Dachnutzungsvertrag zum Betrieb einer Photovoltaikanlage

Parteien

Eigentümer	**Einwohnergemeinde Oltingen** Hauptstrasse 40a 4494 Oltingen Standort PVA: Hauptstrasse 40a Parzelle Nr. 1028
Nutzer	**Genossenschaft solaroltingen** vertreten durch Peter Portmann Mattenweg 186 4494 Oltingen

nachfolgend gemeinsam auch «Parteien»

solaroltingen

Inhaltsverzeichnis

1 Vertragsgegenstand 4
1.1. Inhalt 4
1.2. Grösse und Art der PVA 4
1.3. Plan PVA 4
2 Eigentum und Nutzungsrechte 4
2.1. Eigentum an PVA und Zubehör 4
2.2. Nutzungszweck 4
2.3. Nutzungsrechte 4
2.4. Ausbau und Umbau der PVA 5
3 Planung, Erstellung, Nutzung 5
3.1. Baubewilligung 5
3.2. Ursprünglicher Dachzustand 5
3.3. Statik 5
3.4. Inbetriebnahmetermin 5
3.5. Zutrittsrecht 5
3.6. Absatz Solarstrom 5
3.7. Anpassung PVA an gültige Normen 5
3.7.1. Asbest und andere gefährliche Baustoffe 5
3.8. Permanente Dachsicherheit 5
3.9. Kommunikation 6
3.10. Anlagedokumentation 6
4 Kosten PVA 6
4.1. Initiale Kosten 6

Genossenschaft **solar**oltingen
Mattenweg 186
CH-4494 Oltingen

vorstand@solaroltingen.ch
www.solaroltingen.ch

4.2. Nachträgliche Investionen 6
5 Entschädigung 6
5.1. Entschädigung Dachnutzung 6
6 Unterbrüche 6
6.1. Ertragsausfall-Entschädigung Nutzer 6
6.2. Dacherneuerungs- und Unterhaltsarbeiten 6
6.3. Abbruch, Neubau, Umbau 6
6.4. Informationspflicht Eigentümer 6
6.5. Informationspflicht Nutzer 7
7 Schäden 7
7.1. Haftung Nutzer 7
7.2. Drittschadensliquidation 7
7.3. Feuer- und Elementarversicherung und allfällige weitere Versicherungen 7
8 Laufzeit, Kündigung 7
8.1. Beginn, Laufzeit 7
8.2. Ordentliche Kündigung 7
8.3. Verlängerung 7
8.4. Ausserordentliche Kündigung Nutzer 7
8.5. Ausserordentliche Kündigung Eigentümer 7
9 Erwerbsrecht Eigentümer 8
9.1. Fristen 8
9.2. Restwert 8
9.3. Übernahme Rechte und Pflichten 8
10 Rechtsnachfolger 8
10.1. Übernahme Rechte und Pflichten 8
10.2. Vorkaufsrecht 8
11 Vertragsende 8
11.1. Rückbau / Heimfall 8
12 Werbung und Öffentlichkeitsarbeit 8
12.1. Werbetafel 8
12.2. Werberecht 8
13 Vormerkung im Grundbuch 8
13.1. Vormerkung 8
13.2. Löschung 9
14 Übergangs- und Schlussbestimmungen 9
14.1. Änderungen und Ergänzungen 9
14.2. Lücken und rechtsunwirksame Bestimmungen 9
14.3. Integrierende Bestandteile 9
14.4. Gerichtsstand 9

Präambel

Der Eigentümer überlässt das Dach des Gebäudes auf oben erwähnter Parzelle dem Nutzer zur Nutzung für die Erstellung und den Betrieb einer PVA. Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien folgende Vereinbarung.

1 Vertragsgegenstand

1.1. Inhalt

Der Eigentümer räumt dem Nutzer das Recht ein, auf dem Dach seines Grundstückes eine PVA zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Dieser Vertrag steht unter der Bedingung, dass alle dazu nötigen Bewilligungen erteilt werden.

