

# Dach verpachten für Solar

Entscheiden sich Landwirte, ihre brachliegende Dachfläche zu verpachten, profitieren vor allem Dritte. Doch Eigentümer erhalten immerhin sichere Einnahmen ohne Risiko – oder?

**T**rotz stetig sinkender Einspeisevergütung und Netzungspässen – mit Photovoltaik (PV) lässt sich nach wie vor viel Geld verdienen. Das lockt Projektierer und Investoren, bietet aber auch Chancen für Landwirte. Eine Möglichkeit, vom PV-Boom zu profitieren, ohne selbst zu investieren, ist, eigene Dachflächen für Solaranlagen zu verpachten. Doch das bringt auch Risiken und Einschränkungen mit sich.

## So muss ein Dach aussehen, wenn es Paneele tragen soll

Mittlerweile interessieren sich Firmen nur noch für sehr große Dachflächen. Häuser mit 50 – 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind durch die geringen Einspeisevergütungen nach EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) unrentabel. Landwirte mit großen Ställen oder Hallen verfügen über attraktive Gebäude. Wollen oder können sie nicht selbst in eine PV-Anlage investieren, bietet sich die Dachverpachtung an. Ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> wird es für Firmen interessant, ideal sind Dächer ab 1.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Damit die Installation einer PV-Anlage rentabel ist, dürfen möglichst keine oder wenige Störelemente vorhanden sein. Das sind Fenster und Luken, aber auch Elemente, die das Dach verschatten wie Kamine, umliegende Gebäude oder Bäume. Ideal sind Dachneigungen bis 30°. Zudem muss die Statik des Gebäudes das Gewicht der Solaranlage stemmen können. Manche Firmen interessieren sich ausschließlich für Dächer mit Süd-, Ost- oder Westausrichtung. Andere Anbieter sind flexibler: „Es ist egal welche Ausrichtung das Dach hat. Auch Nordausrichtung ist kein Problem“, meint Jessica Mitterer von Solaro Sales, einem Anbieter für PV-Dachverpachtung.

## So funktioniert das Konzept Dachverpachtung in der Praxis

Dafür, dass er seine Dachfläche für PV zur Verfügung stellt, erhält der Eigentümer je nach Firma und Angebot eine jährliche oder einmalige

Pachtzahlung. Alternativ bieten einige Unternehmen eine kostenlose Dachsanierung an, wenn das Dach baufällig, die Statik ungenügend oder eine asbesthaltige Bausubstanz die PV-Installation verhindern würde. „Dachsanierungen sind sehr teuer, schon bei kleineren Hallen sind wir im mittleren sechsstelligen Bereich“, sagt Mitterer. Die Sanierung werte das Gebäude auf. Ob auf einer Dachfläche eine PV-Anlage installiert werden kann und ob diese wirtschaftlich ist, ermittelt Solaro Sales vorab anhand Bauunterlagen, Fotos und einem Simulationsprogramm inklusive Verschattungsanalyse. Erhält der Eigentümer ein Angebot für einen Pachtvertrag, richtet sich die Vergütung bei Solaro Sales nach der Größe der PV-Anlage (installierte Leistung in kW<sub>p</sub>).

## Oft wird eine Anlage kleiner als ursprünglich gewünscht

Größter Knackpunkt ist derzeit die Netzanfrage: „Das Netz in Deutschland ist eigentlich bereits ausgelastet. Wir sind genauso froh wie der Eigentümer, wenn ein Projekt realisiert werden kann“, erklärt Mitterer. Oftmals müsse ein Kompromiss eingegangen und Anlagen kleiner konzipiert werden als eigentlich möglich. Kann ein Projekt realisiert werden, übernimmt die Firma den Bau, Betrieb und Verkauf der Anlage an einen Investor.

„Der Investor kauft mit der Anlage auch die Bedingungen, die ausgehandelt wurden. Das heißt: Alles, was im Pachtvertrag festgelegt wurde, kauft er mit“, versichert Mitterer. Üblicherweise erstreckt sich die Pacht über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen à zehn Jahren. Ein Vorkaufsrecht der Anlage für den Dachverpächter kann vertraglich festgehalten werden.

„Das ist uns eigentlich am liebsten, da wir dann alles aus einer Hand haben“, sagt Mitterer. Alternativ könne man die Anlage

## Die wichtigsten Punkte im Pachtvertrag

- 1 Vertragsgegenstand:** Genaue Beschreibung der Dachfläche inkl. Lage und Größe
- 2 Mietdauer:** Festlegung der Dauer des Mietverhältnisses, ggf. mögliche Verlängerung durch Mieter
- 3 Mietzahlung:** Höhe der Miete, Zahlungsmodalitäten, Fälligkeit und Anpassungsklauseln
- 4 Rechte und Pflichten:** Klar definiert sein müssen unter anderem
  - Installation, Wartung und Betrieb der Anlage
  - Verantwortlichkeit und Zugang zur Fläche für Installations- und Wartungsarbeiten
  - Zuständigkeit für Einholung erforderlicher Genehmigung
- 5 Kündigungsmöglichkeiten:** Bedingungen zur vorzeitigen Kündigung inklusive Fristen
- 6 Haftung und Versicherung:**
  - Regelung zur Haftung des Mieters für die Phase ab Baubeginn bis zum vollständigem Rückbau
  - Mieter muss für Verschulden beauftragter Dritter haften
- Haftungsfreistellung des Eigentümers bei Inanspruchnahme durch Dritte
- Keine Haftung des Eigentümers für Beschaffenheit und Geeignetheit des Daches
- Verkehrssicherungspflicht
- Nachweis Haftpflichtversicherung
- 7 Regelung zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Sicherheit zugunsten des Mieters** und eine Vormerkung für den Fall des Wechsels des Vertragspartners zur Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den neuen Vertragspartner
- 8 Übertragung des Vertrages auf Dritte oder Untervermietung:** Zustimmungsvorbehalt des Eigentümers, jedenfalls aber vertragliche Sicherheiten wie Bürgschaft und Haftpflichtversicherung
- 9 Rückbauverpflichtung und Rückbausicherheit:** Regelung zum Ablauf des Rückbaus, Absicherung des Rückbaus für den Eigentümer in Form einer Bankbürgschaft.

Josef Kiser, Rechtsanwalt



## T4e 20-350 kW HACKGUTKESSEL

- Einfache Bedienung mittels 7" Farb-Touch-Display und Fröling APP
- Vollautomatische Reinigung und Entaschung

\* Nähere Informationen und Richtlinien zu den Förderungen unter [www.froeling.com](http://www.froeling.com) oder beim Fröling Gebietsleiter.

[www.froeling.com](http://www.froeling.com)

Tel. 089 / 927 926 - 301