**Unverbindlicher, informeller Vorschlag für eine**

**(MUSTER-)VEREINBARUNG**

**MIET- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG**

(FALL: Die Dachfläche auf der die „gemeinschaftliche Erzeugungsanlage“ errichtet werden soll, steht nicht immer im alleinigen Eigentum der teilnehmenden Berechtigten. Der/die Betreiber:in und Errichter:in der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage schließt daher mit dem/der Eigentümer:in/den Eigentümern/den Eigentümerinnen einen Vertrag über die Nutzung der Dachfläche.)

abgeschlossen zwischen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

als Anlagenerrichter:in bzw. -eigentümer:in und Mieter:in, im Folgenden „Betreiber:in“[[1]](#footnote-1) genannt, einerseits

und

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

als Grundstückseigentümer:in, im Folgenden „Eigentümer:in“[[2]](#footnote-2) genannt, anderseits

wie folgt:

**Präambel:**

Der/die Betreiber:in beabsichtigt, auf dem Dach des Hauses \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ des Eigentümers/der Eigentümerin 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/der Betreiberin verbleibt, mithin auch nicht Bestandteil des Gebäudes wird und daher nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers/der Grundstückseigentümerin übergeht.

**1. Vertragsgegenstand**

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

1.2 Der/die Eigentümer:in gestattet dem/der Betreiber:in 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 teilnehmenden Berechtigten der Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage verbraucht zu werden. Die Lage der hauseigenen Stromleitungsführung, welche vom/von der Betreiber:in für den aufgrund der errichteten PV-Anlage erzeugten Strom unter ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers/der Eigentümerin 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:innen. Die zu diesem Zweck auf dem Dach des gegenständlichen Gebäudes vermiete Fläche beträgt \_\_\_\_\_m2. Der/die Betreiber:in übernimmt die Dachfläche wie besichtigt. Alle hierbei entstehenden Kosten für Projektierung, Installation, Bau, Wartung, Betrieb und Reparaturmaßnahmen trägt der/die Betreiber:in.

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

1.3 Der/die Betreiber:in 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/von der Betreiber:in sachgerecht zu dokumentieren, in einem Plan einzuzeichnen und dem/der Eigentümer:in 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/die Eigentümer:in 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/die Eigentümer:in verzichtet für die Dauer von 20 Jahren[[3]](#footnote-3) 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/die Eigentümer:in, wenn:

1. der/die Betreiber:in bzw. sein/ihre Rechtsnachfolger:in die PV-Anlage zu nicht vereinbarten Zwecken benützt;
2. der/die Betreiber:in bzw. sein/ihre Rechtsnachfolger:in wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verletzt, insbesondere mit der Zahlung in Verzug gerät;
3. übergeordnete öffentliche Belange, die beispielsweise eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff rechtfertigen würden (z.B. Bau von Straßen), den Abbau der Anlage erfordern;
4. die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten.
5. dem/der Betreiber:in eine für den Betrieb der Anlage erforderliche behördliche Bewilligung entzogen werden sollte oder er eine solche nicht erhält;
6. die Anlage aufgrund eines Defekts außer Betrieb ist und der/die Betreiber:in diesen nicht innerhalb von zwei Jahren repariert.

Durch den/die Betreiber:in, wenn:

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

**4. Miete**

4.1 Das jährliche Mietentgelt beträgt € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (€ \_\_\_/m²) 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 PV-Anlage begonnen wird. Die Miete muss spätestens am 15.12. des jeweils vorangehenden Jahres auf das vom/von der Eigentümer:in bekannt gegebene Bankkonto eingegangen sein.

4.3 Die Verpflichtung zur Bezahlung der Miete endet mit auf den vollständigen Abbau der PV-Anlage sowie der vertragsgemäßen Beseitigung der zugehörigen sonstigen Anlagen (gemäß Punkt 8.) 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 verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat \_\_\_\_\_\_\_\_\_ verlautbarte Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder nach unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt.

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

**5. Installation der Anlage**

5.1 Der/die Betreiber:in 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 zugelassenen Büro prüfen zu lassen. Ebenso hat der/die Betreiber:in auf eigene Kosten Pläne zur Leitungsführung des zu benutzenden Hausnetzes zu erstellen und den Nachweis zur Statik sowie die erstellten Pläne umgehend dem/der Eigentümer:in zur Kenntnisnahme zu übermitteln.

