



Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07.03.2018

## Vertrackte Formalien beim Dachnutzungsvertrag

Für den Betrieb zahlreicher Photovoltaikanlagen ist es eine unverzichtbare Voraussetzung: Der Dachnutzungsvertrag. Dennoch wird ihm oft nicht die notwendige Aufmerksamkeit gewidmet. Das kann Anlagenbetreiber teuer zu stehen kommen.

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit Urteil vom 08.03.2018 (XII ZR 129/16) mit einem solchen Dachnutzungsvertrag auseinandersetzen und fragte sich zunächst, um was für einen Vertrag es sich eigentlich handelt. Der Bundesgerichtshof plädierte für einen Mietvertrag. Diese Frage hatte jedoch für die Entscheidung keine Relevanz, da auch für den Pachtvertrag vergleichbare Rechtsnormen gelten.

Eine solche Rechtsnorm ist § 550 BGB. § 550 BGB schreibt vor, dass ein Mietvertrag für eine längere Zeit als ein Jahr in schriftlicher Form abgeschlossen sein muss. Ansonsten gilt er für unbestimmte Zeit und ist frei kündbar. § 550 BGB ist deswegen für PV-Anlagenbetreiber so wichtig, weil ein Verstoß gravierende Konsequenzen für ihn hat. Der Dachnutzungsvertrag wird in der Regel für mindestens 20, oft sogar 25 oder 30 Jahre abgeschlossen. Wird das Schriftlichkeitsgebot verletzt, kann er – ohne dass dem Anlagenbetreiber Schadensersatz zukommen würde – weit vor Ablauf der Vertragslaufzeit gekündigt werden. Der Anlagenbetreiber müsste seine Anlage abbauen und darauf hoffen, eine neue Mietfläche zu finden.

§ 550 BGB erfordert, dass zumindest Vertragsparteien, Mietgegenstand, Miethöhe und Dauer der Vertragslaufzeit schriftlich festgelegt sind. Auch Änderungen und Verlängerungen des Vertrags unterliegen dem Formzwang.

Der BGH hatte sich mit einem Fall zu beschäftigen, bei dem der *worst case* für den Anlagenbetreiber eingetreten ist: Die vorzeitige Kündigung des Dachnutzungsvertrags. Der kündigende Grundstückseigentümer berief sich darauf, dass der Vertrag nicht schriftlich, sondern per Fax abgeschlossen worden war. Eine Vertragsseite hatte den Vertrag unterzeichnet und der anderen Seite zugefaxt. Danach hatte diese Seite den Vertrag gegengezeichnet und zurück gefaxt. Wahrscheinlich hatte keine Partei in diesem Moment an die Einhaltung der Schriftform gedacht.

Das OLG München hatte die Kündigung noch für gerechtfertigt gehalten. Der BGH vertrat jedoch die Gegenauffassung. Die Kündigung war nicht berechtigt. Für die entgangene Nutzung des Grundstücks kann der Anlagenbetreiber Schadensersatz verlangen. Der Bundesgerichtshof ist der Meinung, dass es für die Schriftform

ausreicht, wenn beide Vertragspartner gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden bei der anderen Seite bedürfe es hingegen nicht zwingend.

Nicht immer gehen derartige Fälle so glimpflich aus. Anlagenbetreiber sollten bei Dachnutzungsverträgen gerade auf Formalia wie das Schriftlichkeitsgebot achten. Es darf nicht vergessen werden, dass der Vertrag für mindestens zwanzig Jahre halten soll. Ein kleiner Fehler kann die gesamte Wirtschaftlichkeitsberechnung über den Haufen werden.

Dr. Thomas Binder  
18.12.2018

Kanzlei für Solarenergie-Recht  
Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder  
Jägerhäusleweg 23  
79104 Freiburg  
Tel. 0761/4589575-0  
Fax 0761/4589575-9  
[www.pv-recht.de](http://www.pv-recht.de)  
E-Mail: [binder@pv-recht.de](mailto:binder@pv-recht.de)