1.2. Grösse und Art der PVA

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrags ist folgende Anlage geplant:
Genutzte Dachfläche ca. 350 m2. Details können den Baubewilligungsplänen entnommen werden.

1.3. Plan PVA

Im Situationsplan der Photovoltaik-Anlage sind die beanspruchte Dachfläche sowie der Installationsort für Wechselrichteranlage und Netzeinspeisung eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

2 Eigentum und Nutzungsrechte

2.1. Eigentum an PVA und Zubehör

Die PVA (inkl. Wechselrichter, Leitungen, Mess- und Schalteinrichtungen) bleiben bis zum Ende der Laufzeit des Vertrages Eigentum des Nutzers.

2.2. Nutzungszweck

Der Eigentümer überlässt dem Nutzer die Dachflächen und Nutzungsräume zum Betrieb einer PVA gemäss Situationsplan. Er ist weiterhin zuständig, das Gebäude, insbesondere die darauf befindlichen Dachflächen, ordnungsgemäss zu unterhalten.
Dem Eigentümer ist bekannt, dass ein kostendeckender Betrieb der PVA nur bei einer einwandfreien Betriebszeit über die Vertragsdauer gewährleistet ist. Der Eigentümer verpflichtet sich deshalb, bauliche Veränderungen, sowie andere Massnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Ertragsminderung der Anlage bewirken können, nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Nutzers vorzunehmen. Darunter fallen insbesondere auch An- und Aufbauten auf dem Dach oder an der Fassade, welche Schattenwurf auf die Solargeneratoren zur Folge haben. Weiter gilt dies auch für Neubepflanzungen auf dem Grundstück, welche eine Verschattung des Daches zur Folge haben können. Ebenfalls ist der Eigentümer verpflichtet bei Schattenwurf die Bäume auf eigene Kosten zurückzuschneiden.
Führen vom Eigentümer veranlasste bauliche und betriebliche Massnahmen zu einer nachhaltigen Leistungsminderung oder Verschattung der Anlage, so verlängert sich die Laufzeit des Vertrages auf Verlangen des Nutzers um die Zeit, die wirtschaftlich notwendig ist, um den daraus resultierenden Ertragsausfall zu kompensieren.
Abbruch des Gebäudes oder Aufstockung kann ohne Zustimmung des Nutzers vorgenommen werden, damit der Nutzer ein Bauprojekt nicht blockieren kann. Der Eigentümer hat dann die Anlage zum Restwert zu übernehmen oder muss sie auf einer gleichwertigen Ersatzfläche aufbauen.

2.3. Nutzungsrechte

Der Eigentümer gestattet dem Nutzer die Installation und den Betrieb einer PVA auf dem Dach des Gebäudes, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, sowie die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen.

Ausserdem stellt er dem Nutzer einen Platz für die Installation der notwendigen technischen Einrichtung (Elektroverteilung, Wechselrichter, Energiespeicherlösung - z.B. Batterie, usw.) zur Verfügung, auch zu einem späteren Zeitpunkt.

2.4. Ausbau und Umbau der PVA

Ein Ausbau der PVA darf nicht ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Eigentümers erfolgen. Ein Umbau der PVA darf bei Verwendung von typenähnlichen Materialien jederzeit vorgenommen werden.

3 Planung, Erstellung, Nutzung

3.1. Baubewilligung

Eine allfällig nötige Baubewilligung für die PVA wird vom Nutzer auf eigene Kosten eingeholt. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei der Informationsbeschaffung kostenlos Hand zu bieten und das Baubewilligungsgesuch fristgerecht zu unterschreiben.
Wird die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt, gilt der vorliegende Vertrag nur, wenn Eigentümer und Nutzer diese akzeptieren. Die Baubewilligung und deren Bedingungen und Auflagen sind integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

3.2. Ursprünglicher Dachzustand

Die PVA wird auf ein neu saniertes Dach montiert.
Der Eigentümer bestätigt, dass während der Vertragsdauer keine weitere Dachsanierung geplant ist.

3.3. Statik

Der Nutzer erbringt vor Baubeginn den Nachweis, die notwendigen Abklärungen bezüglich Statik/Tragfähigkeit des Daches getätigt zu haben. Die Kosten dafür werden hälftig geteilt.

