

Mietvertrag

zwischen

STWEG Theodorshof Gebäude No.....

vertreten durch

....., Geschäftsführer/in

nachfolgend Vermieter genannt

und

Energie-Genossenschaft Theodorshof

nachfolgend Mieter genannt

1. MIETSACHE

Aufgrund erfolgter Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft Gebäude No. vom überlässt der Vermieter dem Mieter folgende Mietsache zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) gemäss nachfolgendem Vertrag:

Dachflächen:m².

Die Parteien sind sich einig, dass die PV-Anlage auch nach der Montage auf den Dachflächen Eigentum des Mieters bleibt und nicht Bestandteil des Gebäudes wird.

Der Mieter erhält zudem die Möglichkeit, alle im Zusammenhang mit der Verwertung des Stroms erforderlichen Installationen im betreffenden Gebäude vorzunehmen. Dazu

gehören insbesondere die Wechselrichter, Ablesegeräte, Installationen zur Einspeisung ins Netz und zum Eigenverbrauch.

2. GEBRAUCH DER MIETSACHE

Der Mieter wird die Mietsache ausschliesslich für die Montage, den Betrieb und den Unterhalt einer photovoltaischen Stromerzeugungsanlage verwenden. Montage, Betrieb und Unterhalt der erwähnten Anlage erfolgt ausschliesslich durch den Mieter.

Alle im Zusammenhang mit der Montage, dem Betrieb und dem Unterhalt der erwähnten Anlage anfallenden Aufwendungen und Massnahmen, auch insbesondere alle baulichen Veränderungen, neuen Einrichtungen und der Ausbau bestehender Installationen, sind ausschliesslich Sache des Mieters.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus Montage, Betrieb und Unterhalt der erwähnten Anlage entstehen.

Der Vermieter übernimmt keinerlei Gewähr dafür, dass sich die Mietsache für den vorgesehenen Gebrauch eignet. Insbesondere übernimmt der Vermieter keinerlei Gewähr dafür, dass die Tragfähigkeit der Dachfläche ausreicht und dass notwendige zusätzliche Installationen wie z.B. Netzzuleitungen und Netzeinspeisungen möglich sind.

3. ZUTRITT ZUR MIETSACHE

Dem Mieter ist der Zutritt zur Mietsache während den üblichen Tagesarbeitszeiten gestattet. Falls der Zugang zum Dach durch eine Wohnung führt, ist der Wohnungseigentümer vorgängig zu informieren und der Zeitpunkt des Zutritts gemeinsam festzulegen.

4. HAUSORDNUNG UND BETRIEBSVORSCHRIFTEN

Der Mieter und seine Hilfspersonen verpflichten sich, die Hausordnung und insbesondere alle Betriebs- und Sicherheitsvorschriften des Vermieters jederzeit einzuhalten. Den Weisungen des Betriebs- und Sicherheitspersonals des Vermieters ist Folge zu leisten.

5. MIETZINS UND NEBENKOSTEN

Für die Überlassung der Mietsache entrichtet der Mieter einen jährlichen Mietzins zugunsten Erneuerungsfonds der STWEG von Fr. 10.-/kWp.

Bei einer gemäss Planung angenommenen Nennleistung von 30 kWp / Jahr auf dem Dach des Gebäudes entspricht dies einem Betrag von Fr. 300 / Jahr. Der Betrag ist jeweils zahlbar halbjährlich im Nachgang in zwei Raten, erstmals 6 Monate nach Inbetriebnahme der Anlage.

Soweit die Solaranlage zusätzliche Nebenkosten verursachen die beim Vermieter anfallen, bezahlt sie der Mieter im ausgewiesenen und belegten Umfang nach Rechnungsstellung durch den Vermieter.

6. UNTERHALTSARBEITEN DES VERMIETERS

Dem Vermieter ist der Zutritt zur Mietsache für Unterhaltsarbeiten jederzeit gestattet.

Der Vermieter stellt sicher, dass zum Zeitpunkt der Montage der Solaranlage die Dachflächen in einwandfreiem Zustand sind.

Sofern später die Ausführung von Unterhalts- und/oder Reparaturarbeiten am Dach oder an den darauf befindlichen technischen Anlagen die Demontage und Wiedermontage der photovoltaischen Stromerzeugungsanlage oder Teilen davon erfordern, gehen die diesbezüglichen Aufwendungen und Kosten zu Lasten des Mieters.

