



Mustervertrag Dachnutzung für PV-Anlagen

Redaktionshilfe für die Erstellung von Dachmietverträgen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Dieses Dokument wurde erarbeitet unter der Verantwortung von:

VSE, Kommission Recht

Ausgabe 2014 / Erstauflage

Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen
Association des entreprises électriques suisses
Associazione delle aziende elettriche svizzere

Telefon +41 62 825 25 25, Fax +41 62 825 25 26, info@strom.ch, www.strom.ch



Impressum und Kontakt

Herausgeber

Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen VSE
Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach
CH-5001 Aarau
Telefon +41 62 825 25 25
Fax +41 62 825 25 26
info@strom.ch
www.strom.ch

Autoren Erstauflage 2014: Kommission Recht VSE (REKO)

M. Kaufmann	BKW	Präsident	ab 01.05.2013
Dr. A. Rothenfluh	CKW	Präsident	bis 30.04.2013
H. Bircher	DSV	Mitglied	
Dr. M. Brunner	Swissgrid	Mitglied	
M.L. Cardellicchio	AIL	Mitglied	
S. Egloff	EKZ	Mitglied	
D. Grote	Axpo Trading	Mitglied	
F. Jobé Karlen	Alpiq Suisse	Mitglied	
H. Leitner	IWB	Mitglied	
P. Oberson	Romande Energie	Mitglied	
H. Sallenbach	Axpo Services	Mitglied	
P. Schib	Alpiq	Mitglied	
Dr. E. Schön	CKW	Mitglied	

Chronologie

bis November 2013	Abklärungen und Erarbeitung Mustervertrag
Februar - März 2014	Vernehmlassung bei den Kommissionen Netztechnik & Netzbetrieb, Netzwirtschaft, Regulierung
April 2014	Auswertung der Vernehmlassung
Mai 2014	Verabschiedung durch REKO
Juni 2014	Genehmigung durch Geschäftsleitung VSE

Das Dokument wurde unter Einbezug und Mithilfe von VSE und Branchenvertretern erarbeitet.
Die Pflege und Weiterentwicklung des Dokuments erfolgt durch die Kommission Recht des VSE.

Druckschrift Ausgabe 2014

Copyright

© Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen

Alle Rechte vorbehalten. Gewerbliche Nutzung der Unterlagen ist nur mit Zustimmung des VSE und gegen Vergütung erlaubt. Ausser für den Eigengebrauch ist jedes Kopieren, Verteilen oder anderer Gebrauch dieser Dokumente als durch den bestimmungsgemässen Empfänger untersagt. Die Autoren übernehmen keine Haftung für Fehler in diesem Dokument und behalten sich das Recht vor, dieses Dokument ohne weitere Ankündigungen jederzeit zu ändern. [Juni 2014]

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Wichtige Zusatzhinweise	6
Mustervertrag: Dachnutzungsvertrag für PV-Anlagen	7
1. Einleitung.....	8
2. Gegenstand des Vertrages	8
3. Bewilligungen, Erstellung, Kosten, Eigentum, Betrieb und Unterhalt der PV-Anlage.....	8
4. Vermietete Dachfläche, Mietzins.....	9
5. Besondere Vertragsbestimmungen.....	9
6. Haftung.....	10
7. Salvatorische Klausel	10
8. Änderungen	11
9. Inkrafttreten, Vertragsdauer	11
10. Rechtsnachfolge.....	11
11. Streitigkeiten, Gerichtsstand	11

Vorwort

Verschiedentlich wurde der Wunsch nach einem Mustervertrag für die Dachnutzung mit Blick auf die Erstellung und den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) an den VSE herangetragen. Mit dem vorliegenden Dokument wird diesem Wunsch entsprochen.

Hinweise für die Verwendung des Vertragsmusters

Der Mustervertrag Dachnutzung für PV-Anlagen ist eine Redaktionshilfe. Er darf nicht unbesehen übernommen werden und muss an die kantonalen Gegebenheiten angepasst werden. Insbesondere sollten die Zusatzhinweise zum Mustervertrag Dachnutzung für PV-Anlagen vor Ausfertigung und Abschluss des Vertrages studiert werden.

