

3 Vertragsabschluss

3.1 Vertragspartner

Steht fest, dass ein Vertrag abgeschlossen werden soll, dann ist zunächst zu klären, wer auf Seiten des Bestellers Vertragspartner werden soll. Es reicht nicht aus, als Vertragspartner Familie Mustermann, Eheleute Mustermann oder Firma Mustermann aufzunehmen.

Die vollständigen Vor- und Zunamen der Vertragspartner sind aufzuführen, und zwar auch dann, wenn sie verheiratet bzw. verpartnert sind. Der Vertrag ist auf Bestellerseite von allen Beteiligten zu unterschreiben; das gilt auch dann, wenn die Besteller verheiratet oder verpartnert sind. Der eine Teil ist nämlich nicht bevollmächtigt, den anderen Teil zu vertreten.

Handelt es sich um eine juristische Person (GmbH, Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Verein) oder eine Personengesellschaft, dann muss spätestens jetzt ein aktueller Handelsregisterauszug vorliegen, anhand dessen die genaue Firmenbezeichnung und die Vertretungsbefugnis festgestellt werden kann.

Der Vertrag kann nur von dem wirksam abgeschlossen werden, der gemäß Handelsregisterauszug vertretungsberechtigt ist. Ansonsten ist der Vertrag unwirksam. Handelt es sich um eine GbR, dann müssen alle Geschäftsführer unterschreiben, falls nicht ein Geschäftsführer bestellt worden ist.

Vorsicht Falle: Der Architekt ist nicht per se der Bevollmächtigte des Bestellers! Eine Vollmacht kann weder aus dem Gesetz noch aus dem Architektenvertrag abgeleitet werden. Nur dann, wenn der Besteller den Architekten ausdrücklich bevollmächtigt hat, sei es im Architektenvertrag oder in einer separaten Vollmachtsurkunde, kann dieser wirksam Verträge für den Besteller abschließen. Eine Vollmacht ist auch dann erforderlich, wenn der Architekt sonstige rechtsgestaltende Erklärungen abgibt, etwa die Kündigung des Vertrags oder die Rücktrittserklärung. Tritt der Architekt bereits bei Vertragsschluss als Bevollmächtigter auf, dann sollte die Vollmachtsurkunde zum Vertrag genommen werden.

Spätestens bei der Feststellung des Vertragspartners muss feststehen, wem das Grundstück gehört, auf dem die PV-Anlage errichtet werden soll. Sind Besteller und Eigentümer nicht identisch, dann ist zu klären, ob der Besteller auf den Grundstücken die Anlage aus privatrechtlicher Sicht überhaupt errichten darf.

Diese Feststellung muss auch dann getroffen werden, wenn etwa dem Ehemann das Grundstück allein gehört und die Ehefrau als Bestellerin auftritt.

3.2 Formvorschriften

Für den typischen Werkvertrag (Planungs-, Bauleitungs- oder Errichtervertrag) schreibt das Gesetz keine Form vor. Es sei denn, es handelt sich um einen Bauträgervertrag.

§ 650t BGB, der mit Wirkung zum 01.01.2018 in das BGB aufgenommen wurde, definiert diesen wie folgt:

„Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.“

Dieser Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Ein solcher Vertrag liegt dann vor, wenn ein Dritter einem Investor eine Freiflächenanlage mit dem dazugehörenden Grundstück verkauft.

Ansonsten reicht es aus, wenn der Werkvertrag mündlich abgeschlossen wird. Das ist jedoch unzulässig, da es selbst bei bestem Willen der Vertragsbeteiligten wegen mangelnder Erinnerung und Wahrnehmung zu Unstimmigkeiten kommen kann. Früher war alles anders, aber die Zeiten, dass Verträge per Handschlag geschlossen wurden, sind in einer Gesellschaft vorbei, die vollkommen verrechtlicht ist.

Der Inhalt des Vertrags wird in einer Urkunde niedergelegt, die von den Vertragsparteien eigenhändig unterschrieben wird. Es ist ausreichend, wenn zwei gleichlautende Urkunden erstellt werden und jede Partei die für den anderen bestimmte Urkunde unterschreibt.

Um Komplikationen und Unstimmigkeiten zu vermeiden, sind die einzelnen Blätter der Vertragsurkunde fest miteinander zu verbinden.

Oft kommt es vor, dass der Vertrag im Nachhinein geändert wird. Für diesen Fall soll in dem Vertrag vereinbart werden, dass Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zum Vertrag ebenfalls der Schriftform bedürfen.

