

**Dachmietvertrag**  
**für die Errichtung einer Photovoltaikanlage**

zwischen

**Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP GmbH)**  
**Jaiserstr. 5**  
**82049 Pullach i. Isartal**

vertreten durch Helmut Mangold

- im Folgenden: „**Mieter**“ -

und

**Zweckverband Otfried-Preußler-Gymnasium Pullach**  
**Johann-Bader-Str. 21**  
**82049 Pullach i. Isartal**

vertreten durch die Verbandsvorsitzende Susanna Tausendfreund,

- im Folgenden: „**Vermieter**“ -

nachfolgend jeweils allein als „**Partei**“ und gemeinsam als „**Parteien**“ bezeichnet.

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
§ 1 Vertragsgegenstand .....	3
§ 2 Pflichten des Vermieters.....	3
§ 3 Miete .....	5
§ 4 Eigentumsverhältnisse an der PV-Anlage und Zweckbestimmung .....	6
§ 5 Planung, Genehmigung und Errichtung der PV-Anlage .....	6
§ 6 Betrieb und Wartung der PV-Anlage; Bauliche Veränderungen am Gebäude oder Grundstück.....	7
§ 7 Haftung, Versicherung.....	8
§ 8 Vertragslaufzeit .....	8
§ 9 Rücktritt und Kündigung .....	9
§ 10 Rückbau .....	9
§ 11 Beschädigungen oder Veränderungen des Dachs.....	10
§ 12 Berechnung von Entschädigung/Ertragsausfall .....	11
§ 13 Schlussbestimmungen .....	11

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Vermieter ist ausweislich Eigentümer des Schulgebäudes in der Hans-Keis-Str. 61, 82049 Pullach (Otfried-Preußler-Gymnasium)
- (2) Der Mieter mietet durch diesen Vertrag die im **Lageplan (Anlage 1)** näher spezifizierte Dachfläche auf dem Gebäude des Vermieters, um auf dieser eine Photovoltaikanlage („**PV-Anlage**“) zu errichten und zu betreiben.
- (3) Die Machbarkeitsstudie „Schulcampus“ vom 15.06.2023 sowie die darauf beruhenden Überlegungen zu Abriss oder Umbau- und Sanierung des Otfried-Preußler-Gymnasiums sind dem Mieter bekannt. Der Mieter akzeptiert diese Überlegungen und alle daraus folgenden Arbeiten bereits jetzt als „objektiv erforderlich“ nach §11 Abs. 3. Die Pflichten des Vermieters nach §2 gelten in Bezug auf diese Arbeiten hiermit als erfüllt. Bezüglich der Arbeiten werden daher keine Entschädigungen oder Ertragsausfallzahlungen nach §12 fällig, der Anspruch auf Verlängerung des Dachmietvertrages nach §11 Abs. 3 d) bleibt bestehen. Der Vermieter wird dem Mieter bei Abriss eine alternative Fläche auf dem Neubau zur Wiedererrichtung und zum Betrieb der hier vereinbarten Anlage anbieten.

## (4) 2 Pflichten des Vermieters

- (1) Der Vermieter gestattet dem Mieter die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt einer netzgekoppelten PV-Anlage einschließlich aller Komponenten, insbesondere Unterkonstruktionen, Wechselrichter, Netzanschluss und ggf. Batteriespeicher auf der vermieteten Fläche. Der Betrieb darf neben der Stromeinspeisung in das öffentliche Netz (einschließlich der Direktvermarktung) auch der Belieferung von Dritten vor Ort dienen. Der Mieter darf die Anlage außerdem Dritten ganz oder teilweise zum Gebrauch überlassen.
- (2) Der Vermieter gestattet dem Mieter die zur Errichtung und zum Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Arbeiten und Installationen, soweit sie für die Errichtung, Unterhaltung und Wartung, den Betrieb, ggfs. die Erneuerung und/oder technische Veränderung im Rahmen des durch den Anlagenplan Vorgegebenen, den ganz oder teilweisen Ersatz, Demontage und ggfs. Neuerrichtung der PV-Anlage notwendig und dem Vermieter zumutbar sind; dies gilt insbesondere für folgende Maßnahmen:
  - Anbringen und Installation der Photovoltaikmodule mit Unterkonstruktion;
  - Anbringen und Installation der elektrischen Anlagen, insbesondere der Wechselrichter;
  - Aufstellen und Anschluss des Stromspeichers gemäß Anlagenbeschreibung;