Das Vertragsmuster ist aus Gründen der Lesbarkeit in der männlichen Form gehalten. Wenn anlässlich der Verwendung eines Vertragsmusters eine Funktion durch eine weibliche Person wahrgenommen wird, sind die Personenbezeichnungen entsprechend anzupassen (z.B. Eigentümer -> Eigentümerin; Vollmachtgeber -> Vollmachtgeberin, usw.).

Umfang und Wortlaut des Vertrages wurden bewusst kurz gehalten und enthalten die notwendigen Regelungen. Sollen zusätzliche Elemente vereinbart werden, können diese ebenfalls in den Vertrag aufgenommen werden.

Der VSE schlägt den Verwendern des Mustervertrags Dachnutzung für PV-Anlagen vor, diesen für die konkrete Verwendung an die betriebsindividuellen Gegebenheiten und die rechtliche Konstellation anzupassen und gegebenenfalls durch eine juristisch geschulte Person kontrollieren zu lassen. Hierfür wird insbesondere auf die in der nachfolgenden Ziffer erwähnten wichtigen Zusatzhinweise aufmerksam gemacht.

Der VSE stellt dieses Vertragsmuster seinen Mitgliedern unentgeltlich zur Verfügung und übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Werden aufgrund dieses Vertragsmusters Dispositionen vorgenommen, erfolgt dies auf eigene Verantwortung des Verwenders.

Wichtige Zusatzhinweise

Die Kommission für Recht des VSE hat das vorliegende Vertragsmuster für die Nutzung von Dächern für das Aufstellen und den Betrieb von nicht untrennbar mit dem Dach verbundenen Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) aufgesetzt.

Es handelt sich um einen Mietvertrag, der zwischen dem PV-Anlagenbetreiber und dem Gebäudeeigentümer abgeschlossen wird. Dabei müssen die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

- Der Mietvertrag hat nur obligatorische Wirkung. Er wirkt nur zwischen den Vertragsparteien, d.h. zwischen dem Gebäudeeigentümer und dem PV-Anlagenbetreiber.
- Der Gebäudeeigentümer wird nicht Eigentümer der PV-Anlage, der PV-Anlagenbetreiber bleibt Eigentümer.
- Der Vertrag enthält eine Klausel, wonach die Dachmiete für 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt wird (Art. 261b OR). Die Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Gebäudeeigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem vorgemerkten Mietvertrag zu gebrauchen.
- Die Voraussetzungen und Bedingungen für den Anschluss der PV-Anlage an das örtliche Verteilnetz und für die notwendige Anschlussleitung sind vorzugsweise vor dem Abschluss des Mietvertrages zu klären. Wenn notwendig muss sich der PV-Anlagenbetreiber für die Ableitung des gewonnen Stroms vom Grundeigentümer Leitungsrechte und Rechte für die Nutzung der Hausinstallation einräumen lassen.
- Die Steuerfolgen sind mit einer Fachperson oder direkt mit den Steuerbehörden abzuklären. Allfällige Mehrkosten trägt der Mieter.
- Der Betreiber der PV-Anlage ist Anlagenbetreiber und haftet als Betriebsinhaber gemäss den strengen Regeln des Elektrizitätsgesetzes (Art. 13 und 27 EleG). Es ist zu klären, ob und wie dieses Risiko versicherungsmässig behandelt werden soll (z.B. Möglichkeit zum Anschluss an Gebäudeversicherung oder separater Versicherungsvertrag). Es ist abzuklären, ob für Schäden aus Installationsarbeiten eine Versicherungsdeckung besteht.

Spezialfall

Ist die PV-Anlage untrennbar mit dem Dach verbunden und bei komplexen Eigentumsverhältnissen wird empfohlen, für die Ausgestaltung und Formulierung des Vertrages eine juristisch gebildete Fachperson heranzuziehen, welche auch Fragen versicherungstechnischer, eigentums- und steuerrechtlicher sowie haftungsrechtlicher Natur usw. klärt oder klären lässt.