3.4. Inbetriebnahmetermin

Die Inbetriebnahme erfolgt innerhalb von 3 Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages.

3.5. Zutrittsrecht

Der Nutzer und seine Beauftragten haben Zugang zur PVA und zu den anderen Installationen nach vorgängiger Absprache mit dem Eigentümer. Bei Schadensgefahr oder Beeinträchtigungen der PVA muss der Nutzer jederzeit kurzfristig Zutritt erhalten. Der Eigentümer ist berechtigt, in Notfällen die Anlage ausser Betrieb zu setzen. Unterbrüche sind möglichst kurz zu halten. Er informiert den Nutzer sofort in geeigneter Weise.

3.6. Absatz Solarstrom

Der produzierte Solarstrom kann vom Nutzer an
- den Eigentümer oder Dritten im Dorf abgegeben,
- oder in das öffentliche Netz eingespeist und verkauft werden.

Wird der Solarstrom an den Eigentümer oder/und an Dritte abgegeben, wird dies in separaten Stromverkaufsverträgen festgehalten.

3.7. Anpassung PVA an gültige Normen

Der Nutzer verpflichtet sich, die gültigen gesetzlichen Vorschriften für Planung, Installation, Betrieb und Kontrolle seiner Anlagen einzuhalten.

3.7.1. Asbest und andere gefährliche Baustoffe

Kommt im Rahmen der Installation Asbest oder ein anderer gefährlicher Baustoff zum Vorschein, muss der Nutzer die Arbeiten gemäss den massgebenden gesetzlichen Vorschriften durchführen. Allfällige Mehrkosten gehen zu Lasten des Eigentümers.

3.8. Permanente Dachsicherheit

Für die Sicherheit auf dem Dach ist der Eigentümer verantwortlich. Der Nutzer ist für die weitergehende Dachsicherheit für die Erstellung und den Betrieb der PVA verantwortlich. Er erstellt die dazu erforderlichen zusätzlichen Einrichtungen auf eigene Kosten.

3.9. Kommunikation

Der Dachnutzer hat das Recht, einen eigenen Kommunikationskanal einzurichten. Der Verteilnetzbetreiber braucht einen zusätzlichen Zugang für seine Datenübermittlung. *Ausserdem behält sich der Betreiber das Recht vor, nebst der Produktion, auch die Stromflüsse von Eigenverbrauch & Einspeisung zu messen zu Monitoringzwecken und als Redundanz zur Ablesung vom EBL-Zähler.*

3.10. Anlagedokumentation

Der Nutzer verpflichtet sich, eine Anlagedokumentation mit Bedienungsanleitungen der einzelnen Komponenten zu erstellen und nach der Inbetriebnahme auf der Anlage zu hinterlegen. Die Anlagedokumentation enthält die genaue Anlagespezifikation sowie alle Unterlagen, welche nach den Regeln der Branche üblich sind.

4 Kosten PVA

4.1. Initiale Kosten

Alle Kosten, die die Solarstromanlage verursacht, wie Planung, Erstellung und Betrieb der Anlage trägt der Nutzer, soweit keine anderen Abreden getroffen worden sind. Bei Synergien mit Dachsanierung durch den Eigentümer werden die Kosten hälftig aufgeteilt: Kran, Gerüst, Statik Ingenieur, Absturzsicherung auf dem Dach.
Ohne schriftliches Einverständnis der anderen Partei können keine gegenseitigen Kosten verrechnet werden.

4.2. Nachträgliche Investionen

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt grössere neue Investitionen (Erweiterung der Anlage, Optimierung, Energiespeicher, etc.) gemeinsam beschlossen werden, müssen Gestehungskosten und Laufzeit neu berechnet werden.

5 Entschädigung

5.1. Entschädigung Dachnutzung

Die Entschädigung erfolgt in Form eines günstigeren Preises für den Solarstrom.

6 Unterbrüche

6.1. Ertragsausfall-Entschädigung Nutzer

Der Nutzer hat bei einer Verletzung der Informationspflichten durch den Eigentümer (6.4) oder bei einer nicht abgesprochenen ertragsmindernden Massnahme (2.2) Anspruch auf eine angemessene Ertragsausfall-Entschädigung. Sie berechnet sich aufgrund des vom Nutzer nachgewiesenen Ertragsausfalls in CHF.

6.2. Dacherneuerungs- und Unterhaltsarbeiten

Bei Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten am Dach kann die Solaranlage vorübergehend demontiert werden müssen. In diesem Fall gilt folgende Regelung: Die Kosten eines Auf- und Abbaus müssen vom Eigentümer getragen werden und die Vertragsdauer verlängert sich entsprechend um die Ausfalldauer.

6.3. Abbruch, Neubau, Umbau

Sollte ein Abbruch und Neuaufbau des Gebäudes oder eine Aufstockung/Umbau erfolgen, so gestattet der jeweilige Eigentümer die Neuinstallation der PVA. Der Eigentümer übernimmt die entstehenden Kosten des Nutzers oder er übernimmt die Anlage zum Restwert.

6.4. Informationspflicht Eigentümer

Unumgängliche Ausserbetriebssetzungen, insbesondere Dacherneuerungs- und Unterhaltsarbeiten, sind wenn möglich auf das ertragsschwache Winterquartal (November – Januar) zu legen und dem Nutzer in jedem Fall zum Voraus schriftlich mitzuteilen und mit ihm abzusprechen.
In Notfällen sind die technischen Beauftragten des Eigentümers befugt, die PVA ausser Betrieb zu nehmen. Der Nutzer ist hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

6.5. Informationspflicht Nutzer

Der Eigentümer ist zum Voraus schriftlich über planbare notwendige Massnahmen zu benachrichtigen.

7 Schäden

7.1. Haftung Nutzer

Der Nutzer haftet für Schäden, welche während des Baus und des Betriebs der Anlage insbesondere am Dach, dem Gebäude und den Freiflächen des Eigentümers oder an Personen entstehen.
Er hat zu diesem Zweck die folgende Versicherung für die Dauer des Mietvertrages bei der Versicherungsgesellschaft [Muster (Police-Nr. XXXX)] abgeschlossen. Es sind Personen und Sachschäden im Betrag von [CHF XXXX] pro Schadensfall versichert (Selbstbehalt: [CHF XXXX]).

7.2. Drittschadensliquidation

Sollte die PVA durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Eigentümer einen Schadenersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich der Eigentümer, seinen Anspruch im Umfang des Schadens des Nutzers diesem abzutreten.

7.3. Feuer- und Elementarversicherung und allfällige weitere Versicherungen

Jede Partei ist selbst verantwortlich für den ausreichenden Versicherungsschutz Ihres Eigentums.

8 Laufzeit, Kündigung

8.1. Beginn, Laufzeit

Der Vertrag beginnt ab Unterzeichnung. Die Vertragsdauer beträgt fest 25 Jahre ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme (SINA).

8.2. Ordentliche Kündigung

Der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, erstmals auf Ende der Vertragsdauer gemäss der Ziff. 8.1 zuvor schriftlich gekündigt werden.

8.3. Verlängerung

Erfolgt keine Kündigung gemäss Art. 8.2, so gilt der Vertrag jeweils stillschweigend als um ein weiteres Jahr verlängert.

8.4. Ausserordentliche Kündigung Nutzer

Der Nutzer hat jederzeit das Recht zur ausserordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirksamkeit und Schadenersatzpflicht,

a) sofern der Eigentümer ohne Zustimmung des Nutzers bauliche Veränderungen am Gebäude oder sonstige Massnahmen trifft, die zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der PVA von mindestens 10 % führen,
b) sofern aus anderen nachzuweisenden und nachvollziehbaren Gründen ein wirtschaftlicher Betrieb der PVA in signifikanter Weise nicht mehr gewährleistet ist,
c) sofern wesentliche Pflichten des vorliegenden Vertrages durch den Eigentümer trotz schriftlicher Mahnung nicht eingehalten werden.