- die Verbindung der PV-Anlage mit dem öffentlichen Netz des zuständigen Verteilungsnetzbetreibers einschließlich der Errichtung eines Zählerplatzes für die Eigenstromnutzung und Einspeisung ins öffentliche Netz;
  - Verlegen der erforderlichen Anschlussleitungen, gegebenenfalls durch Nutzung von im Übrigen nicht benötigten Leerrohren;
  - Installation der erforderlichen Schalt-, Steuerungs-, Trafo-, Übergabe- und Messanlagen;
  - Herstellung des erforderlichen Internetanschlusses über die sich auf dem Grundstück bereits befindenden technischen Anlagen oder, soweit solche nicht vorhanden sind, das Recht, die zum Anschluss der Anlage an die öffentlichen Netze erforderlichen Voraussetzungen durch das Verlegen von Leitungen/Kabeln zu schaffen
  - Anschluss an einen Telefonanschluss zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes (der Mieter trägt die hierdurch entstehenden Kosten);
  - Installation von Anzeigetafeln und Ableseplätzen und die Verlegung der dazu erforderlichen Anschlussleitungen;
  - die für die o.g. Installationen und Tätigkeiten erforderlichen Maßnahmen, insb. das Betreten oder Befahren des Grundstücks und der Gebäude, Anlieferung und Lagerung von Material, Anbringen von Gerüsten, Aufstellen von Liftanlagen oder Kränen;
  - den für Planung und Errichtung, ggfs. auch Erneuerung, Veränderung oder Demontage nötigen Zugang bzw. die nötige Zufahrt zum Grundstück und Gebäude, auch für vom Mieter beauftragte Dritte;
  - die Nutzung der nötigen Flächen zur Montage der Komponenten und zur Anlieferung, Zwischenlagerung und zum Transport zum Montageort aller benötigten Materialien und Geräte.
- (3) Der Vermieter gestattet dem Mieter die entgeltfreie Nutzung seines Stromanschlusses zur Einspeisung und elektrischen Versorgung der Wechselrichter, Messeinrichtungen, Fernüberwachung und Anzeigetafeln. Mehrkosten durch etwaige Änderungen am Anschluss, den Mess- oder Sicherheitseinrichtungen trägt der Mieter. Dies gilt auch für zusätzliche Kosten des Messstellenbetriebes.
- (4) Der Vermieter leistet keine Gewähr für Eignung und Beschaffenheit der vermieteten Fläche bzw. des Daches für den beabsichtigten Benutzungszweck. Er überlässt jedoch dem Mieter die bei ihm hierzu vorhandenen Unterlagen sowie die Ausübung etwaiger vorhandener Genehmigungen. Er duldet im Übrigen etwa erforderliche Untersuchungen und stimmt etwaigen Anträgen des Mieters auf Genehmigung der Errichtung oder des Betriebes der PV-Anlage zu. Er duldet eventuell erforderliche bauliche Maßnahmen (z.B. Verstärkungen) am Gebäude, wenn deren fachgerechte Durchführung gesichert ist und keine erheblichen optischen oder funktionalen Beeinträchtigungen des Gebäudes zu

befürchten sind. Der Mieter informiert den Vermieter über sämtliche in diesem Zusammenhang vorgenommenen Untersuchungen, Anträge oder Maßnahmen und deren Ergebnis, einschließlich der Überlassung der jeweiligen Unterlagen und Pläne in Kopie.