Mustervertrag: Dachnutzungsvertrag für PV-Anlagen

zwischen

{Name, Adresse, PLZ Ort}

nachstehend **Mieter** genannt

und

{Name, Adresse, PLZ Ort}

nachstehend **Vermieter** genannt

betreffend

Vermietung Dachfläche {Bezeichnung einfügen: z.B. Scheunendach} durch den Vermieter an den Mieter für die Erstellung, den Betrieb und die Instandhaltung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Gebäude des Vermieters, Grundbuch GB {Ort einfügen}, Parzellen Nr. {Parzellennummer einfügen} (Gebäude Nr. {Gebäudenummer einfügen}) gegen Vergütung eines jährlichen Mietzinses

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Gegenstand des Vertrages
3. Bewilligungen, Erstellung, Kosten, Eigentum, Betrieb und Unterhalt der PV-Anlage
4. Vermietete Dachfläche und Mietzins
5. Besondere Vertragsbestimmungen
6. Haftung
7. Salvatorische Klausel
8. Änderungen
9. Inkrafttreten, Vertragsdauer
10. Rechtsnachfolge
11. Streitigkeiten, Gerichtsstand

1. Einleitung

- 1.1 Der Mieter beabsichtigt, auf dem Dach des Vermieters, Gebäude Grundbuch GB {Ort einfügen}, Parzelle Nr. {Parzellenummer einfügen} (Gebäude Nr. {Gebäudenummer einfügen}) eine PV-Anlage inklusive den dazu notwendigen Installationen im Haus auf eigene Rechnung zu erstellen und zu betreiben.
- 1.2 Der Vermieter stellt dem Mieter die Dachfläche von ca. {Anzahl m² einfügen} m² für die Realisierung der PV-Anlage gegen einen entsprechenden Mietzins ab Inbetriebnahme der Anlage auf deren Bestand zur Verfügung.
- 1.3 Die PV-Anlage verbleibt im ausschliesslichen Eigentum des Mieters.
- 1.4 Die Einholung der notwendigen Bewilligungen zur Realisierung der Anlage wie Baubewilligung und Plangenehmigung ist Sache des Mieters. Die Kosten für die notwendigen Bewilligungen für die Erstellung der PV-Anlage sowie deren Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
- 1.5 Die von der Anlage produzierte elektrische Energie wird in das Verteilnetz des EW {Name des örtlichen Verteilnerzbetreibers} eingespeist und durch den Mieter eigenständig und auf eigene Rechnung vermarktet.

2. Gegenstand des Vertrages

- 2.1 Dieser Vertrag regelt die Einzelheiten betreffend Dachnutzung, Erstellung, Betrieb und Unterhalt der PV-Anlage sowie die Vergütungsansprüche zwischen den Parteien.
- 2.2 Die Einzelheiten betreffend Anschluss und Einspeisung der produzierten elektrischen Energie zwischen dem Mieter als Produzent und dem lokal zuständigen Verteilnetzbetreiber EW {Name des örtlichen Verteilnerzbetreibers} sind nicht Bestandteil dieses Vertrages und werden separat geregelt.

3. Bewilligungen, Erstellung, Kosten, Eigentum, Betrieb und Unterhalt der PV-Anlage

- 3.1 Der Mieter ist für die Einholung der notwendigen Bewilligungen (Baubewilligung, Plangenehmigung etc.) verantwortlich. Er verpflichtet sich, die Anlage so zu warten, dass die gesetzlich verlangten Schutzeinrichtungen dauernd funktionsfähig sind.
- 3.2 Die Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten (wie Ersatz Wechselrichter, übliche Kontrollen etc.) gehen zu Lasten des Mieters.
- 3.3 Die Dimensionierung der Leistung der PV-Anlage beträgt ca. {Anzahl kWp einfügen} kWp mit einem prognostizierten Stromerzeugungsertrag von ca. {Anzahl kWh/Jahr einfügen} kWh/Jahr. Die Kosten für die Erstellung der Anlage betragen rund CHF {Anzahl CHF einfügen} (inkl. MWST) und gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
- 3.4 Für den Anschluss an das Netz des EW {Name des örtlichen Verteilnerzbetreibers} und den Parallelbetrieb von dezentralen Eigenerzeugungsanlagen (EEA) mit dessen Netz gelten die technischen Richtlinien des EW {Name des örtlichen Verteilnerzbetreibers}.
- 3.5 Die PV-Anlage wird erst dann mit dem Netz des EW {Name des örtlichen Verteilnerzbetreibers} parallel geschaltet, wenn die erforderlichen Abnahmekontrollen gemäss der Dokumentation der Eigenerzeugungsanlagen (EEA) erfolgt sind, d.h. wenn die Betriebsbewilligung

des EW {Name des örtlichen Verteilnerzbetreibers} vorliegt und falls erforderlich die Abnahmekontrolle durch das eidgenössische Starkstrominspektorat stattgefunden hat.