3.2.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorsicht ist bei der Verwendung von Formularen geboten. Typischerweise werden diese vom Unternehmer verwendet. Die Formulare bergen folgende Risiken:

- Unklarheiten gehen zu Lasten des Verwenders (Unternehmer).
- In den Formularen können sich Allgemeine Geschäftsbedingungen befinden, die nicht oder nicht mehr der aktuellen Gesetzes- oder Rechtslage entsprechen. Klauseln dieser Art können unwirksam sein.
- In dem Vertrag befinden sich Klauseln, die zu Lasten des Unternehmers gehen.
- Müssen in dem Vertrag Fallalternativen durch Ankreuzen bestimmt werden, so besteht das Risiko einer widersprüchlichen Auswahl der verschiedenen Alternativen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass „die Kreuze“ in den beiden Vertragsurkunden an unterschiedlichen Stellen gesetzt werden.

Deswegen ist bei der Auswahl des Formulars, wenn es denn schon verwendet wird, auf Qualität zu achten. Das Internet muss dabei aber nicht immer hilfreich sein.

6 Abnahme der Werkleistungen

6.1 Abnahme der PV-Anlage

Ist die PV-Anlage vertragsmäßig hergestellt, dann schuldet der Besteller die Abnahme. Die Abnahme stellt im Baurecht einen Dreh- und Angelpunkt dar, da diese folgende Rechtsfolgen auslöst:

- Gefahrübergang
- Beweislastumkehr
- Beginn der Verjährung für Gewährleistungsansprüche
- Fälligkeit der Vergütung
- Verlust der Vertragsstrafe

Deswegen ist auf die Abnahme besonderes Augenmerk zu legen. Für den Errichter ist es wichtig, dass er in einem Rechtsstreit den Beweis für die Abnahme führen kann.

6.1.1 Ausdrückliche Abnahme

Die Abnahme kann durch eine ausdrückliche oder konkludente Erklärung des Bestellers sowie durch die Abnahmefiktion des § 640 Abs. 1 S. 3 BGB a.F. oder § 640 Abs. 2 BGB n.F. erfolgen. Mit anderen Worten: Es muss ein Abnahmetermin bestimmt werden. Bis spätestens zu diesem Termin muss die PV-Anlage fertiggestellt und mängelfrei sein. Es schadet nicht, wenn die Anlage noch unwesentliche Mängel hat. Auch in diesem Fall besteht bereits ein Abnahmeanspruch. Fehlende Deckel von Kabelkanälen geben dem Besteller kein Recht zur Abnahmeverweigerung. Währenddessen fehlender Berührungsschutz zur Abnahmeverweigerung führt. Zum Zeitpunkt der Abnahme müssen alle vertraglich vereinbarten oder nach den technischen Regelwerken (DIN/VDE) oder nach den gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften erforderlichen Dokumente vorliegen und dem Besteller ausgehändigt werden. Leider hat es sich noch nicht in allen Errichterkreisen herumgesprochen, dass dieses zwingend erforderlich ist.

Auf eine Besonderheit ist hinzuweisen: Wird der Errichter einer PV-Anlage für einen Generalunternehmer tätig, der für einen Verbraucher ein Gebäude neu errichtet oder an einem bestehenden erhebliche Umbaumaßnahmen vornimmt, dann ist der Generalunternehmer an die speziellen Vorschriften des Verbraucherbauvertrags (§§ 650i ff. BGB n.F.) gebunden. Dazu gehört auch die Verpflichtung, die sich aus § 650n BGB n.F. ergibt:

„1) ...

2) *Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.*“

Es steht zu erwarten, dass Generalunternehmer diese Verpflichtung per Nachunternehmervertrag an den Errichter einer PV-Anlage für dessen Gewerk weitergeben. Deswegen ist – auch ohne

ausdrückliche vertragliche Verpflichtung – mit dem Generalunternehmer abzuklären, welche Unterlagen diesbezüglich erforderlich sind; insbesondere ist abzuklären, ob die Baugenehmigung bezüglich der PV-Anlage spezielle Auflagen enthält, deren Erfüllung nachzuweisen ist.

Über den Abnahmetermin ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen. Dieses kann mit dem Inbetriebnahmeprotokoll textlich kombiniert werden.

Der Besteller/Betreiber der PV-Anlage benötigt das Protokoll zur Vorlage bei der Baubehörde, bei dem Netzbetreiber und bei seinem Versicherer, falls diese spezielle Anforderungen an die PV-Anlage im Hinblick auf den Versicherungsschutz gestellt haben. Bevor das Abnahmeprotokoll vollständig erstellt werden kann, sind verschiedene Schritte erforderlich:

1. Die Inbetriebnahme der Anlage bei gleichzeitiger Besichtigung, Messung und Erprobung aller funktions- und sicherheitsrelevanten Anlageteile.
2. Eine ausführliche Einweisung des Bestellers/Betreibers in die Anlage.
3. Die vollständige Dokumentation der PV-Anlage im Hinblick auf ihre technische Konfiguration.
4. Die vollständige Dokumentation der Prüfergebnisse.

Durch das Internet geistern viele Formulare mit unterschiedlicher Qualität. Aus der Sicht des Juristen muss das Abnahmeprotokoll wie folgt aussehen, um den Anforderungen des § 640 BGB a.F. und n.F. zu genügen: