Stadtwerke Gossau
Bischofszellerstrasse 90
9200 Gossau
Tel. +41 71 388 47 47
www.sw-gossau.ch

Solargemeinschaft «Werkhof»

Allgemeine Geschäftsbedingungen AGB

August 2024

Richtig gut versorgt

1. Einleitung

Die Stadtwerke Gossau bauen und betreiben Photovoltaik-Anlagen (PVA). Unter der Bezeichnung Solargemeinschaft bieten die Stadtwerke Gossau ihren Kunden im Sinne einer Dienstleistung die Möglichkeit, von der Stromproduktion von solchen PVA zu profitieren, indem sie ihnen die Möglichkeit geben, sich an solchen PVA zu beteiligen.

Die Kunden erwerben dafür von den Stadtwerken eine begrenzte Anzahl Solarmodule[1] (siehe Bild 1) einer PVA zu einem definierten Preis.



Bild 1: Beispielbild von Photovoltaik Solarmodule

Die Kunden werden damit Eigentümer von Solarmodulen. Die Stadtwerke Gossau pachten über eine definierte Anzahl Jahre diese Solarmodule von den Kunden zurück und zahlen ihnen dafür einen Pachtzins.

Die Stadtwerke Gossau erstellen die PVA als sogenannte Aufdachanlage. Bei den von den Kunden erworbenen Solarmodulen handelt es sich nicht um Bestandteile des Gebäudes, sondern lediglich um Fahrnis.

Um die Rechte und Pflichten zwischen Kunden[2] und Stadtwerke Gossau als Vertragsparteien zu regeln, besteht die vorliegende Vereinbarung aus zwei Teilen: Der erste Teil ist ein Kaufvertrag für die Solarmodule durch den Kunden. Der zweite Teil ist ein Pachtvertrag für die Nutzung der Solarmodule durch die Stadtwerke Gossau.

2. Vertragsparteien

2.1 Käufer und Verpächter: Kunden

Als Kunden gelten Rechnungsempfänger, welche durch die Stadtwerke Gossau mit Strom versorgt werden und Solarmodule erwerben, um sie anschliessend zu verpachten.

2.2 Verkäuferin und Pächterin: Stadt Gossau, vertreten durch die Stadtwerke Gossau

Hier werden die Stadtwerke Gossau als die Organisation bezeichnet, welche die Solarmodule verkauft und anschliessend über die in Ziffer 5.3 definierte Anzahl Jahre pachtet.

[1] Solarmodule wird hier verwendet, um sowohl eine einzelne Solarmoduleinheit als auch mehrere Solarmodule zu bezeichnen

[2] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die männliche Form genutzt. Etwaige männliche Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

3. Voraussetzungen für eine Beteiligung an den Solarmodulen

Die Kunden können sich an den Solarmodulen beteiligen, d.h. diese kaufen und anschliessend an die Stadtwerke Gossau verpachten, wenn sie insbesondere die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Sitz oder Wohnsitz im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Gossau
- Bezug von Strom bei den Stadtwerken Gossau

4. Kaufvertragsbestimmungen

4.1 Vertragsgegenstand

Kaufgegenstand ist die Anzahl der Solarmodule, welche die Kunden von den Stadtwerken Gossau bestellen (digitales Bestelltool, siehe www.sw-gossau.ch). Es können nur ganze Solarmodule erworben werden. Ein Kunde kann maximal 10 Solarmodule einer PVA erwerben. Die Bestellungen werden nach Eingangsdatum berücksichtigt. Das Rechtsverhältnis entsteht durch die erfolgte vollständige Zahlung des Kaufpreises durch die Kunden. Die Stadtwerke behalten sich vor, die maximal erwerbbare Anzahl an Solarmodulen bei geringer Nachfrage zu erhöhen und bestehende Kunden zu informieren, dass noch zusätzliche Solarmodule verfügbar sind. Der genaue Typ, das Modell, die technischen Kennwerte und die Seriennummer werden den Kunden nach Inbetriebnahme der PVA in einer Anlagendokumentation mitgeteilt.

4.2 Vertragsabschluss

Durch die Abgabe der Bestellung von Solarmodulen mit dem digitalen Bestelltool, entstehen noch keine Rechtsansprüche und es kommt noch kein Vertrag zu Stande. Vielmehr handelt es sich bei der Bestellung mit dem digitalen Bestelltool um eine Aufforderung der Kunden an die Stadtwerke Gossau zur Reservation der entsprechenden Solarmodule. Nach dem Bestellungseingang versenden die Stadtwerke eine Bestellbestätigung via E-Mail an die Kunden. Sollte nach erfolgter Rechnungstellung innerhalb der Zahlungsfrist keine Folge geleistet werden, erlischt die Reservation. Der Vertrag zwischen den Stadtwerken Gossau und den Kunden kommt erst zu Stande, wenn die Kunden nach erfolgter Rechnung der Stadtwerke Gossau den Rechnungsbetrag einbezahlt haben.

4.3 Kaufpreis

Der Kaufpreis wird auf dem Bestelltool, siehe www.sw-gossau.ch aufgeführt.

Tritt der Kauf nach der Inbetriebnahme der PVA in Kraft, wird der Kaufpreis pro rata temporis auf Ende eines Monates angepasst.

4.4 Zahlungsbedingungen und Eigentumsvorbehalt

Die Stadtwerke Gossau stellen den Kunden den Preis für die Anzahl Solarmodule an der Solargemeinschaft in Rechnung. Die Rechnung der Stadtwerke Gossau ist innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum zur Zahlung fällig. Die Stadtwerke bleiben Eigentümer der Solarmodule, bis die Kunden den Kaufpreis gemäss Vertrag vollständig bezahlt haben. Wird die Rechnung nicht oder nicht fristgemäss bezahlt, wird die bestellte Anzahl Solarmodule wieder zum Verkauf freigegeben und der Vertrag kommt mangels Annahme durch die Kunden nicht zu Stande.

4.5 Lieferbedingungen

Die von den Kunden erworbenen Solarmodule werden direkt auf die Baustelle geliefert und durch die Stadtwerke Gossau in die Unterkonstruktion der PVA auf Kosten der Stadtwerke Gossau integriert. Die Stadtwerke Gossau sind verantwortlich für die Planung, die Installation und die Versicherung während der Bauzeit und der Inbetriebnahme der Solarmodule der Kunden.

4.6 Eigentumsübergang

Das Eigentum an den Solarmodulen geht nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises durch die Kunden und nach Inbetriebnahme der Solarmodule auf der PVA auf die Kunden über. Die Unterkonstruktion und die elektrischen Installationen der PVA bleiben im Eigentum der Stadtwerke Gossau.

4.7 Gewährleistung

Die Stadtwerke Gossau erklären, dass die Solarmodule zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme frei von Sach- und Rechtsmängel sind. Zudem gewähren die Stadtwerke dem Kunden eine Funktionsgarantie der Solarmodule während 20 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage gemäss Ziffer 5.3. Während der Gewährleistungsdauer nimmt der Strom-Ertrag der Solarmodule aufgrund ihrer Degradation laufend ab, bis auf einen garantierten Wert von 91.43%. Allfällige Reparaturen an den Solarmodulen werden von den Stadtwerken Gossau übernommen.

4.8 Laufzeit

Die Inbetriebnahme erfolgt im Jahr 2025. Die Laufzeit der Vereinbarung ist auf 20 Jahre festgelegt.

5. Pachtvertragsbestimmungen

5.1 Pachtgegenstand

Die Kunden verpachten alle Solarmodule, welche über den vorgängigen Kauf in ihrem Eigentum sind, an die Stadtwerke Gossau zurück. Dies wird in der Anlagendokumentation beschrieben.

5.2 Pachtzweck

Die Stadtwerke Gossau nutzen die zuerst verkauften und dann zurückgepachteten Solarmodule zur Stromerzeugung, wobei der erzeugte Strom durch die Stadtwerke Gossau bewirtschaftet wird.

5.3 Vertragslaufzeit

Die Pachtzeit startet gleichzeitig mit der Inbetriebnahme der PVA und endet am letzten Tag des Monats, 20 Jahren nach der Inbetriebnahme der PVA.

5.4 Kündigungsrecht

Eine vorzeitige Kündigung durch die Kunden oder die Stadtwerke Gossau ist unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. Bei einer Kündigung erhalten die Kunden den einmalig bezahlten Kostenbeitrag pro rata temporis zurückerstattet, d.h. angebrochene Jahre werden anteilig zurückerstattet.
Die Stadtwerke Gossau behalten sich das Recht vor, den Vertrag ebenfalls unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen zu können. Das gilt insbesondere im Fall von höherer Gewalt wie unvorhergesehene Naturereignisse, einer Änderung der gesetzlichen oder regulatorischen (ElCom) Rahmenbedingungen, die eine Produktion verunmöglichen, einer wesentlichen Änderung der Strommarktverhältnisse oder eine Solargemeinschaft nicht mehr zulassen oder im Falle einer unzulässigen Übertragung des Eigentums an den Solarmodulen an Dritte.

5.5 Umzug innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Gossau

Bei einem Umzug innerhalb des Versorgungsgebiets erhalten die Kunden weiterhin die monatlichen Pachtzinsen von den Stadtwerken Gossau.

5.6 Wegzug aus dem Versorgungsgebiet der Stadtwerke Gossau

Bei einem Wegzug aus dem Versorgungsgebiet können die Kunden oder die Stadtwerke den Vertrag kündigen. Die Stadtwerke Gossau kaufen in diesem Fall die Beteiligungen pro rata temporis zurück.

5.7 Pachtzins

Der Pachtzins wird in Abhängigkeit vom Stromertrag der Solarmodule festgelegt. Dazu wird die quartalsweise produzierte Energie mit dem Referenzmarktpreis[3] gemäss Art. 23 EnG – mindestens aber 7.5 Rp. / kWh inklusive HKN[4] - multipliziert. Bei einer durchschnittlichen Produktion von 379 kWh pro Modul und einem Einspeisevergütungsansatz von mindestens 7.5 Rp./ kWh, erhalten die Kunden einen Pachtzins von 28.40 CHF pro Jahr und pro Solarmodul.

Der jährliche Pachtzins berechnet sich auf der tatsächlich produzierten Menge an Solarstrom in der PVA gemäss der Formel in Ziffer 5.8.

Der Pachtzins wird über einen Zeitraum von 20 Jahren ausbezahlt. Angebrochene Kalenderjahre werden pro rata temporis abgerechnet (vgl. Ziff. 4.3).

[3] Die Referenz-Marktpreise sind massgebend für die Festlegung der Einspeiseprämie für Erzeugungsanlagen mit Einspeisevergütung. Der Referenz-Marktpreis für Elektrizität aus Photovoltaik-, Wasserkraft-, Biomasse, Windkraft- und Geothermieanlagen entspricht dem Durchschnitt der Preise, die an der Strombörse jeweils für den Folgetag für das Marktgebiet Schweiz festgesetzt werden, gewichtet nach der tatsächlichen viertelstündlichen Einspeisung der lastganggemessenen Anlagen der jeweiligen Technologie.

[4] Herkunftsnachweise (HKN) sind Stromzertifikate, die garantieren, dass eine bestimmte Strommenge von einem bestimmten Energieträger produziert wurde.

5.8 Formel für die Anpassung des Pachtzinses pro Solarmodul:

$$Pachtzins\ für\ das\ Jahr\ n = Z_{Q1n} + Z_{Q2n} + Z_{Q3n} + Z_{Q4n}$$

n = Kalenderjahr
Z_{Q1n} = Pachtzins für das 1. Quartal im Kalenderjahr n
Z_{Q2n} = Pachtzins für das 2. Quartal im Kalenderjahr n
Z_{Q3n} = Pachtzins für das 3. Quartal im Kalenderjahr n
Z_{Q4n} = Pachtzins für das 4. Quartal im Kalenderjahr n

$$Z_{Q1n} = RM_{Q1n} * \frac{E_{Q1n}}{N_{Module}}$$

RM_{Q1n}= Referenzmarktpreis im entsprechenden Quartal des Kalenderjahrs n
E_{Q1n} = Gesamte produzierte Strommenge der PVA in kWh im entsprechenden Quartal des Kalenderjahrs n
N_{Module} = Anzahl installierte Photovoltaikmodule

Die Menge des produzierten Solarstroms schwankt jährlich. Sie ist abhängig von betrieblichen Einflüssen (u.a. Wetterbedingungen, Degradation der Solarmodule).

5.9 Herkunftsnachweise (HKN)

Mit der Unterzeichnung des Kauf- bzw. Pachtvertrags treten die Kunden die HKN den Stadtwerken Gossau zur Vermarktung ab.

5.10 Rechnungstellung und Fälligkeit

Die Stadtwerke Gossau erstellen mindestens jährlich nach Abschluss eines Kalenderjahres eine Abrechnung des Pachtzinses abhängig vom produzierten Solarstrom gemäss der Formel von Ziffer 5.8 und stellen diese dem Kunden zu.
Die Verrechnung von Pachtzinsen mit Forderungen der Stadtwerke Gossau gegenüber Kunden ist unter der Voraussetzung von Art. 120 OR zulässig.

5.11 Allfällige Steuerfolgen

Die Kunden sind verantwortlich für die korrekte Erfüllung ihrer Steuerpflichten. So beispielsweise für die korrekte Deklaration der Pachtzinseinnahmen als steuerpflichtiges Einkommen sowie auch für eine allfällige Berücksichtigung bei der Mehrwertsteuer. Sind die Kunden mehrwertsteuerpflichtig, haben sie dies den Stadtwerken Gossau mitzuteilen, damit sie dies auf der Abrechnung berücksichtigen können. Ohne gegenteilige Information erfolgt die Abrechnung des Pachtzinses ohne Mehrwertsteuer.

5.12 Wartung und Unterhalt

Die Stadtwerke Gossau sind verpflichtet, die Instandhaltung der PVA inklusive der Unterkonstruktion und der Installationen zu besorgen. Ebenso übernehmen die Stadtwerke Gossau den Unterhalt und die Kosten für die Wartung, den Betrieb und die Reparaturen der einzelnen Solarmodule sowohl gemäss Art. 284 OR (ordentlicher Unterhalt) als auch gemäss Art. 279 OR (Hauptreparaturen).

Richtig gut versorgt

5.13 Rückgabe des Pachtgegenstandes

Nach Ablauf der befristeten Laufzeit gemäss Ziffer 5.3 sind die Stadtwerke Gossau verpflichtet, den Kunden ihre Solarmodule in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich im Zeitpunkt der Rückgabe befinden. Vorbehalten bleiben eine Verlängerung der Pacht im gegenseitigen Einverständnis der Parteien sowie eine anderweitige Übereinkunft zwischen den Parteien.

Die Kosten für den Ausbau und die Rückgabe der Solarmodule gehen zu Lasten der Kunden. Veranlassen die Kunden zu Ende der Vertragsdauer nicht den Ausbau der Solarmodule, verzichtet sie damit automatisch auf das Eigentum an den Solarmodulen zugunsten der Stadtwerke Gossau. Den Stadtwerken Gossau steht es in diesem Fall frei, über die weitere Verwendung der Solarmodule zu entscheiden. Insbesondere auch, ob diese in der PVA verbleiben. Allfällige spätere Entsorgungskosten gehen somit auch zu Lasten der Stadtwerke Gossau. Die Kunden verpflichten sich, sofern notwendig, gegenüber Behörden Erklärungen abzugeben, dass sie zugunsten der Stadtwerke Gossau auf ihr Eigentum verzichtet haben.

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Solarmodule der Kunden vor Ablauf der Pachtzeit von 20 Jahren aus der PVA ausgebaut werden, so gehen die Kosten dafür zu Lasten des Verursachers des Abbaus.
Bei einer vorzeitigen Auflösung der Pacht kaufen die Stadtwerke Gossau die Solarmodule zu einem festgelegten Kaufpreis pro rata temporis zurück. Bestehen die Kunden darauf, ihre Solarmodule zu behalten, so tragen sie alle Kosten für den Ausbau seiner Solarmodule vollumfänglich selbst.

5.14 Übertragung des Pachtgegenstandes an Dritte

Die Kunden dürfen ihre Solarmodule nur nach vorgängiger, schriftlicher Zustimmung der Stadtwerke Gossau auf Dritte übertragen, wobei die Stadtwerke die Übertragung nur bei Vorliegen achtenswerter Gründe verweigern können, beispielsweise weil Dritte nicht im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Gossau wohnen, keinen Strom von den Stadtwerken Gossau beziehen, dessen Zahlungsfähigkeit fragwürdig ist, die vorliegenden Vertragsbestimmungen nicht vollständig übernehmen, regulatorische Rahmenbedingungen (ElCom) gegen eine Übertragung sprechen etc. Mit der Übertragung des Eigentums an den Solarmodulen ist auch der vorliegende Vertrag, insbesondere die Bestimmungen zur Pacht, an Dritte zu übertragen.

Die Übertragung des Eigentums an den Solarmodulen durch die Kunden ohne die vorgängige Zustimmung durch die Stadtwerke Gossau stellt ein wichtiger Kündigungsgrund gemäss Ziffer 5.4 dar, welchen die Stadtwerke ermächtigt, den vorliegenden Vertrag gemäss Art. 297 OR vorzeitig aufzulösen.

Um die Solarmodule an Dritte zu übertragen, teilen die Kunden die Kontaktdaten sowie das Übertragungsdatum den Stadtwerken mit. Der bisherigen Kunden haben ab dem Datum der Übertragung damit keinerlei Ansprüche mehr gegenüber den Stadtwerke Gossau.

6. Weitere Vertragsbestimmungen

6.1 Förderbeiträge

Durch die Verpachtung der Solarmodule stimmen die Kunden ausdrücklich zu, dass die Stadtwerke Gossau etwaige Förderbeiträge für die PVA beantragen und einholen können. Gleichzeitigt treten die Kunden sämtliche Förderbeiträge an die Stadtwerke Gossau ab.

6.2 Versicherung

Durch die Verpachtung der Solarmodule stimmen die Kunden automatisch zu, dass die Stadtwerke Gossau die Solarmodule und die PVA auf ihre Kosten versichern kann. Gleichzeitigt treten die Kunden sämtliche Vergütungen aus Versicherungen an die Stadtwerke Gossau ab.

6.3 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile der vorliegenden Bestimmungen nicht beeinträchtigt. In diesem Fall ist die unwirksame oder unvollständige Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck entspricht oder, sofern dies nicht möglich ist, diesem möglichst nahekommt.

6.4 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Für dieses Vertragsverhältnis gilt schweizerisches materielles Recht, insbesondere Art. 184 ff. OR für den Teil 3 Kaufvertragsbestimmungen resp. Art. 275 ff. OR für den Teil 4. Pachtvertragsbestimmungen. Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen AGB sind ausschliessliche die Gerichte am Sitz der Stadtwerke Gossau in Gossau zuständig.

6.5 Inkraftsetzung

Die AGB Solargemeinschaft «Werkhof» treten am 01. September 2024 in Kraft. Die AGB für Solargemeinschaften werden jeweils auf der Webseite der Stadtwerke Gossau publiziert und erlangen Rechtskraft mit der Aufschaltung. Die Stadtwerke Gossau halten sich das Recht vor, die AGB bei allfälligen gesetzlichen Anpassungen der neuen Gesetzgebung oder allenfalls ändernden Vorgaben der ElCom anzugleichen. Die bestehenden Kunden werden über die Änderungen in geeigneter Form informiert.

Gossau, im August 2024