- 3.6 Die PV-Anlage ist im ausschliesslichen Eigentum des Mieters.
- 3.7 Der Vermieter gewährleistet dem Mieter oder von diesem beauftragten Dritten den jederzeitigen Zugang zur Anlage für die Erstellung, den Betrieb und Unterhalt derselben. Auf die Interessen des Vermieters ist gebührend Rücksicht zu nehmen und die Zeitbedürfnisse für vorzunehmende Arbeiten nach Möglichkeit vorgängig abzusprechen.
- 3.8 Der Vermieter stellt eine allfällige Schneeräumung für den Zugang zur PV-Anlage nach vorheriger Absprache mit dem Mieter sicher. Für die Schneeräumung auf der PV-Anlage vergütet der Mieter dem Vermieter den Aufwand mit CHF {Anzahl CHF einfügen} pro Stunde, basierend auf den jeweils aktuellen Ansätzen des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV).

4. Vermietete Dachfläche, Mietzins

- 4.1 Der Vermieter stellt dem Mieter die Dachfläche von ca. {Anzahl m² einfügen} m² seines Gebäudes für die ausschliessliche Nutzung bzw. die Erstellung, den Betrieb und die Instandhaltung der PV-Anlage sowie den Platz für Anschlusskabel, Wechselrichter, Steuerung und die Einspeisung in das lokale Verteilnetz mietweise zur Verfügung.
- 4.2 Der vom Mieter jährlich zu entrichtende Mietzins beträgt CHF {Anzahl CHF einfügen}, zahlbar per Ende Kalenderjahr. Allfällige mit der Erstellung und dem Betrieb zusammenhängende finanzielle Belastungen wie Steuern, Gebühren, Abgaben und dergleichen gehen zulasten des Mieters.

Variante:

Der vom Mieter zu entrichtende Mietzins ist zahlbar Ende Jahr. Der Anfangsmietzins beträgt CHF {Anzahl CHF einfügen} (Nettomietzins) je Jahr. Während der Vertragsdauer richten sich Anpassungen des Nettomietzinses nach der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise.

Der Indexstand bei Vertragsschluss beträgt:

{Anzahl Punkte einfügen} Punkte (auf der Basis: {Monat + Jahr} = 100%)

Die Anpassung des Mietzinses wird gemäss folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \text{Mietzinsanpassung in \%}$$

dabei: neuer Index = Indexstand im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung

alter Index = Indexstand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der letzten Mietzinsanpassung

Bei Senkung des Landesindexes ist der Mietzins entsprechend zu senken.

5. Besondere Vertragsbestimmungen

- 5.1 Die Rechte zur Vermarktung der von der PV-Anlage als erneuerbar produzierten elektrischen Energie, inklusive ökologischer Mehrwert, verbleiben ausschliesslich dem Mieter.

- 5.2 Der Mieter hat die Möglichkeit, allfällig weitere Investoren für die PV-Anlage zu akquirieren. Die Bestimmungen dieses Vertrags gelten in diesem Fall unverändert weiter.
- 5.3 Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, nach vorheriger Absprache und Voranmeldung Führungen und Besichtigungen mit Besuchern durchzuführen.
- 5.4 Der Vermieter verpflichtet sich, während der Vertragsdauer anfallende und notwendige Dachsanierungen, welche nicht durch die PV-Anlage verursacht sind, auf eigene Rechnung durchzuführen. Muss die PV-Anlage deswegen ab- und wieder aufgebaut werden, tragen die Parteien die Kosten des Ab- und Aufbaus je hälftig. Im Übrigen gilt Ziffer 3.2.
- 5.5 Der Vermieter verpflichtet sich, in unmittelbarer Nähe des Gebäudes keinerlei Bäume oder Sträucher zu pflanzen, welche durch allfälligen Schattenwurf die Produktivität der PV-Anlage negativ beeinträchtigen könnten. Der Mieter hat das Recht, in Absprache mit dem Vermieter bestehende Bäume oder Sträucher auf eigene Kosten zurück zu schneiden, sobald diese durch allfälligen Schattenwurf die Produktivität der PV-Anlage beeinträchtigen.
- 5.6 Der Vermieter unterlässt es, in unmittelbarer Nähe des Gebäudes andere Gebäude, Kamine, Lüftungen und dergl. zu erstellen, welche durch allfälligen Schattenwurf die Produktivität der PV-Anlage negativ beeinträchtigen könnten. Widrigenfalls vereinbaren die Parteien eine angemessene Mietzinsreduktion.
- 5.7 Die Parteien verpflichten sich, den im vorliegenden Vertrag geregelten mietrechtlichen Vertragsteil (Miete Dachfläche) auf Kosten des Mieters für die Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vormerken zu lassen (Art. 261 b OR). Der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit Eintrag im Grundbuch auf Kosten des Mieters bleibt ausdrücklich vorbehalten.

