

# Mietvertrag

(Quelle: www.solarverein-berlin.de)

zwischen

,  
Eigentümer des Grundstücks in

(im folgenden **Vermieter** genannt)

und dem

vertreten durch zwei Vorstandsmitglieder

(im folgenden **Mieter** genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Mietobjekt

Vermietet wird die Süd-Dachfläche des Hauses  
gelegen in  
verzeichnet im LGB  
Grundbezirk  
Grundbuchblatt  
Gemarkung  
Flur  
Flurstück  
zur Errichtung, Betrieb und Wartung einer Photovoltaikanlage.

**Die Betreuung der Photovoltaikanlage wird als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen. Die Kosten für den Eintrag trägt der Mieter.**

## § 2 Mietzweck

- (1) Die überlassene Dachfläche darf der Mieter nur zur Solarstromerzeugung mittels einer Photovoltaikanlage nutzen.
- (2) Der Mieter ist berechtigt,
  - a) eine bis zu 10-kWp-Photovoltaikanlage auf der vorgenannten Dachfläche zu errichten und zu betreiben.
  - b) die notwendigen technischen Verbindungseinrichtungen zum Strom- und Telekommunikationsnetz herzustellen und zu nutzen. Dabei gestattet der Vermieter dem Mieter, die notwendigen technischen Verbindungseinrichtungen zum Strom- und Telekommunikationsnetz in einem Raum zu installieren.
- (3) Die Photovoltaikanlage, sowie sämtliche vom Mieter vertragsgemäß mit der Mietsache verbundenen Einrichtungen und Anlagen verbleiben im Eigentum des Mieters.

## § 3 Mietdauer

Der Vertrag beginnt am 23.11.2006 und endet am 31.12.2027. Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht bis zum 30.06. des Vorjahres gekündigt wurde.

## § 4 Miete

- (1) Es wird eine Miete in Höhe von 100 € pro Jahr vereinbart. Die Miete ist jeweils am 01.01. eines Jahres fällig, erstmalig am 01.01.2007.

Oder: Es wird eine einmalig zu zahlende Miete in Höhe von x.000 € vereinbart, die der Vermieter als Anteil in die Bürger-Solar-GbR einbringen kann.

- (2) Der Mieter überweist die Miete auf folgende Bankverbindung:
- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| Bank/Sparkasse: | Bankleitzahl: |
| Kontonummer:    | Kontoinhaber: |

## **§ 5 Übergabe des Mietobjekts**

Bei Übergabe des Mietobjektes ist ein von den Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Mietobjekts gemeinsam festgestellt wird. Diesen Zustand erkennt der Mieter als den vertragsgemäßen Zustand an.

## **§ 6 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt an die Bürger-Solar Berlin/Brandenburg Werder GbR oder deren Rechtsnachfolger unterzuvermieten.

## **§ 7 Haftung/Versicherungen**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, zur Absicherung der Risiken aus der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage und der dazugehörigen Anlagen und Räume eine angemessene Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden und daraus resultierende Folgeschäden abzuschließen. Als angemessen gelten Deckungssummen je Versicherungsfall von 2,5 Mio. € für Personen- und / oder Sachschäden (pro Person jedoch max. 2 Mio. €), für Vermögensschäden 100.000 €. Der Abschluss der Versicherung ist dem Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages durch Vorlage des Versicherungsvertrages nachzuweisen. Der Vermieter ist berechtigt, jederzeit die Weitergeltung dieser Versicherung zu überprüfen.
- (2) Der Vermieter haftet für Schäden an den Einrichtungen des Mieters, sofern sie von seinen Mitarbeitern oder durch von ihm beauftragte dritte Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht werden.

## **§ 8 Bau und Betrieb der Anlage**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Photovoltaikanlagen und die elektrischen Leitungen und Einrichtungen nach den jeweils geltenden Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten.
- (2) Jegliche behördliche und sonstige Genehmigungen für Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage sind durch den Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen. Der Vermieter hat bis zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlage den Nachweis zu erbringen, dass die Dachflächenstatik des Mietobjekts für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage geeignet ist.
- (3) Alle mit der Installation, dem Betrieb und der Instandhaltung der Photovoltaikanlage entstehenden Kosten trägt der Mieter.
- (4) Der Mieter hat den Beginn und die Beendigung von umfangreichen Bauarbeiten oder außergewöhnliche Wegebelastungen dem Vermieter 4 Wochen zuvor anzukündigen und mit dem Vermieter abzustimmen. Der Mieter hat dem Vermieter eine Planung als Abstimmungsgrundlage vor Baubeginn vorzulegen. Vor Beginn von Bauarbeiten wird der Vermieter eine Zustandsaufnahme des Mietobjekts und vorhandener Wegebefestigungen durchführen und dem Mieter eine Kopie zusenden. Er wird den Mieter vorher über den beabsichtigten Termin der Zustandsaufnahme informieren.

