

Contracting-Vereinbarung

Datum 14. Oktober 2024

Autor cleverteam ag, basierend auf dem Muster-Vertrags von Swissolar vom 1. April 2021 (Version 2.1)

Muster-Vertrag zur Anschauung. – Individuelle Konditionen können abweichen.

Anlagen-Standort	[Adresse]	
	[PLZ/Ort]	
	[Parzelle-GB]	

Grundstückeigentümer	[Firma]	
	[Name]	
	[Adresse]	
	[PLZ/Ort]	

Contracting-Anbieter	[Firma]	cleverteam ag, C/O clevergie ag
	[Adresse]	Möösli 307
	[PLZ/Ort]	4954 Wyssachen

1 Vertragsgegenstand

Der Grundstückeigentümer (nachfolgend «Kunde» im Sinne des Contracting) vereinbart mit dem Anbieter des Contracting-Models (Nachfolgend «Contractor» genannt) den Bau einer Photovoltaik-Anlage (PVA). Der Contractor übernimmt dabei die Kosten von Installation und Betrieb der Anlage, und liefert erneuerbaren Strom zu vereinbarten Konditionen.

2 Bedingungen

Cleverteam ag lässt die anfallenden Arbeiten, welche im Zusammenhang mit der geplanten Photovoltaikanlage stehen, durch die clevergie ag ausführen. Die Planung hat alle auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen. Sämtliche Arbeiten, die im Zusammenhang mit der PV-Anlage und deren Installation und Betrieb stehen, erfolgen in Verantwortung und Risiko von cleverteam ag und gehen zu deren Lasten. Cleverteam ag versichert sich gegen auftretende Schäden.

3 Planung

3.1 Standort

Der Standort in seiner gegenwärtigen Nutzung ist Bestandteil der Vereinbarung. Änderungen im Nutzungsverhältnis oder bauliche Veränderungen, die den Ertrag oder die Betriebskosten der PV-Anlage verschlechtern, müssen mit dem Contractor abgestimmt und vereinbart werden.

Gebäude-Nutzung	z.b. Landwirtschaft, Industrie, Altesheim
Dach-Aufbau	z.b. Ziegel, Welleternit (nach 2010)

3.2 Energieerzeugung

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung ist die folgende PV-Anlage geplant:

PV-Modul	[Modultyp]	Doppelglas, rahmenlos
Montage-Art	[Beschreibung]	Aufdach
Unterkonstruktion	[Konstruktionstyp]	Stockschrauben, Alu-Schienen
Generator-Leistung:	[Leistung in kWp]	
Einspeise-Leistung:	[Leistung in kVA]	

3.3 Genehmigungen

Die Contracting-Vereinbarung umfasst das Einholen des technische Anschlussgesuchs, des Meldeformulars und ähnliche Anträge, jedoch nicht das Einholen einer Baubewilligung. Der Kunde ist verpflichtet, mitzuwirken, wenn sein Zutun für die nötigen Genehmigungen erforderlich ist.

3.4 Weitere Planungs-Grundlagen

Anhang 1: [Belegungs-Plan]

Anhang 2: [Prinzip-Schema]

Anhang 3: [Leistungs-Verzeichnis]

4 Umsetzung

Voraussetzungen für den Baustart ist der Erhalt sämtlicher Bewilligungen, Materialverfügbarkeit, und Machbarkeit gemäss Bedingungen und Planung. Der Ausführungszeitpunkt erfolgt nach Absprache und Bauprogramm. – Ist 3 Jahren ab Unterzeichnung der Baustart nicht erfolgt haben die Parteien die Möglichkeit vom Contracting zurückzutreten. Sind bereits erhebliche Planungs-Aufwände entstanden tragen die Parteien diese zu gleichen Teilen.

5 Verantwortlichkeiten

5.1 Der Contractor folgende Verpflichtungen ein:

- Deckung der Kosten sämtlicher mit der PV-Anlage im Zusammenhang stehenden Arbeiten und Gewerke gemäß Abschnitt 3 und den Anhänge 1-3 (= «Contracting-Umfang»).
- Instandhaltung der Energieerzeugungs- und Mess-Infrastruktur, die in den Contracting-Umfang enthalten ist.
- Permanente Versorgung des Kunden mit Strom, vorbehalten technische Interventionen, Notfälle, und höhere Gewalt.
- Planbare, technisch nötige Unterbrechungen der Versorgung werden rechtzeitig angekündigt
- Quartalsweise Abrechnung der Energielieferung.

5.2 Beide Parteien Vereinbaren die Schnittstellen

Projektspezifische Arbeiten welche nicht in den Planungs-Grundlagen enthalten sind, aber wenigsten zum Teil dem Erstellen der PV-Anlage oder der Umsetzung der Contracting-Vereinbarung dienen, können anteilmässig unter das Contracting fallen. Dazu müssen sie in der folgenden Tabelle aufgeführt sein.

[Kosten Quelle]:		[Im Contracting]	[Anteil Kunde]
Gerüst		Enthalten	Nicht vorgesehen
	Netzanschluss-Verstärkung	Nicht vorgesehen	Nicht vorgesehen
	Elektroverteilung	Nicht vorgesehen	Nicht vorgesehen
	Spengler-Arbeiten	Nicht vorgesehen	Nicht vorgesehen
	Unterdach bei Indach (SIA 232/1)	Nicht vorgesehen	Nicht vorgesehen
Schneefang		Enthalten	Nicht vorgesehen
	...		

5.3 Der Kunde geht folgende Verpflichtungen ein:

- Abnahme der PV-Produktion, entsprechend seinem natürlichen Strom-Bedarf.
- Unentgeltliches Bereitstellen einer Steigzone von Technikraum bis Dach
- Unentgeltliches Bereitstellen von einem geeigneten Ort für den/die Wechselrichter in der Nähe der Elektroverteilung
- Gewährung von Zugang zu den technischen Installationen der Photovoltaikanlage sowie Messgeräte auf entsprechende Voranmeldung.
- Keine Bepflanzung oder dergleichen des Grundstücks, welche eine Verschattung oder unverhältnismässige Verschmutzung der PV-Anlage zur Folge hat
- Zur Verfügung Stellung der VNB Abrechnungen

5.4 Abnahme-Konditionen

Als Teil des Vertragsmodells finanziert cleverteam die Installation der PV-Anlage. Im Gegenzug behält sich cleverteam das Recht vor, den erzeugten Strom zu vermarkten. Der Strom wird zu einem Preis verkauft, der unter dem Preis des am häufigsten genutzten Produkts des lokalen Stromanbieters liegt. Dieser Referenzpreis beinhaltet alle zusätzlichen Gebühren, die der Kunde beim Kauf von Netzstrom zahlen würde, inklusive sämtlicher Zuschläge und Abgaben.

Energieversorger	Elektrizitätsversorgung Einwohnergemeinde Eriswil, 2025
Referenz	«Standard; Basistarif» (siehe Anhang 4: A4_Tarifblatt_Eriswil_2025.pdf)
Contracting-Kondition	3 Rp/kWh günstiger als Referenz-Tarif
Netz-Tarif	34.18 Rp./kWh, exkl. MWST
Contracting-Tarif	31.18 Rp./kWh, exkl. MWST

- Wenn der Netzbetreiber seine Tarife Anpasst, ändert der Contracting dementsprechend.
- Bei einer allfälligen ausserordentlichen Änderung der Tarifsituation orientiert sich der Strompreis an den Kosten des jeweilig häufigsten Stromprodukt in der vergleichbaren Kundengruppe des lokalen Energieversorgers. Allfällige ausserordentliche Tarifänderungen aufgrund Ereignissen, welche den Energiemarkt betreffen und übergeordneter Natur sind, werden den Kunden schriftlich angezeigt und begründet.

6 Betrieb und Unterhalt

6.1 Berechtigungen

Cleverteam ag ist berechtigt, die Energielieferung aus einem der folgenden Gründen vorübergehend einzuschränken oder ganz zu unterbrechen:

- Bei Unfällen, Gefahren (Mensch, Tier, Umwelt, Einrichtungen)
- Zu Unterhaltsarbeiten nach entsprechender Vorankündigung
- Aufgrund behördlicher Anordnung oder Einschränkungen Seitens Vorlieferanten
- Bei schweren Vertragsverletzungen Seitens des Kunden

Der zeitlich begrenzte Unterbruch der Energielieferung führt zu keiner Schadenersatzpflicht gegenüber dem Kunden.

Cleverteam ag ist zudem berechtigt, allfällige Energieoptimierungsmassnahmen (Erhöhung Eigenverbrauch) vorzunehmen, solange daraus kein Nachteil für den Kunden resultiert.

Cleverteam ag ist berechtigt, zur Sicherstellung von Zutritt und Eigentum entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch auf eigene Kosten anmerken zu lassen. Der Kunde verpflichtet sich, bei der Errichtung dieser Dienstbarkeiten mitzuwirken.

6.2 Unterhalt und Zuständigkeiten

Führen Unterhaltsarbeiten oder Bautätigkeiten seitens des Kunden zu notwendig werdenden Veränderungen, Anpassungen, Demontage oder Erweiterung der PV-Anlagen und dazugehörigen Installationen, dürfen diese Arbeiten nur durch die cleverteam ag oder von ihr beauftragte Unternehmen ausgeführt werden. Die entstehenden De- und Re-Montagekosten sowie allfällige Anpassungen am vertraglich festgehaltenen Zustand gehen vollumfänglich zu Lasten des Kunden. Entstehende Ertragsausfälle während der Dauer dieser Massnahmen sind ebenfalls kundenseitig ersatzpflichtig.

6.3 Bestehende Nutzer

Nutzer sind alle Parteien die Strom aus dem Contracting beziehen der ihnen verrechnet wird (Mieter, Pächter, etc.). Die Verpflichtungen des Kunden nach Abschnitt 4.2. geht sinngemäss auf die Nutzer der Liegenschaft über. Der Kunde ist verantwortlich bestehende und neue Nutzer über die Contracting-Vereinbarung zu informieren, und deren Kooperation sicherzustellen. Das Einfordern von Strombezugs-Kosten der Nutzer (Inkasso) ist Verantwortung des Kunden, sofern keine Abweichende Vereinbarung vorliegt. Cleverteam unterstützt den Kunden bei der Abrechnung indem sie Zählerdaten der Nutzungs- und/oder Wohneinheiten zur Verfügung stellt.

7 Vertrags-Ende

Die Contracting-Vereinbarung endet durch die Übernahme der Installationen ins Eigentum des Kunden. Zu diesem Zeitpunkt wird die Bezahlung des **Restwert** durch den Kunden per Quartalsende fällig. –Der Kunde hat einseitig das **ordentliche Kündigungsrecht**. Der Contractor kann nur unter besonderen Umständen die **ausserordentliche Kündigung** des Vertrags herbeiführen.

7.1 Restwert

- Der Restwert entspricht dem Marktwert der Contracting-Installationen nach Abschreibung gemäss Betriebsalter. Der Startwert wird durch die Contracting-Vereinbarung definiert.
- Auf den Startwert wirkt die Abschreibung, so dass nach 30 Betriebs-Jahren ein Restwert von 0.- CHF verbleibt.
- Die Abschreibung beginnt ab dem Inbetriebnahme-Datum.

7.2 Ersatzinvestitionen

Ersatzinvestitionen die nötig sind für den Betrieb der Anlage (z.B. Austausch eines defekten Wechselrichters) darf cleverteam ersetzen lassen. Solche Ersatzinvestitionen werden dem Kunden schriftlich angezeigt. Ersatzinvestitionen werden über 10 Jahre abgeschrieben, und bei der Übernahme der Anlage ihrerseits zu ihrem Restwert verrechnet (nach Vollendung des ersten Betriebsjahres, z.B. des Ersatz-Wechselrichters, zu 90% des Neuwertes, nach 5 Jahren zu 50 %, usw..). Nach 10 Jahren ist der Restwert der Ersatzinvestition 0.- CHF.

7.3 Ordentliche Kündigung

Der Kunde hat erstmal nach dem Ablauf des fünften Betriebsjahres das einseitige Recht das Vertrags-Ende herbeizuführen. Dazu muss er vor dem 1. Juli schriftlich die ordentliche Kündigung per 31.Dezember des laufenden Jahres bekannt geben.

7.4 Ausserordentliche Kündigung

Der Contractor und der Kunde können den vorliegenden Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigen Gründen mittels eingeschriebenem Brief an die andere Partei kündigen. Als wichtige Gründe gelten:

- Schwerwiegende Vertragsverletzungen durch die andere Partei, welche trotz mehrmaliger Abmahnung und Kündigungsandrohung mittels eingeschriebenen Briefs und Ansetzen einer angemessenen Nachfrist nicht geheilt wird.
- Bei Eröffnung eines Konkurs- und Nachlassverfahrens über cleverteam ag.

7.5 Übernahme der Installationen

Bei Vertrags-Ende gehen sämtliche Installationen am Anlagen-Standort, die unter das Contracting fallen, in das Eigentum des Kunden über. Der Contractor ist zu keinerlei Rückbau, Anpassungen oder Gewährleistung verpflichtet. Auch die Unterhalts-Pflicht erlischt.

7.6 Restwert-Tabelle

Marktwert (CHF, exkl. MWST)

abzüglich Anteil Förderung (ca. 50%)

Startwert

Jährliche Abschreibung

40'000.-- CHF	
Progressiv	

Betriebsalter	%	Restwert	Betriebsalter	%	Restwert
1	100.0	CHF 40'000.00	16	68.7	CHF 27'480.00
2	99.5	CHF 39'800.00	17	65.4	CHF 26'160.00
3	98.6	CHF 39'440.00	18	62.0	CHF 24'800.00
4	96.9	CHF 38'760.00	19	58.4	CHF 23'360.00
5	95.2	CHF 38'080.00	20	54.5	CHF 21'800.00
6	93.3	CHF 37'320.00	21	50.5	CHF 20'200.00
7	91.4	CHF 36'560.00	22	46.3	CHF 18'520.00
8	89.4	CHF 35'760.00	23	41.8	CHF 16'720.00
9	87.3	CHF 34'920.00	24	37.1	CHF 14'840.00
10	85.0	CHF 34'000.00	25	32.1	CHF 12'840.00
11	82.6	CHF 33'040.00	26	27.9	CHF 11'160.00
12	80.1	CHF 32'040.00	27	21.4	CHF 8'560.00
13	77.5	CHF 31'000.00	28	15.6	CHF 6'240.00
14	74.7	CHF 29'880.00	29	9.5	CHF 3'800.00
15	71.8	CHF 28'720.00	30	0.0	CHF -

8 Weiterführende Bestimmungen

Diese Vereinbarung muss von allfälligen Rechtsnachfolgern übernommen werden. Änderungen bedürfen der Schriftform. Der Kunde verpflichtet sich unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gesamthaft auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Der Gerichtsstand ist Wyssachen, es gilt Schweizerisches Recht.

2-fach ausgefertigt, Wyssachen den

9 Unterschriften

[Kunde]	[Datum & Unterschrift]
[cleverteam 1]	[Datum & Unterschrift]
[cleverteam 2]	[Datum & Unterschrift]

10 Anhänge

Anhang 1: Belegungs-Plan

Anhang 2: Muster-Prinzipschema

Anhang 3: Leistungsverzeichnis