

Vertrag über die Nutzung des Gebäudedachs zur Gewinnung von Solarstrom

Zwischen **Name, Adresse**

Nachfolgend „Vermieter“ genannt

und dem Verein SteinAchSolar

Vertreten durch Irina Moor, Präsidentin und Roland Etter, Vorstandsmitglied

Nachfolgend „Nutzer“ genannt.

1. Präambel

Der Nutzer errichtet eine Photovoltaikanlage um Strom zu erzeugen und gleichzeitig Klimaschutz zu betreiben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zu errichtende PV-Anlage auch nach der Montage in Eigentum des Nutzers bleibt, demzufolge auch nicht Bestandteil des Gebäudes wird.

2. Nutzungsüberlassung

- a) Der Vermieter überlässt dem Nutzer für die Dauer dieses Vertragsverhältnisses die beschattungsfreien Dachflächen auf dem Gebäude mit Vers-Nr. **xy**, auf Parz-Nr. **xy, Adresse**, 9323 Steinach, zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. Der Nutzer ist berechtigt, die zum Anschluss der Anlage an das öffentliche Stromnetz sowie die zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen in Absprache mit dem Vermieter zu verlegen und zu warten. Die PV-Anlage wird eine Nennleistung von bis zu **xy** kWp erhalten und bis zu **xy** m² gross sein.
- b) Der Vermieter versichert, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Massnahmen zum Um- oder Ausbau der betroffenen Flächen geplant zu haben oder solche Planungen vorzusehen. Die Statik des Gebäudes erlaubt die Mehrbelastung durch die Photovoltaikanlage.
- c) Für Grösse, Güte, Beschaffenheit und Eignung des Nutzungsgegenstandes übernimmt der Vermieter keine Gewähr.
- d) Der Vermieter räumt dem Nutzer eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit im entsprechenden Grundbuch ein. Diese gewährt die Montage, das Betreiben und Warten der Anlage. Die Dienstbarkeit ist auf den Nutzungszeitraum beschränkt, verlängert sich dieser nicht, erteilt der Nutzer schon jetzt die Zustimmung zur Löschung der Eintragung im Grundbuch ab dem Tag des Vertragsendes oder der Demontage.

3. Vertragsdauer

Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Unterzeichnung des Vertrages und wird zunächst auf **25** volle Kalenderjahre abgeschlossen. Es endet am 31. Dezember 20**41**. In dieser Zeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Nach Ablauf der Vertragsdauer endet das Nutzungsverhältnis automatisch. Der Vermieter hat dann die Wahl zwischen einer Verlängerung des Dachnutzungsvertrages, der kostenlosen Übernahme der Anlage oder dem Rückbau der Anlage durch die Nutzer.

4. Nutzungsentschädigung

- a) Der Vermieter erhält eine Entschädigung von 4.0% des verkauften Stromes ab Produktionsbeginn der Anlage.
- b) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses kann der Vermieter die Anlage kostenlos mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

5. Nebenpflichten und Haftung des Nutzers

- a) Der Nutzer verpflichtet sich, die genutzten Dachflächen, die übrigen Gebäude und Grundstücke pfleglich zu behandeln und die Anlagen und alle Anlagenteile und Zuleitungen regelmässig zu kontrollieren und zu warten. Kontroll- und Wartungsarbeiten sind nach Absprache mit dem Eigentümer der Gebäude so vorzunehmen, dass der Betrieb dadurch nicht gestört wird.
- b) Der Nutzer verpflichtet sich des Weiteren, für Schäden, die durch die Installation oder den Betrieb der Anlagen entstehen können, vollständig aufzukommen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, hierfür eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschliessen und dem Vermieter auf Wunsch den Abschluss dieser Versicherung, sowie auf Nachfrage auch die regelmässige Zahlung der Versicherungspolice, durch Vorlage geeigneter Dokumente zu belegen. Zudem versichert der Nutzer die Anlage gegen Elementarschäden und Ertragsausfall.
- c) Der Nutzer ist verpflichtet, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die Anlage auf eigene Kosten zurückzubauen, sofern der Vermieter nicht an einer eigenen Weiternutzung interessiert ist.