- (5) Das Gebäude, auf dem die PV-Anlage errichtet wird, ist vom Vermieter so zu unterhalten, dass Bestand und Betrieb der PV-Anlage für die gesamte voraussichtliche Betriebszeit von mindestens 20 Jahren nicht gefährdet werden. Dies beinhaltet auch Reparaturarbeiten bei höherer Gewalt, wie z.B. Sturmschäden. Für die Wiedererrichtung des Gebäudes bei vollständiger oder überwiegender Zerstörung des Gebäudes durch höhere Gewalt gilt § 275 BGB.
- (6) Der Vermieter hat dem Mieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn
  - die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten;
  - der Vermieter Dachreparaturarbeiten oder andere bauliche Maßnahmen am Dach plant
- (7) Der Vermieter wird es unterlassen, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Ertragsminderung der PV-Anlage (Verschattung) bewirken können, vorzunehmen bzw. wird solche Veränderungen nur nach Absprache und mit Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters verlangen, wenn er den Mieter nach §12 entschädigt.
- (8) Der Vermieter versichert, während einer Zeit von zwölf ganzen Kalendermonaten vor der vorgesehenen Inbetriebnahme der PV-Anlage keine PV-Anlage auf demselben Grundstück oder sonst in unmittelbarer räumlicher Nähe errichtet zu haben oder zu errichten, die Strom aus gleichartigen Erneuerbaren Energien erzeugt und deren erzeugter Strom nach dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) in Abhängigkeit von der Bemessungsleistung oder installierten Leistung der PV-Anlage vergütet wird, es sei denn, der Mieter stimmt dem zu.
- (9) Der Vermieter gestattet dem Mieter ab Abschluss dieses Vertrages bis zu dessen vollständiger Abwicklung die Einsichtnahme in das Grundbuch und wird dem Mieter hierzu etwa notwendige Gestattungen oder Erklärungen jederzeit auf Anforderung ausstellen.

### **§ 3 Miete**

- (1) Die Miete beträgt **5,- €** p.a. je installiertem kWp an Photovoltaikleistung. Die Gesamtleistung ist dem Inbetriebnahmeprotokoll zu entnehmen.
- (2) Die Miete ist jeweils zum 30. Tag eines Kalenderjahres zu zahlen. Im Jahr der Inbetriebnahme ist die Miete bis zum 30. Tag nach Errichtungsbeginn der PV-Anlage zu zahlen.

(3) Die Miete ist auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen:

Name: Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg

IBAN: DE77 7025 0150 0190 560 110

Verwendungszweck: Dachmiete PV-Anlage Zweckverband HHSt. 0.2301.1416

#### **§ 4 Eigentumsverhältnisse an der PV-Anlage und Zweckbestimmung**

- (1) Die PV-Anlage und die sonstigen vom Mieter geschaffenen Einrichtungen, die für den Betrieb der PV-Anlage erforderlich sind, sollen Eigentum des Mieters bzw. des Finanzierungsinstituts bleiben. Die PV-Anlage wird mit dem Gebäude nicht dauerhaft und unverbrüchlich verbunden, sondern nur über geeignete Befestigungssysteme auf diesem zeitlich befristet befestigt und nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB errichtet und betrieben. Dies gilt nicht für Leitungen und Verteiler, die unter Putz verlegt oder anderweitig unverbrüchlich mit dem Gebäude verbunden werden, oder für Teile des Befestigungssystems, die nach fachgerechter Entfernung ohne erhebliche optische oder funktionelle Beeinträchtigungen des Gebäudes an diesem verbleiben.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage so installiert wird, dass sie ohne Aufwand am Gebäude und ohne Beschädigungsgefahr für das Gebäude oder von Teilen des Gebäudes einschließlich Dach selbst wieder entfernt werden kann. Die PV-Anlage wird auf einem geeigneten Befestigungssystem auf dem Dach montiert.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PV-Anlage dem Gebäude nicht sein Gepräge geben und nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen soll. Der von der PV-Anlage produzierte Strom kann für elektrische Anlagen im oder am Gebäude genutzt werden, dient aber nicht dem Gebäude als solchem.
- (4) Die PV-Anlage soll nicht Zubehör des Grundstücks werden und darf vom Vermieter nicht als solches veräußert werden, sondern ist im Gegenteil im Fall eines Verkaufs des Grundstücks ausdrücklich auszunehmen.

