

Solaranlagen – Vorkehrungen bei der Einführung neuer Technologien und dem damit verbundenen Austausch oder Umbau von Dach-Antennenanlagen



Markus W. Stadlin; Dr. iur., Advokat und Notar, Partner bei ThomannFischer, Basel.

Einführung

Hintergrund der nachstehenden Ausführungen bildet folgender **Sachverhalt**: Die Liegenschaftseigentümerin schliesst mit der Swisscom (Schweiz) AG im Jahr 2017 einen Mietvertrag über die Überlassung einer Mietfläche zwecks Erstellung und Betrieb einer Telekommunikationsanlage. Aus Anlass von kritischen Medienberichten erkundigt sich die Liegenschaftseigentümerin im Frühjahr 2019 bei der Swisscom mündlich nach den Voraussetzungen, unter welchen die bestehende Anlage auf 5G umgerüstet werden könnte, worauf ihr mündlich beschieden wird, solches bedürfe ihrer Zustimmung, zudem sei für eine derartige Um- bzw. Aufrüstung eine Baubewilligung erforderlich. Im Juni 2020 teilt die Swisscom der Liegenschaftseigentümerin mit, es werde an der Anlage eine kleine Änderung vorgenommen bzw. die bestehende Antenne werde durch einen baugleichen Typ ersetzt, sodass die Antennenanlage künftig auf der Basis der 5G-Technologie verwendet würde. Der technologische Upgrade sei nicht mit einer Erhöhung der Sendeleistung verbunden, und eine Baubewilligung sei deswegen nicht erforderlich, weil ein sogenannter «Bagatellfall» vorliege.

Wie ist der beschriebene Sachverhalt rechtlich einzuordnen und wie stellt sich die vertragliche Ausgangslage für den Liegenschaftseigentümer dar?

(Bau-)gesetzliche Grundlagen; Bewilligung

Der **Bund** bestimmt in Art. 18a RPG, dass in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1 RPG bedürfen, sondern lediglich der zuständigen Behörde zu melden sind.

Die **Kantone** können (i) – entlastend – bestimmte, ästhetisch weniger empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können und (ii) – verschärfend – in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

Der **Kanton Basel-Stadt** hat diese Kompetenz wie folgt umgesetzt: Die Errichtung (wie auch die bauliche Veränderung) einer Solaranlage ist in unserem Kanton melde- oder baubewilligungspflichtig. Es besteht eine **Meldepflicht** (i) für Solaranlagen auf Dächern in der Nummernzone, (ii) in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse, (iii) in der Schonzone sowie (iv) auf Dächern von inventarisierten Objekten, wenn die Solaranlage (v) die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragt, (vi) von vorne und von oben gesehen, nicht über die Dachfläche hinausragt, (vii) reflexionsarm ausgeführt wird und (viii) als kompakte Fläche zusammenhängt.

In den übrigen Fällen, so z.B. wenn die Schutzzone betroffen, das Gebäude denkmalgeschützt ist oder die Solaranlage an der Fassade angebracht werden soll, ist eine **Baubewilligung** erforderlich.

Vertragliche Grundlagen

Der von der Swisscom verwendete Mietvertrag sieht eine **mehrjährige** (hier 10-jährige) **festen Vertragsdauer** vor und gestattet der Mieterin, die (bestehende) Telekommunikationsanlage inklusive dazugehöriger Infrastrukturanlage zu betreiben, zu erneuern und zu erweitern. Der Liegenschaftseigentümer als Vermieter erteilt der Swisscom mit Abschluss des Mietvertrags die Genehmigung, sämtliche damit zusammenhängenden Anpassungen, Änderungen und Erweiterungen an der Mietsache vorzunehmen. Der Vermieter stimmt sodann zu, dass die Swisscom die Anlage laufend der technischen Entwicklung und den neuen Anforderungen entsprechend anpasst. Lediglich in Fällen, in denen ein solcher Aus- oder Umbau das Erscheinungsbild der Mietsache wesentlich verändert, ist vorgängig das Einverständnis des Vermieters einzuholen. Die Erlangung allfälliger behördlicher Bewilligungen ist Sache der Swisscom, in deren Rahmen der Vermieter zur Mitwirkung und Leistung notwendiger Unterschriften verpflichtet ist.

Zusammenfassung

Die aktuelle Gesetzes- und Vertragslage ist dergestalt, dass der Liegenschaftseigentümer, abgesehen von Ausnahmefällen (vgl. die bewilligungspflichtigen Sachverhalte oben unter B) Abs. 4), mit der Unterzeichnung des Mietvertrags die zukünftige Erweiterung und technische/technologische Erneuerung der Anlage akzeptiert. Lediglich in den angesprochenen Fällen der Bewilligungspflicht ist die Swisscom auf sein Mitwirken angewiesen, zu welchem er sich vertraglich verpflichtet hat (und wozu er gerichtlich gezwungen werden kann). Einzig bezüglich derjenigen Sachverhalte, bei welchen der Aus-/Umbau mit einer **wesentlichen Veränderung des Erscheinungsbilds** der Mietsache verbunden ist, hat sich der Liegenschaftseigentümer – bildlich gesprochen – mit der Vertragsunterzeichnung zwecks Erlangung des jährlichen Mietertrags «nicht in die Hände der Swisscom begeben».