6. Bauliche Veränderungen

- a) Die Parteien gehen davon aus, dass die Installation und der Betrieb der Anlage keine baulichen Veränderungen am Gebäude des Vermieters erfordern. Sollten solche baulichen Veränderungen notwendig sein, dürfen diese mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Insbesondere bei Veränderungen der äusseren Gestaltung des Gebäudes ist der Vermieter nicht zur Zustimmung verpflichtet, ebenso nicht, wenn die baulichen Veränderungen Schäden für das Gebäude auslösen können. Wird die Bewilligung im Einzelfall erteilt, so hat der Nutzer eine etwaig erforderliche Genehmigung durch die Baubehörde zu beantragen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.
- b) Kosten, die mit der Ausführung der baulichen Änderungen entstehen, hat der Nutzer zu tragen. Die Massnahmen sind durch dafür qualifizierte Unternehmen auszuführen. Nach Beendigung der Nutzung ist der Nutzer verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder baulich fachgerecht herzustellen.

7. Nebenpflichten des Vermieters

- a) Der Vermieter sichert den ungehinderten Zugang zur jeweiligen PV-Anlage einschliesslich Leitungs- und Steuereinrichtungen sowie dem Übergabepunkt zum Stromkäufer um Kontroll- und Wartungsarbeiten durch den Nutzer oder seine Beauftragten zu ermöglichen.
- b) Muss der Vermieter bauliche Massnahmen am Gebäude vornehmen, hat er die Veränderungen unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften so zu gestalten dass nach Abschluss der Baumassnahme die Anlage weiterhin sinnvoll genutzt werden kann. Der Nutzer hat die Kosten für die erneuerte Anlage zu tragen ausser es werde im Einzelfall anders geregelt. Dies muss unmittelbar nach Abschluss der Baumassnahmen gewährt werden. Der Bauherr und Ei-

gentümer des Gebäudes wird die Massnahmen so schnell wie möglich beenden, damit die Anlage wieder in Betrieb gehen kann.

- c) Um einen kalkulierbaren Ertrag zu ermöglichen hält der Vermieter die Flächen frei von Beschattung, soweit es sich um sein Grundstück handelt.
- d) Der Vermieter wird seinen Netzanschluss der auch gleichzeitig die Einspeisung des Solarstroms ermöglicht nicht ohne Zustimmung des Nutzers abmelden oder verlegen lassen. Sollte dies nötig sein, muss dem Betreiber der PV-Anlage die Möglichkeit eines Neuanschlusses auf dem Grundstück eingeräumt werden. Der Vermieter wird Arbeiten am Netzanschluss die eine Versorgungsunterbrechung herbeiführen dem Nutzer vorher anmelden.
- e) Der Vermieter verpflichtet sich, die Gebäude während der Vertragsdauer derart zu unterhalten, dass der Vertragszweck erfüllt werden kann.
- f) Vorbehalten bleibt ein allfälliger Wiederaufbau der Gebäude nach einer weitgehenden oder vollständigen Zerstörung durch Feuer oder Elementarereignisse oder durch höhere Gewalt.

8. Rechtsnachfolger

- a) Der Nutzer hat das Recht, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen, dies muss umgehend dem Vermieter mitgeteilt werden.
- b) Besteht im Falle der Eigentumsübertragung des Grundstücks eine Personaldienstbarkeit im Sinne von Artikel 2d tritt der neue Eigentümer in den bestehenden Vertrag ein.
- c) Sollte im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung kein Grundbucheintrag bestehen, veranlasst der Vermieter, dass der Rechtsnachfolger in diesen Vertrag eintritt. Der Nutzer wird über den Eigentumsübergang unterrichtet.

9. Sonstige Vereinbarungen

- a) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform.
- b) Gerichtsstand für alle das Geschäftsverhältnis betreffende Streitigkeiten ist 9323 Steinach.
- c) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
- d) Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Parteien Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt. Dasselbe gilt auch im Falle einer Lücke.
- e) Dieser Dachnutzungsvertrag wird auf die Dauer des Vertrags im Grundbuch eingetragen.
- f) Der Baubeginn der Anlage hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen, ansonsten wird der Vertrag hinfällig.

9323 Steinach, 8. März 2017

Vorname Name
Der Vermieter

Irina Moor
Verein **SteinAchSOlar**
die Präsidentin

Roland Etter
Verein **SteinAchSOlar**
Vorstandsmitglied

Der Vertrag ist dreifach ausgeführt.