7. VERSICHERUNG

Der Mieter ist verpflichtet, sich für alle Schäden, für die er im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis einzustehen hat, genügend zu versichern. Der Mieter wird dem Vermieter auf Verlangen einen Nachweis des entsprechenden Versicherungsabschlusses vorlegen.

Aus gesetzlichen Gründen kann die Gebäudeversicherung die mit dem Gebäude fest verbundene PV-Anlage nicht unabhängig versichern. Die Gebäudeversicherungs-Police verbleibt somit beim Vermieter, angepasst durch den zusätzlichen Versicherungswert der PV-Anlage. Der Mieter vergütet die Differenz der Prämie an den Vermieter. Im Schadensfall wird die Vergütung gemäss Einschätzung des Versicherungsexperten aufgeteilt.

8. MIETANTRITT UND VERTRAGSDAUER

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und gilt für die feste Dauer von 30 Jahren. Wird das Gebäude durch den Vermieter vor Ablauf des Mietvertrags abgerissen, so kauft der Vermieter dem Mieter die Anlage zum jeweiligen Buchwert ab. Ein Jahr vor Vertragsablauf werden Verhandlungen über das Weiterführen der Zusammenarbeit aufgenommen. Aus heutiger Sicht stehen folgende Möglichkeiten im Vordergrund:

1. Rückbau der PV-Anlage auf Kosten des Mieters
2. Verlängerung des Mietvertrages
3. Übernahme der PV-Anlage durch den Vermieter, wobei die Bedingungen noch ausgehandelt werden müssen.
4. Weitere Varianten

Falls keine Einigung erzielt werden kann, wird die PV-Anlage durch den und auf Kosten des Mieters zurückgebaut.

Eine vorzeitige Kündigung des Vertrages kann jederzeit bei schwerwiegender und trotz eingeschriebener Abmahnung andauernder Vertragsverletzung mit 9 Monaten Kündigungsfrist auf ein Quartalsende hin erfolgen. Als schwerwiegende Vertragsverletzung gilt beispielsweise das Nichtbezahlen des Mietzinses, die Zutrittsverweigerung für Servicepersonal oder das Nichtbeheben von Beschädigungen der Dachhaut.

Ist die vorzeitige Beendigung auf ein schuldhaftes Verhalten des Vermieters zurückzuführen, so ist dieser verpflichtet, nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Anlage zu dessen Buchwert abzukaufen oder die Kosten für Demontage, Remontage und für den bis zur Remontage entstehenden Betriebsausfall zu decken.

Ist die vorzeitige Beendigung auf ein Verschulden des Mieters zurückzuführen, so kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder die gänzliche oder teilweise Beseitigung der Anlage und die Instandstellung bzw. Behebung aller auf die Montage, Alterung der Anlage usw. zurückzuführenden Beschädigungen auf Kosten des Mieters verlangen oder er kann erklären, die Anlage zum Buchwert ins Eigentum zu übernehmen.

9. RECHTSNACHFOLGE

Der Mieter kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen. Der Dritte bestätigt schriftlich gegenüber dem Vermieter, dass er sämtliche aus diesem Vertrag entstehenden Verpflichtungen uneingeschränkt übernimmt. Der Mieter wird darauf aus dem Vertragsverhältnis befreit.

Der Vermieter verpflichtet sich, im Falle eines Verkaufs oder der Übertragung des Gebäudes an Dritte, dem Rechtsnachfolger die Verpflichtung aufzuerlegen, in diesen Vertrag einzutreten. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet er für dadurch etwa entstehende Schäden, sowohl dem jeweiligen Mieter als auch dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber.

Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zugunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

10. DIENSTBARKEIT

Zur Absicherung des Anlagenbesitzes wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch für die PV-Anlage eingetragen. Die Vermieterin gibt hierzu ihr Einverständnis. Die Kosten gehen zu Lasten der Mieterin.

11. RÜCKTRITTSRECHT

Beide Vertragspartner haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht innerhalb von 36 Monaten nach Vertragsabschluss mit der Installation der PV-Anlage begonnen wurde. In diesem Fall bestehen keine wechselseitigen Schadensansprüche.

12. WEITERE BESTANDTEILE ZUM MIETVERTRAG

Der Projektbeschrieb vom und das zugehörige Prinzipschema der PV-Anlage als Anhang bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Ort und Datum

Der Vermieter

Der Mieter:

.....

.....