6. Haftung

- 6.1 Der Mieter als Eigentümer der PV-Anlage ist Inhaber einer Starkstromanlage im Sinne von Art. 13 ff. des Elektrizitätsgesetzes (EleG). Seine Haftung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 27 ff. EleG sowie den allgemein auf den Betrieb einer Starkstromanlage anwendbaren haftpflichtrechtlichen Normen.
- 6.2 Im Übrigen richtet sich die Haftung nach den einschlägigen zwingenden gesetzlichen Bestimmungen. Jede weitergehende Haftung des Mieters ist, soweit vertraglich nicht ausdrücklich anders vereinbart, ausgeschlossen. Insbesondere besteht kein Anspruch des Vermieters auf Ersatz von mittelbarem oder unmittelbarem Schaden aus dem Betrieb der PV-Anlage.
- 6.3 Der Mieter verpflichtet sich, für den Betrieb der PV-Anlage eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen.
- 6.4 Der Vermieter verpflichtet sich, die PV-Anlage bei der Gebäudeversicherung (Aufdachanlage) gegen Elementarschäden versichern zu lassen. Der vom Vermieter bei der Gebäudeversicherung dadurch zu leistende Zusatzbeitrag für die Versicherung der PV-Anlage von jährlich rund CHF {Anzahl CHF einfügen} geht zulasten des Mieters. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter den Nachweis des Versicherungsabschlusses sowie der geleisteten Zusatzprämie offen zu legen.

7. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. In diesem Falle verpflichten sich die Parteien, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen

Regelungszweck der unwirksamen Bestimmung möglichst entspricht. Dasselbe gilt bei allfälliger unbeabsichtigter Vertragslücke.

8. Änderungen

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form, einschliesslich der Änderung dieser Bestimmung

9. Inkrafttreten, Vertragsdauer

- 9.1 Der Vertrag tritt mit gegenseitiger Unterzeichnung in Kraft und wird für eine feste Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen.
- 9.2 Drei Jahre vor Ablauf der festen Vertragsdauer verhandeln die Parteien einvernehmlich über eine allfällige Weiterführung des Vertrages bzw. über die künftigen Vertragsmodalitäten.
- 9.3 Sollte die Anlage nach Ablauf der festen Vertragsdauer abgebrochen bzw. die Produktion eingestellt werden, verpflichtet sich der Mieter, den Abbruch auf eigene Kosten vorzunehmen und den ordnungsgemässen Zustand des Daches wiederherzustellen. Wird die Anlage erneuert und weiterbetrieben oder durch den Vermieter käuflich erworben, sind die Vertragsmodalitäten umfassend neu zu verhandeln.

10. Rechtsnachfolge

Der Vermieter verpflichtet sich, bei einem Verkauf der Liegenschaft, die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten einem allfälligen Rechtsnachfolger mit Weiterübertragungspflicht zu überbinden und die andere Partei im Falle von Rechtsnachfolge so früh als möglich zu informieren.

11. Streitigkeiten, Gerichtsstand

- 11.1 Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien werden durch die zuständigen Gerichts- und/oder Verwaltungsbehörden entschieden.
- 11.2 Gerichtsstand ist {Ort der PV-Anlage einfügen}.

{Ort/Datum},

Der Vermieter

Der Mieter

.....
{Vorname/Name}

.....
{Vorname/Name}