für sämtliche Schäden, die durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und für Schäden, die dem Eigentümer oder Dritten durch die Errichtung, die Inbetriebnahme und/oder den Betrieb bzw. der Wartung der PV-Anlage entstehen.
- 11.2 Der Betreiber ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung für von der PV-Anlage ausgehende Gefahren (insbesondere auch für Brand- und Sturmschäden) gegenüber Dritten, einschließlich des Eigentümers, in angemessener Höhe ab Baubeginn abzuschließen und diese dem Eigentümer vor Baubeginn und in der Folge auf dessen Verlangen vorzulegen.
- 11.3 Der Eigentümer haftet für Schäden an der Anlage des Betreibers, die von ihm oder durch von ihm beauftragte Dritte fahrlässig oder vorsätzlich verursacht sind.
- 11.4 Der Betreiber sichert zu, dass die gesamte PV-Anlage auf dem Grundstück des Eigentümers keine Störungen von elektrischen Geräten, Antennen- und Computeranlagen verursacht.
- 11.5 Der Eigentümer hat den Betreiber unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn
  - a) die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten;
  - b) der Eigentümer Dachreparaturen in Auftrag geben möchte;
  - c) der Eigentümerin andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

## **12. Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen**

- 12.1 Der Betreiber ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der

Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten ausschließlich von dazu berechtigten Unternehmen durchgeführt werden.

12.2 Im Falle von zwingend notwendigen Dachreparaturen hat der Eigentümer mit dem Betreiber binnen angemessener Frist Kontakt aufzunehmen, um die technisch wirtschaftlich sinnvollste Lösung für derartige Reparaturarbeiten festzulegen.

12.3 Der Betreiber hat die Anlage zu jedem Zeitpunkt in einem Zustand zu halten, der sicherstellt, dass von ihr keine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht sowie hierfür erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Geschieht dies nicht, kann der Eigentümer entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung auf Kosten und Rechnung des Betreibers vornehmen oder den Vertrag aus wichtigem Grund auflösen.

Weiters werden die PV-Anlage und alle Anlagenteile vom Betreiber regelmäßig technisch gewartet und kontrolliert. Er ist verpflichtet, erforderliche Reparaturarbeiten unverzüglich durchzuführen. Über Aufforderung des Eigentümers ist der Betreiber verpflichtet, dem Eigentümer die Durchführung der erfolgten Reparatur und Wartungsmaßnahmen nachzuweisen.

12.4 Der Eigentümer sichert den Zugang zu den Anlagen, allen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen zu, um Installations-, Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten durch den Betreiber oder seine Beauftragten zu gewährleisten. Der Zutritt ist dem Betreiber nach vorheriger Ankündigung täglich zwischen 7:00 Uhr und 17:00 Uhr zu ermöglichen. Alle anfallenden Kosten zu Wartungs-, Unterhalts-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten an der Anlage und Teilen derselben hat der Betreiber zu tragen.

### **13. Rechtsnachfolge**

13.1 Das Bestandverhältnis geht beiderseits auf eventuelle Rechtsnachfolger über bzw sind die Vertragsparteien verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden jeweiligen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

### **14. Schlussbestimmungen**

14.1 Dieser Vertrag unterliegt der Schriftform. In diesem Vertrag nicht behandelte Nebenabreden wurden weder mündlich noch schriftlich getroffen. Nachträgliche Ergänzungen oder sonstige Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Aufhebung des Schriftformerfordernisses ist ebenfalls nur schriftlich möglich.

14.2 Soweit in diesem Vertrag nicht besondere Vereinbarungen getroffen sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Die etwaige Rechtsunwirksamkeit der

einen oder anderen Bestimmung des vorliegenden Vertrages berührt die übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Soweit eine Bestimmung als rechtsunwirksam gilt, ist sie durch eine rechtsgültige Bestimmung gleichen Inhalts zu ersetzen.

14.3 Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. den zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekanntgegebenen Adressen.

### **15. Aufsandungserklärung**

Individuell zu erstellen ist die schriftliche Erklärung des Eigentümers, dass er mit der Eintragung (z.B. Einverleibung, Verbücherung) im Grundbuch einverstanden ist

#### **Beilagen:**

**Beilage ./1** Leitungsführungsplan vom \_\_\_\_\_

**Beilage ./2** Lageplan vom \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Betreiber