#### **§ 5 Planung, Genehmigung und Errichtung der PV-Anlage**

- (1) Dem Mieter obliegen die Planung und Errichtung der PV-Anlage einschließlich aller Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen, Einholung etwaiger Genehmigungen, Erfüllung von Auflagen und Sicherungspflichten.
- (2) Der Mieter muss die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der PV-Anlage einschließlich der statischen Nachweise für das Dach überprüfen bzw. herstellen. Er muss alle erforderlichen Pläne prüfen bzw. erstellen. Er hat sämtliche erforderlichen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage in eigener Verantwortung einzuholen.

- (3) Das Ergebnis aller vorstehenden Prüfungen und Maßnahmen ist dem Vermieter zur Kenntnis vorzulegen. Auch sind die Genehmigungen dem Vermieter zur Einsicht vorzulegen.
- (4) Sofern technisch notwendig, muss die PV-Anlage mit Blitzschutz und Potentialausgleich versehen sein. Diese sind durch den Mieter zu erstellen. Die dafür erforderlichen Genehmigungen sind durch die vom Mieter mit der Anlageninstallation beauftragte Solarfachfirma einzuholen.
- (5) Bei und nach der Montage der PV-Anlage dürfen die zulässigen Verkehrslasten des Daches nicht überschritten werden. Die Unterlagen, die zur Berechnung der Zulässigkeit der Verkehrslast nötig sind, werden vom Vermieter zur Verfügung gestellt. Etwa notwendige statische Berechnungen obliegen dem Mieter.
- (6) Für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage sind die Bestimmungen der Bauordnung, die Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften (UVV), die Technischen Anschlussbedingungen (TAB), VDE-Bestimmungen, EN- und DIN-Normen einzuhalten. Ferner sind technische und behördliche Vorschriften und bauliche Auflagen zu beachten.
- (7) Der Mieter verpflichtet sich, alle Pläne (insbesondere den Montageplan) mit allen Einzelheiten (wie gegebenenfalls Sturmsicherung oder Blitzschutz) und technischen Beschreibungen dem Vermieter zur Überprüfung oder für Planungen bezüglich des Daches zugänglich zu machen, entweder durch Übergabe von Kopien oder, wenn dies zu aufwendig ist, oder der Vermieter es so wünscht, durch Einsicht in die Originale.

## **§ 6 Betrieb und Wartung der PV-Anlage; Bauliche Veränderungen am Gebäude oder Grundstück**

- (1) Dem Mieter obliegt der Betrieb der PV-Anlage einschließlich aller damit verbundener Maßnahmen, Einholung etwaiger Genehmigungen und Erfüllung von Auflagen. Er nimmt die Verkehrssicherungspflichten für die PV-Anlage wahr und sorgt für den Schutz vor Gefahren im Zusammenhang mit der PV-Anlage, sowohl für solche, die für die PV-Anlage bestehen, als auch für solche, die durch die PV-Anlage oder den Anlagenbetrieb bestehen. Der Vermieter wirkt bei der Sicherung mit, soweit notwendige Maßnahmen in seinen Bereich fallen oder nur von ihm getroffen werden können (z.B. durch notwendige Anweisungen oder Verbote an Nutzer des Grundstückes).
- (2) Der Betrieb der PV-Anlage darf den normalen Betriebsablauf des Vermieters nicht beeinträchtigen. Die Installation darf den Betriebsablauf nicht unzumutbar beeinträchtigen. Termin und Einzelheiten der Durchführung sind soweit möglich mit dem Vermieter so abzustimmen, dass Störungen soweit möglich vermieden werden.
- (3) Der Mieter wird alle notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen/ Wartungsarbeiten an der PV-Anlage auf eigene Kosten durch Fachunternehmen durchführen. Der Mieter wird alle Maßnahmen so mit dem Vermieter abstimmen, dass unbillige Beeinträchtigungen der