5.2 Der/die Betreiber:in verpflichtet sich auf eigene Kosten, die für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Genehmigungen jeglicher Art zu beschaffen. Der/die Eigentümer:in 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 Betreiberin. Der/die Eigentümer:in wird den/die Betreiber:in 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/der Eigentümerin sowie des Betreibers/der Betreiberin statt. Der/die Betreiber:in hat den jeweiligen Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Der/die Eigentümer:in setzt dann einen Abnahmetermin innerhalb von vier Wochen fest. Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen und vom/von der Eigentümer:in sowie dem/der Betreiber:in 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/die Eigentümer:in berechtigt, diese Mängel auf Kosten des Betreibers/der Betreiber:in 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/die Eigentümer:in eine kürzere Frist setzen. Insbesondere in Fällen, in denen der/die Eigentümer:in 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/sie treffenden Maßnahmen innerhalb derselben Frist aufzutragen.

Für alle im und am Gebäude des Eigentümers/der Eigentümerin durch die Installation oder den Betrieb der PV-Anlage und sämtlicher dazugehörigen Teile verursachten oder veranlassten Maßnahmen übernimmt der/die Betreiber:in 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 dem/der Betreiber:in verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen, sowie die sonstigen vom Betreiber/von der Betreiberin eingebrachten Sachen sind Eigentum des Betreibers/der Betreiberin bzw. ist dieser/diese 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/der Betreiber:in 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/die Eigentümer:in die vermietete Fläche, soweit ihm/ihr das rechtlich möglich ist, frei von Beschattungen.

**7. Absicherung**

7.1 Der/die Eigentümer:in räumt für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger:innen im Eigentum des Grundstücks Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, EZ \_\_\_\_\_, Grundbuch \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dem/der Betreiber:in und dessen Rechtsnachfolgern/deren Rechtsnachfolgerinnen zur Absicherung und Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Rechte nachfolgende Dienstbarkeiten ein:

7.1.1 die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebs, der Nutzung, der Instandhaltung und –setzung und der Erneuerung einer PV-Anlage 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;

7.1.2 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/die Berechtigte, dessen/deren Bedienstete oder durch ihn/sie Beauftragte. Zu diesem Zweck ist der/die Betreiber:in auch berechtigt, das Grundstück jederzeit zu betreten.

* + 1. die Dienstbarkeit der Duldung und des Gebrauches der sich auf den dienenden Grundstücken befindlichen und im Leitungsführungsplan (Beilage ./1) eingezeichneten Stromleitungen.
  1. Der/die Betreiber:in nimmt die ihm/ihr gemäß Punkt 7.1.1 bis 7.1.4 eingeräumten Dienstbarkeiten hiermit an.

7.3 Die Vertragsparteien vereinbaren die Verbücherung des Mietrechtes für die Dauer bis \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ durch Eintragung in das Grundbuch.

**8. Wiederherstellung**

8.1 Der/die Betreiber:in 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/die Betreiber:in 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/der Eigentümerin über. Der/die Betreiber:in ist nicht verpflichtet, Leitungen zu entfernen, die optisch nicht erkennbar sind. Der/die Betreiber:in 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/von der Betreiber:in ordnungsgemäß zu schließen und zu malen.

**9. Pflichten des Eigentümers**

9.1 Der/die Eigentümer:in verpflichtet sich, alles zu unterlassen, was die Interessen des Betreibers/der Betreiberin, insbesondere die ungehinderte Planung und Errichtung und den ungestörten Betrieb, Wartung sowie Erneuerung beeinträchtigen könnte.

9.2 Der/die Eigentümer:in 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/sie der/die Betreiber:in dafür schad- und klaglos zu halten und ihn/sie so zu stellen, dass der auf die PV-Anlage zurück zu führende Betrag wirtschaftlich vom/von der Betreiber:in getragen wird.

9.3 Der/die Eigentümer:in erteilt seine/ihre Zustimmung, dass das Mietrecht zugunsten des Betreibers/der Betreiberin und seiner/ihrer Rechtsnachfolger:in im Grundbuch ersichtlich gemacht werden können.

9.4 Der/die Eigentümer:in 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/die Eigentümer:in verpflichtet sich, in allfälligen Behördenverfahren, die für die Erreichung des Vertragszwecks nötigen Zustimmungen und Willenserklärungen als Eigentümer:in ohne Zeitverzug abzugeben.

**10. Pflichten des Betreibers/der Betreiberin**

10.1 Der/die Betreiber:in verpflichtet sich, die Dienstbarkeiten möglichst schonend auszuüben und die PV-Anlage und die (elektrischen) Leitungsanlagen in gutem Zustand zu erhalten, insbesondere ist der/die Betreiber:in verpflichtet, die PV-Anlage entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu errichten und zu betreiben.

