

Dachvermietung

Datum Juni 2018
Autor Swissolar, Zürich

In der Schweiz gibt es ein grosses Angebot an Dach- und Fassadenflächen, das für die Installation von Solaranlagen in Frage kommt. Von den rund 200 km² verfügbarer Gebäudeflächen in der Schweiz sind 90 km² auf Dach- und Fassadenflächen für die Nutzung von Solaranlagen geeignet. Jedes Jahr kommen zudem Neubau- und weitere sanierte Flächen hinzu. Besitzer von Industrie-, Gewerbe- und Bürogebäuden nutzen heutzutage ihre grossen Dachflächen zwar vorwiegend selbst, doch nicht bei jedem Unternehmen passt der Betrieb einer Solaranlage zum Kerngeschäft der Firma. In solchen Fällen kann das Dach an einen externen Betreiber vermietet werden. Viele Swissolar-Mitglieder sind im Bereich der Dachakquise aktiv. Eine Übersicht der Swissolar-Mitglieder, die sich auf die Anmietung bzw. Vermietung von Dachflächen spezialisiert haben, finden Sie in unserer [Mitgliedersuche](#) unter den Dienstleistungen.

Worauf sollte man bei der Anmietung eines Daches achten?

Bei der Anmietung eines Daches gibt es einige wichtige Punkte, die vorab überprüft werden müssen:

1 Dachbeschaffenheit

Die Dachbeschaffenheit und die Dacheindeckung sollten genau untersucht werden. Bei alten Faserzementplatten (Eternit) muss geprüft werden, ob diese asbesthaltig sind. Bei asbesthaltigen Platten - sofern diese noch in einem guten Zustand sind - müssen bei der Montage einer PV-Anlage besondere Unfallvorschriften der [Suva](#) beachtet werden. Grundsätzlich ist die Montage auf alten, asbesthaltigen Faserzementplatten nicht zu empfehlen, da das Material meist schon brüchig ist und sich durch die Montage weitere Risse bilden können, die später zu Undichtigkeiten führen.

Alte Ziegeleindeckungen sind ebenfalls kritisch zu betrachten. Hier empfiehlt sich die Prüfung durch einen Dachdeckerfachbetrieb. Die Ziegel sollten noch mindestens 25 Jahre halten.

Flachdächer müssen ebenfalls sehr genau untersucht werden. Die geringsten Risiken ergeben sich bei Neubauten und frisch sanierten Flachdächern. Aber auch bei Flachdächern gibt es sehr unterschiedliche Arten: Foliendächer, Kiesdächer, etc. Hier empfiehlt es sich, ebenfalls einen Fachmann zur Prüfung des Daches hinzuziehen und sich beim Dacheigentümer nach der letzten Sanierung des Daches zu erkundigen.

2 Lage des Daches

Das Dach sollte verschattungsfrei sein. Handelt es um einen Neubau, muss bedacht werden, dass es noch zu Bepflanzungen kommen könnte. Sind Baumpflanzungen geplant, sollte mit dem Dachvermieter im Dachnutzungsvertrag eindeutig geregelt werden, wer im Falle einer möglichen Verschattung für die Pflege der

Bäume zuständig ist und wer die Kosten für die Pflege und den Ertragsausfall übernimmt. In Neubaugebieten sollte man sich ebenfalls erkundigen, wie noch offene Baufenster bebaut werden dürfen (aktueller Bebauungsplan, erlaubte Bauhöhe), damit es durch vorgelagerte Gebäude nicht eventuell noch zu Verschattungen kommt.

3 Netzanbindung

Vergewissern Sie sich vor Anmietung des Daches, ob die Leistung, die auf dem Dach installiert werden könnte, auch wirklich ins Netz einspeist werden kann. Sollten grosse Netzausbaumassnahmen erforderlich sein, lohnt sich die Anmietung des Daches meist nicht mehr.

4 Verschmutzungsrisiko

Bei der Anmietung landwirtschaftlicher Gebäude sollte bedacht werden, dass es zu grösseren Staubentwicklungen und Verschmutzungen der Photovoltaikanlage kommen kann. Hier ist u.a. die Staubentwicklung durch Einstreu in Ställen, das Einblasen von Getreide in Silos oder den Fahrbetrieb auf dem Hof zu nennen. Verschmutzungen durch Staub können zu erheblichen Ertragseinbussen führen. Meist verrät der aktuelle Dachzustand, ob mit Verschmutzung zu rechnen ist oder nicht. Die meisten Verschmutzungen ergeben sich bei Gebäuden, die eine Firstentlüftung haben. Bei bestimmten Tierhaltungen (z.B. Schweinemastbetriebe oder Hühnerfarmen) kann es zu besonders schwer zu reinigenden Ablagerungen kommen. Auch bei manchen Industriebetrieben kommt es zu Verschmutzungen (Staubentwicklung/Ablagerungen durch Werksverkehr oder bestimmte Produktionsprozesse). Heutzutage gibt es zahlreiche Firmen, die sich auf die Reinigung von Photovoltaikanlagen spezialisiert haben. Der Betrieb einer Photovoltaikanlage kann auch bei mehrfacher Reinigung wirtschaftlich sein. Die Kosten müssen allerdings vorab in den Unterhaltskosten berücksichtigt sein. Mitgliedsfirmen, die sich auf Reinigung spezialisiert haben, finden Sie in unserer [Mitgliedersuche](#) unter den Dienstleistungen.

5 Statik

Einer der wichtigsten Punkte bei der Dachanmietung ist die Statik des Daches. Vor der Anmietung und der Installation einer Photovoltaikanlage sollte ein geprüfter Statiker zweifelsfrei feststellen, dass die Statik des Gebäudes für den Bau einer Photovoltaikanlage ausreichend dimensioniert ist. Sollte die Statik knapp bemessen sein – meist bei Industriebauten – ist es in manchen Fällen möglich, mit einem verhältnismässigen finanziellen Zusatzaufwand das Dach zu verstärken und die Anlage trotzdem zu errichten. Ohne Statiknachweis ist vom Bau einer Photovoltaikanlage abzuraten.

6 Dienstbarkeit

Um sicherzustellen, dass das Dach des Gebäudes, auf dem die Photovoltaikanlage installiert ist, auch bei einem Wechsel der Eigentümerschaft am Gebäude unverändert weitergenutzt werden kann, kann eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit abgeschlossen werden.

7 Dachnutzungsverträge

Alle wichtigen Punkte der Anmietung eines Daches sollten in einem Dachnutzungsvertrag geregelt sein: Laufzeit, Vergütung, Pflichten des Vermieters und des Mieters, Regelung der Kosten für einen Rückbau bzw. für einen Ab- und Wiederaufbau nach einer Reparatur des Daches, Eintragung Dienstbarkeit. In manchen Vermietungen ist auch die Abtretung der Photovoltaikanlage nach Ablauf der Laufzeit eine Option. Meist wird die Anlage nach Ablauf von 25 Jahren kostenlos auf den Dacheigentümer überschrieben. Der Dachmieter spart sich die Abbaukosten und der Dachvermieter erhält eine Anlage, die in der Regel noch 80 % ihrer Anfangsleistung produziert. Mit dem Muster-Dachnutzungsvertrag von Swissolar haben Sie eine sehr gute Vertragsgrundlage, die an die jeweiligen Projektverhältnisse angepasst werden kann. Mitglieder von Swissolar können kostenlos auf den Vertrag im [Login-Bereich](#) zugreifen. Nicht-Mitglieder können den Muster-Vertrag im [Shop](#) beziehen.