Interessen des Vermieters vermieden werden. Der Vermieter gewährt den erforderlichen Zugang.

- (4) Der Vermieter ist rechtzeitig über geplante Maßnahmen zu benachrichtigen, bei dringend erforderlichen Maßnahmen ist eine sehr kurzfristige Benachrichtigung ausreichend.
- (5) Im Falle von dringend erforderlichen Maßnahmen ist von beiden Parteien sicherzustellen, dass diese auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten ausgeführt werden können.
- (6) Der Vermieter unterlässt eine Bebauung, die zu Verschattungen führen kann, es sei denn, der Mieter willigt in diese ein oder er entschädigt den Mieter gemäß § 12. Der Vermieter wird den Mieter über ihm bekanntwerdende Bauabsichten in der Nachbarschaft informieren, wenn sie zu einer Verschattung führen könnten.

## **§ 7 Haftung, Versicherung**

- (1) Der Mieter ist für die von ihm geschaffenen und unter seiner Kontrolle stehenden Einrichtungen sowohl gegenüber dem Vermieter als auch gegenüber Dritten im Sinne der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht haftbar. Dies gilt auch für eine etwaige Beschädigung des Grundstücks und seiner Bestandteile.
- (2) Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die infolge der Anbringung der PV-Anlage auf dem Dach an dessen Eigentum entstehen auch für höhere Gewalt.
- (3) Die Parteien haften einander ansonsten im Innenverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, für die nach den vorstehenden Bestimmungen ihn treffende Haftung eine ausreichende (Mindestdeckung Personen-, Sach- und Umweltschäden von 6 Mio. €) Betriebs-Haftpflichtversicherung sowie für alle versicherbaren von außen auf die Anlage einwirkenden Risiken eine Photovoltaikversicherung abzuschließen. Dem Vermieter sind die Policen auf dessen Aufforderung hin nachzuweisen.
- (5) Der Vermieter ist verpflichtet, für von seinem Verantwortungsbereich (Gebäude, Grund) auf die Anlage ausgehende Risiken eine Haftpflichtversicherung mit Deckungssumme mindestens in Höhe des Anlagenwertes plus eines 6-monatigen Ertragsausfalles gemäß §12 abzuschließen. Dem Mieter ist die Police auf Anforderung nachzuweisen.

## **§ 8 Vertragslaufzeit**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit dem Tag des Netzanschlusses der Photovoltaikanlage und wird für die Zeit bis zum Ende des Inbetriebnahme(kalender)jahres und für die anschließenden weiteren 20 (zwanzig) vollen Kalenderjahre fest abgeschlossen (Festvertragszeit).

- (2) Der Mieter kann die Festvertragszeit zu deren Ablauf einmalig um 5 (fünf) Jahre verlängern, indem er spätestens sechs Monate vor deren Ablauf erklärt, von dieser Option Gebrauch zu machen. Die Vertragslaufzeit kann sich auch aus Gründen des § 11(3) d) verlängern.
- (3) Das Mietverhältnis setzt sich nach Ablauf der Festvertragszeit nach § 8 Abs. (1) oder § 8 Abs. (2) auf unbestimmte Zeit fort und kann dann jederzeit von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden.
- (4) Im Übrigen sind beide Parteien nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung berechtigt.

