

PV-Investoren müssen Mieterinteressen berücksichtigen

Wird eine Photovoltaikanlage auf einem von Mietparteien genutzten Gebäude installiert, so können sich Nutzungskonflikte ergeben. Welche Auswirkungen sie haben können, wird an einem Beschluss des Oberlandesgerichts Bamberg vom 30. Juli 2009 deutlich (Aktenzeichen 3 U 23/09).

Das OLG Bamberg hatte sich mit der Klage eines Unternehmens zu beschäftigen, das Räume und Außenflächen eines Gebäudes zum Betrieb einer Einzelhandels-Filiale angemietet hatte. In den Mietvertrag war eine Baubeschreibung einbezogen, welche die Ausgestaltung des Gebäudes genau festlegte. Nun hatte der Eigentümer auf diesem Gebäude eine großflächige PV-Anlage installiert, ohne zuvor die Zustimmung seines Mieters einzuholen. Der Mieter bestand nun darauf, dass die Anlage vom Dach entfernt wird, weil sie in der Baubeschreibung nicht enthalten ist.

Das OLG Bamberg hat wie die Vorinstanz dem Mieter Recht gegeben. Selbst wenn die Dachflächen gar nicht an das Unternehmen vermietet worden seien, so sei der Grundstückseigentümer doch an die Baubeschreibung gebunden. Das Unternehmen habe als Mieter ein berechtigtes Interesse daran, dass Außendarstellung des von ihm genutzten Gebäudes nicht durch eine PV-Anlage beeinträchtigt werde.

„Worst Case“

Für den Solarinvestor ist die frühzeitige Außerbetriebsetzung der gesamten PV-Anlage das Worst-Case-Szenario. Doch dagegen können sich Eigentümer schützen, die eine PV-Anlage auf einem ganz oder zum Teil vermieteten Gebäude planen. Es ist zu empfehlen, in die Planung der Solarinvestition auch eine Prüfung der bestehenden Mietverträge einzube-

ziehen, um Nutzungskonflikte aufzudecken und zu entschärfen. Solche Nutzungskonflikte können sich in verschiedenen Konstellationen ergeben:

- Ist das gesamte Gebäude an einen Dritten vermietet, so gehören auch die Dachflächen zum Mietgegenstand. In diesem Fall kann gegen den Willen des Mieters keine PV-Anlage installiert werden.
- Probleme können auch entstehen, wenn die Dachfläche zwar nicht vermietet ist, der Mieter jedoch das Recht hat, dort Satellitenschüsseln, Werbung oder Antennen anzubringen. Sie können durch Verschattungen den solaren Ertrag empfindlich beeinträchtigen.
- Wie in dem vom OLG Bamberg entschiedenen Fall kann eine bestimmte Gestalt des Gebäudes oder ein Verbot für den Grundstückseigentümer, Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen, zum Inhalt des Mietvertrags gehören.

Duldung vereinbaren

In all diesen Fällen sollte vor Beginn der Installation eine Duldungsvereinbarung mit dem Mieter abgeschlossen werden. Gegebenenfalls wird der Mieter hierfür eine Gegenleistung zum Beispiel in Form einer Mietpreisreduktion erwarten. Zugleich sollte eine Beeinträchtigung der PV-Anlage durch den Mieter vertraglich ausgeschlossen werden.

Nutzungskonflikte mit Mietern drohen auch Investoren, die ein fremdes Grundstück für die Installation einer PV-Anlage nutzen. Auch wer dazu eine

fremde Dachfläche mietet, sollte im Vorfeld abklären, ob andere Mieter aufgrund ihres Mietvertrags Einwendungen gegen die PV-Anlage erheben können oder die Dachfläche in einer Form nutzen wollen, welche den Interessen des Anlagenbetreibers entgegensteht. Sind derartige Nutzungskonflikte erkennbar, so sollten sie vor Unterzeichnung des Mietvertrags über die Dachfläche bereinigt werden. Zusätzlich sollte der Grundstückseigentümer verpflichtet werden, auch beim Abschluss zukünftiger Mietverträge über Teile des Gebäudes sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung der PV-Anlage kommt.

In jedem Fall ist zu empfehlen, dass der Mieter einer fremden Dachfläche Wert auf die Formulierung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit legt, die zu seinen Gunsten in das Grundbuch eingetragen wird. Für den Fall, dass Nutzungskonflikte auftreten, kann die Dienstbarkeit den Anlagenbetreiber vor Beeinträchtigungen der PV-Anlage durch Dritte schützen. Eine Einsichtnahme des Grundbuchs vor Abschluss des Mietvertrags stellt sicher, dass im Grundbuch nicht bereits vorrangige Rechte eingetragen sind, die mit der Photovoltaiknutzung kollidieren können.

In einer besonderen rechtlichen Konstellation ist für den Solarinvestor – egal ob Grundstückseigentümer oder Dachflächenmieter – erhöhte Vorsicht geboten. Ausnahmsweise kann es so sein, dass das Eigentum von Gebäude und Grund-

stück auseinander fallen. Das Grundstückseigentum erstreckt sich nicht auf das Gebäude, wenn ein Gebäude nur Scheinbestandteil eines Grundstücks nach § 95 BGB ist. Das gilt, wenn ein Mieter das Gebäude auf eigene Kosten errichtet hat und keine spätere Übernahme durch den Grundstückseigentümer vereinbart wurde. Handelt es sich bei dem Gebäude um einen Scheinbestandteil, so kann das erhebliche Konsequenzen für die auf dem Dach des Gebäudes befindliche PV-Anlage haben. Eine Absicherung des Anlagenbetreibers für den Fall einer Insolvenz des Gebäudeeigentümers oder bei Zwangsvollstreckung ist nur eingeschränkt möglich. Gibt es entsprechende Hinweise, so muss geprüft werden, ob die Risiken für den Anlagenbetreiber gemindert werden können oder ob das Risiko der Investition zu hoch ist.

Thomas Binder

Der Autor berät deutschlandweit zu allen Rechtsfragen rund um die Solarenergie.



Dr. Binder, Flaig und Ritterhoff
Rechtsanwälte in Partnerschaft
Im Solar Info Center
Emmy-Noether-Straße 2
79110 Freiburg
Tel. 07 61/5 95 75 52-21
Fax 07 61/5 95 75 52-19
www.kanzlei-bfr.de
binder@kanzlei-bfr.de