8.5. Ausserordentliche Kündigung Eigentümer

Der Eigentümer hat jederzeit ein ausserordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirksamkeit,

a) falls die PVA nicht innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss in Betrieb ist,

b) sofern wesentliche Pflichten des vorliegenden Vertrages durch den Nutzer trotz schriftlicher Mahnung nicht eingehalten werden.

9 Erwerbsrecht Eigentümer

9.1. Fristen

Der Eigentümer kann die Anlage jeweils auf Ende Jahr mit Ankündigung von 6 Monaten zum Restwert erwerben.

9.2. Restwert

Die verbindlichen Restwerte wird in einer linearen Abschreibung über 25 Jahre berechnet, 100% = Gestehungskosten, siehe Anhang.

9.3. Übernahme Rechte und Pflichten

Macht der Eigentümer von diesem Erwerbsrecht Gebrauch, hat er die Rechte und Pflichten des Nutzers zu übernehmen.

10 Rechtsnachfolger

10.1. Übernahme Rechte und Pflichten

Die Parteien sind verpflichtet, diesen Vertrag an allfällige Rechtsnachfolger mit sämtlichen Rechten und Pflichten, mit schriftlicher Voranzeige an die anderen Parteien weiter zu überbinden inkl. diese Überbindungsklausel.

10.2. Vorkaufsrecht

Bei einer beabsichtigen Abgabe der Anlage an Dritte hat der Eigentümer ein Vorkaufsrecht gemäss Restwertberechnung (9.2).

11 Vertragsende

11.1. Rückbau / Heimfall

Wird der Vertrag aufgelöst, übernimmt der Eigentümer die Anlage entschädigungslos. Der Nutzer ist nicht verpflichtet zu einem Rückbau und es wird kein Rückbaufond erstellt (auch nicht in die Gestehungskosten eingerechnet).

12 Werbung und Öffentlichkeitsarbeit

12.1. Werbetafel

Der Nutzer ist berechtigt, in Absprache mit dem Eigentümer eine Werbetafel mit seinem Logo anzubringen. Vorbehältlich anderer Abreden, gehen die Kosten und Gebühren zu Lasten des Nutzers, welcher ebenfalls die Anschlusskosten und den allfälligen Elektrizitätsverbrauch der Werbetafel zu bezahlen hat.

12.2. Werberecht

Nutzer und Eigentümer haben das Recht, die PVA werblich zu nutzen. Sie haben hierbei das Recht und die Pflicht, den Namen des Nutzers und Eigentümers sowie ihre jeweilige Funktion (Eigentümer: Zur Verfügung stellen des Daches, Nutzer: Betreiber der PVA) zu erwähnen.

13 Vormerkung im Grundbuch

13.1. Vormerkung

Der Nutzer ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag auf seine Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen. Der Eigentümer gibt hiermit ausdrücklich seine Einwilligung dazu.
Läuft der Vertrag über die fest vereinbarte Dauer weiter, so verpflichtet sich der Eigentümer, eine neuerliche Vormerkung im Grundbuch auf Kosten des Nutzers zu unterstützen.

13.2. Löschung

Der Nutzer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, die Einwilligung zur Löschung der Vormerkung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch nach Ablauf des Vertrages der Anlage bedingungslos zu erteilen.

14 Übergangs- und Schlussbestimmungen

14.1. Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

14.2. Lücken und rechtsunwirksame Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

14.3. Integrierende Bestandteile

Integrierende Bestandteile des Vertrages sind:
– Situationsplan PVA (1.3)

14.4. Gerichtsstand

Gerichtstand ist am Ort der gelegenen Sache. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anzuwenden.

Ort: _____ Datum: _____ Ort: _____ Datum: _____

Tina Weiss (Gemeindeschreiberin)
inwohnergemeinde Oltingen
Eigentümer

Serafin Bieder
Genossenschaft **solar**oltingen
Nutzer

Ort: _____ Datum: _____ Ort: _____ Datum: _____

Stefan Eschbach (Präsident)
Einwohnergemeinde Oltingen
Eigentümer

Peter Portmann
Genossenschaft **solar**oltingen
Nutzer