### **§ 9 Rücktritt und Kündigung**

- (1) Beide Parteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrags mit der Errichtung der PV-Anlage begonnen worden ist.
- (2) Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der kündigenden Vertragspartei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines (Mit-)Verschuldens der Vertragspartei und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (3) Ein wichtiger Grund, der den Mieter zur Kündigung des Vertrags berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn die PV-Anlage durch höhere Gewalt zerstört wird. Gleiches gilt für den Fall, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage nicht oder nicht mehr möglich ist. Ein wichtiger Grund liegt außerdem vor, wenn die PV-Anlage aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Regelungen demontiert werden muss.
- (4) Rücktritt und Kündigung sowie etwaige Mahnungen und Kündigungsandrohungen sind schriftlich zu erklären.

### **§ 10 Rückbau**

- (1) Zum Vertragsende ist der Mieter berechtigt und verpflichtet, alle Anlagenteile, die nicht unter Putz verlegt oder anderweitig in das Gebäude eingebaut sind, zu entfernen und den ursprünglichen Zustand unter Berücksichtigung einer auch ohne Errichtung und Betrieb der PV-Anlage entstandenen Wertminderung wieder herzustellen. Alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten trägt der Mieter.
- (2) Der Mieter ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Der Mieter ist verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wände wieder herzustellen, soweit die Leitungen über Putz gelegt worden sind.

- (3) Der Mieter hat die Arbeiten nach den vorstehenden Absätzen spätestens bei Beendigung des Vertrags vollständig abzuschließen.

## **§ 11 Beschädigungen oder Veränderungen des Dachs**

- (1) Treten während der Vertragslaufzeit Schäden oder Mängel am Dach, oder vom Dach ausgehende Schäden oder Mängel auf, werden sich die Parteien über das weitere Vorgehen abstimmen. Insbesondere soll festgestellt werden, ob die Errichtung oder der Betrieb der PV-Anlage einschließlich ihrer Komponenten (insb. Unterkonstruktionen, Batteriespeicher, Leitungsverläufe etc.) schadensursächlich sind. Bestehen Zweifel an der Schadensursache und/oder der Art ihrer Beseitigung, schaltet der Vermieter zur Klärung einen unabhängigen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ein. Die Mängel- und/oder Schadensbeseitigung erfolgt sodann unverzüglich durch denjenigen, der den Schaden zu vertreten hat. Er trägt auch deren Kosten sowie die Kosten des Sachverständigengutachtens.
- (2) Ist die Beseitigung von Schäden zur Erhaltung der Funktion des Daches objektiv nicht erforderlich oder jedenfalls auf einen Zeitpunkt nach Vertragsende aufschiebbar, kann der Mieter vom Vermieter insoweit verlangen, eine etwaige Reparatur bis zum Vertragsende aufzuschieben.
- (3) Sind Errichtung und/oder Betrieb der PV-Anlage nicht ursächlich für die Beschädigung des Daches und sind Arbeiten am Dach objektiv erforderlich und nicht auf einen Zeitpunkt nach Vertragsende aufschiebbar, gelten folgende Bestimmungen:
- a) Dachreparaturen, die den störungs- und unterbrechungsfreien Betrieb der PV-Anlage beeinträchtigen, sind mit dem Mieter abzustimmen.
  - b) Erfordert eine Dachreparatur den teilweisen oder vollständigen Abbau der PV-Anlage, obliegt deren Lagerung dem Mieter.
  - c) Der Mieter übernimmt die Kosten für einen etwaigen Abbau der installierten PV-Anlage, jedoch nicht die Rückbaukosten von baulichen Erweiterungen, die im Vorfeld zur Installation der jeweiligen Anlage erforderlich waren, wie z.B. Umbaumaßnahmen von Schächten für Kabelkanäle, Kernbohrungen jeglicher Art, Umbaukosten der Haupt- oder Unterverteilung des Zählerschranks.
  - d) Dachreparaturen wird der Vermieter nach Möglichkeit im ertragsarmen Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. März vornehmen. Im Falle einer Betriebseinschränkung von mehr als drei Monaten, auch kumuliert, die der Vermieter zu vertreten hat, so verlängert sich der Dachmietvertrag um den entsprechenden Zeitraum ohne Berechnung einer Miete.
  - e) Über die Planung und den Stand der Dacharbeiten ist der Mieter rechtzeitig und laufend zu informieren, insbesondere wann die PV-Anlage ganz oder teilweise wiedererrichtet werden kann.