- (5) Der Mieter ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich. Er hat zur Überprüfung der Anlage und eingebrachten Einrichtungen ein jederzeitiges Begehungsrecht zu der Dachfläche und den in § 2 Abs. 2 genannten Räumlichkeiten. Näheres regelt der Vermieter.
- (6) Der Vermieter hat das Recht, sich einmal jährlich im Rahmen einer gemeinsamen Begehung der Dachfläche vom ordnungsgemäßen Zustand der Dachfläche und der Photovoltaikanlage zu überzeugen. Etwaige Mängel hat der Vermieter in einem Protokoll festzuhalten, welches vom Mieter zu unterzeichnen ist. Der Vermieter legt den Termin für die gemeinsame Begehung fest und informiert den Mieter 4 Wochen vorher.
- (7) Der Vermieter ist verpflichtet die zur Nutzung überlassene Dachfläche instand zu halten.
- (8) Der Vermieter ist berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am und im Gebäude einschließlich baulicher Veränderungen zur Erhaltung des Gebäudes und an den zur Nutzung überlassenen Dachflächen vorzunehmen. Dabei hat er Beeinträchtigungen des Betriebes der Photovoltaikanlage auf ein Minimum zu beschränken.  
Der Vermieter hat den Mieter, außer bei Gefahr im Verzug, wenigstens 2 Wochen vorher vom Beginn der Arbeiten zu informieren.
- (9) Der Mieter ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die vom Vermieter durchzuführenden Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten gefahrlos und ohne Behinderungen durchgeführt werden können. Sofern dies zur Durchführung der Arbeiten unerlässlich ist, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters die Anlage abzuschalten oder ganz oder teilweise auf eigene Kosten zu demontieren.

## **§ 9 Öffentlichkeitsarbeit**

Dem Vermieter und dem Mieter wird das Recht eingeräumt, Daten und Bilder über die Photovoltaikanlage zur Öffentlichkeitsarbeit und zu Werbezwecken zu nutzen. Die Anbringung von Werbeträgern ist nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig.

## **§ 10 Eigentümerwechsel bei Photovoltaikanlage und Gebäude**

- (1) Wenn die Gesellschafter der GbR und damit die Eigentümer der Solaranlage wechseln, ist die GbR verpflichtet, dem Vermieter dies anzuzeigen. Das Mietverhältnis wird davon nicht berührt.
- (2) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern, wenn ein oder mehrere Gesellschafter bei der Schufa als nicht kreditwürdig eingestuft werden oder insolvent sind.
- (3) Wird die vermietete Dachfläche mit dem Gebäude veräußert, tritt der Erwerber des Gebäudes in diesen Vertrag als Rechtsnachfolger ein.

## **§ 11 Kündigung**

- (1) Für die fristgebundene Kündigung gilt § 3.
- (2) Der Vermieter hat das Recht zur fristlosen Kündigung aus einem wichtigen Grund. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor
  - a) bei Verzug des Mieters bei der Entrichtung der Miete mit einer Summe von einer Jahresrate;
  - b) bei nicht vertragsgemäßer Nutzung oder mangelnder Wartung oder Sicherheit der Anlage;
  - c) wenn die Photovoltaikanlage nachhaltig, d.h. mehr als drei Monate, nicht betrieben wird;
  - d) wenn die Photovoltaikanlage vom Mieter nicht innerhalb von sechs Monaten installiert und in Betrieb genommen wurde;
  - e) bei Nichtabschluss oder Beendigung der in § 7 (1) genannten Betriebshaftpflichtversicherung.

- (3) Schäden die aus einer fristlosen Kündigung des Vertrages durch den Vermieter aus einem wichtigen Grund resultieren trägt der Mieter.

## **§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Anlage und die Verbindungseinrichtungen innerhalb von 3 Monaten zu demontieren und auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen vertragsgemäßen Zustand wiederherzustellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat der Vermieter das Recht die Anlage und die Verbindungseinrichtungen auf Kosten des Mieters zu entfernen.
- (2) Nach Demontage der Photovoltaikanlage ist das Mietobjekt abzunehmen und ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand des Mietobjektes festgestellt wird.
- (3) Gibt der Mieter die überlassene Dachfläche nach Ablauf der in Abs. 1 genannten Demontagezeit nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung eine Entschädigung verlangen. Die Entschädigung beträgt je angefangenen Monat der Vorenthaltung jeweils einen im Durchschnitt der vergangenen Mietjahre entrichteten monatlichen Mietzins.
- (4) Einigen sich die Parteien nach Beendigung des Mietvertrages über die Veräußerung der Photovoltaikanlage an den Vermieter, so erlischt die Verpflichtung des Mieters zum Rückbau.

## **§ 13 Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Alle Vereinbarungen, Nebenabreden, sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch sind alle Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag in schriftlicher Form abzugeben (z.B. Kündigung, Aufhebung etc.).
- (2) Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein, berührt dies nicht die übrigen Vertragsbestimmungen. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der beabsichtigten Regelung am nächsten kommt.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Berlin.

Werder, den .....

Werder, den .....

---

**Vermieter**

---

**Mieter**