10.2 Der/die Betreiber:in verpflichtet sich, dem/der Eigentümer:in 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/die Betreiber:in verpflichtet sich, nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf seine Kosten die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch durchzuführen.

10.4 Der/die Betreiber:in 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/von der Betreiber:in zu tragen. Er hält den/die Eigentümer:in für diese und deren fristgerechte und vollständige Abfuhr schad- und klaglos.

10.5 Der/die Betreiber:in ist berechtigt, die PV-Anlage durch eine neue, leistungs- bzw. ertragsstärkere PV-Anlage zu ersetzen.

10.6 Dem/der Betreiber:in 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/der Betreiber:in obliegt die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Anlage. Der/die Betreiber:in haftet bis zur endgültigen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes für sämtliche Schäden, die durch die Verletzung der bis dahin ihm/ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und für Schäden, die dem/der Eigentümer:in oder Dritten durch die Errichtung, die Inbetriebnahme und/oder den Betrieb bzw. der Wartung der PV-Anlage entstehen.

11.2 Der/die Betreiber:in ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung für von der PV-Anlage ausgehende Gefahren (insbesondere auch für Brand- und Sturmschäden) gegenüber Dritten, einschließlich des Eigentümers/der Eigentümerin, in angemessener Höhe ab Baubeginn abzuschließen und diese dem/der Eigentümer:in vor Baubeginn und in der Folge auf dessen Verlangen vorzulegen.

11.3 Der/die Eigentümer:in haftet für Schäden an der Anlage des Betreibers/der Betreiberin, die von ihm/ihr oder durch von ihm/ihr beauftragte Dritte fahrlässig oder vorsätzlich verursacht sind.

11.4 Der/die Betreiber:in sichert zu, dass die gesamte PV-Anlage auf dem Grundstück des Eigentümers keine Störungen von elektrischen Geräten, Antennen- und Computeranlagen verursacht.

11.5 Der/die Eigentümer:in hat den/die Betreiber:in unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

1. die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der PV-Anlage zu gewährleisten;
2. der/die Eigentümer:in Dachreparaturen in Auftrag geben möchte;
3. der/die Eigentümer:in andere bauliche Maßnahmen am Dach plant.

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

12.1 Der/die Betreiber:in 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/sie 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/die Eigentümer:in mit dem/der Betreiber:in binnen angemessener Frist Kontakt aufzunehmen, um die technisch wirtschaftlich sinnvollste Lösung für derartige Reparaturarbeiten festzulegen.

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

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

12.4 Der/die Eigentümer:in sichert den Zugang zu den Anlagen, allen Leitungs- und Steuerungseinrichtungen zu, um Installations-, Wartungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Überprüfungsarbeiten durch den/die Betreiber:in oder seine/ihre Beauftragten zu gewährleisten. Der Zutritt ist dem/der Betreiber:in 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/die Betreiber:in zu tragen.

**13. Rechtsnachfolge**

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

**14. Schlussbestimmungen**

17.1 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.

17.2 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.

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

**18. Aufsandungserklärung**

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

Beilagen:

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

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

\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Eigentümer:in Betreiber:in

1. Eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage gemäß § 16a Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 – (ElWOG 2010) kann durch die teilnehmenden Berechtigten selbst oder durch einen Dritten betrieben werden. Erfolgt der Betrieb durch die Bewohner einer Wohnhausanlage selbst, so können sich diese als teilnehmende Berechtigte zu einer Betreibergemeinschaft zusammenschließen (zB durch Gründung eines Vereins) und mit dem Eigentümer der Dachfläche einen Miet- und Dienstbarkeitsvertrag über die Nutzung der Dachfläche abschließen. Die Bewohner der Wohnhausanlage können in diesem Fall sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sein. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Dachflächen können im schlichten (Mit-)Eigentum oder im Wohnungseigentum nach dem WEG stehen. Im letzteren Fall handelt es sich bei den Dachflächen für gewöhnlich um „allgemeine Teile“ der Liegenschaft und sie betreffen daher die „außergewöhnliche Verwaltung“ der Liegenschaft gem § 29 WEG, weshalb Vertragspartner die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist. Für den Abschluss des Miet- und Dienstbarkeitsvertrags ist daher die Zustimmung der Wohnungseigentumsgemeinschaft mit einfacher Mehrheit gem. § 24 Abs 4 WEG notwendig. [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Dauer des Kündigungsverzichtes hängt von der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der PV-Anlage ab und sollte dementsprechend vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-3)