- f) Über die Beendigung der Dacharbeiten ist der Mieter unverzüglich zu informieren. Der Vermieter verpflichtet sich, allen zur unverzüglichen Neuinstallation der PV-Anlage erforderlichen Maßnahmen zuzustimmen.
- (4) Sind Errichtung und/oder Betrieb der PV-Anlage ursächlich für die Beschädigung des Daches, gilt das Vorstehende (§ 11 Abs. 3) entsprechend, jedoch trägt der Mieter die entstehenden Kosten der Dachreparaturen.
- (5) Sind Arbeiten am Dach aus sonstigen Gründen erforderlich (z.B. Modernisierung), gilt das Vorstehende (§ 11 Abs. 3) entsprechend, jedoch trägt der Vermieter jegliche dem Mieter entstehenden Kosten und den Ertragsausfall nach § 12. § 11 Abs. 3 c) und d) gilt nicht.
- (6) Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Daches oder des gesamten Gebäudes durch den Vermieter erfolgen, so gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.
- (7) Plant der Vermieter aus sonstigen Gründen Arbeiten am Dach (z.B.: Ausbau, Errichtung weiterer Schornsteine), die nach §11 Abs. 2 nicht erforderlich sind, so hat er hierzu die Einwilligung des Mieters einzuholen. Der Mieter darf die Einwilligung nicht verweigern, wenn der Vermieter ihm die entstehenden Kosten und den Ertragsausfall nach § 12 erstattet und hierfür ggfs. Sicherheit leistet.

## **§ 12 Berechnung von Entschädigung/Ertragsausfall**

Die Entschädigung bzw. der Ertragsausfall berechnen sich aus dem durchschnittlichen bis zum Vertragsfall mit der jeweiligen Anlage erreichten Jahresanlagenettoertrag in Euro (hilfsweise im ersten Betriebsjahr aus dem prognostizierten Anlagenertrag), der prozentualen Ertragsminderung sowie der Ausfallzeitdauer (maximal bis zum 20. Anlagenjahr). Falls die Ertragsminderung bei Verschattung durch den nachträglichen Einbau von Leistungsoptimierern reduziert werden kann und dies in der Gesamtkalkulation (Reduktion Ertragsminderung minus Einbaukosten) vorteilhaft ist, berechnet sich die Entschädigung aus den Einbaukosten und der nach einem Einbau anzunehmende verringerten prozentualen Ertragsminderung (unabhängig davon, ob der Mieter den Einbau tatsächlich vornimmt).

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie rechtsgestaltende Erklärungen bedürfen der Schriftform.
- (2) Erfüllungsort für Ansprüche aus diesem Vertrag ist der vereinbarte Standort der PV-Anlage.
- (3) Sollte eine im Vertrag getroffene Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit der übrigen Abreden nicht berühren. Die Vertragsparteien verpflichten sich,

einverständlich für diese eine Regelung zu vereinbaren, die rechtlich zulässig dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Vereinbarung entspricht.

ENTWURF

Pullach, den 27.07.2023

Pullach, den 27.07.2023

---

–

Gemeinde Pullach

vertreten durch

Susanna Tausendfreund 1.  
Bürgermeisterin der Gemeinde Pullach  
i. Isartal

---

–

Innovative Energie für Pullach GmbH  
(IEP GmbH)

vertreten durch

Helmut Mangold

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Lagepläne