

Anhang 5: Dienstbarkeitsvertrag und Reglement

Dienstbarkeitsvertrag (Solaranlage)

A.B. Notariat des Kantons xx, eingetragen im Notariatsregister des Kantons xx, mit Büro in xx
beurkundet

1. Herr Roger Huber, geboren 30.08.1969, von Luzern, ledig, Poststrasse 7, 3018 Bümpliz
2. Frau Simone Gerber, geboren 12.04.1972, von Brugg, geschieden, Poststr. 8, 3018 Bümpliz
3. Herr Stefan Klauser, geboren 18.07.1950, von Bern, verheiratet, Postrasse 9, 3081 Bümpliz
erklären

1. Eigentumsverhältnisse

- 1.1. Herr Roger Huber ist Eigentümer des Grundstücks Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350.
- 1.2. Frau Simone Gerber ist Eigentümer des Grundstücks Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 351.
- 1.3. Herr Stefan Klauser ist Eigentümer des Grundstücks Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 352

2. Errichtung einer Dienstbarkeit

2.1. Einleitende Bestimmung

Der Eigentümer des Einfamilienhauses, Poststrasse 7, Bümpliz hat eine Solaranlage auf dem Dach errichtet. Die Eigentümer der Einfamilienhäuser der Poststrasse 8 und 9, Bümpliz wollen sich an der Nutzung der Anlage beteiligen. Deshalb schliessen sich die Parteien zu einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch i.S. des Energiegesetzes zusammen. Zur dinglichen Sicherung der Solaranlage wird dieser Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

2.2. Dienstbarkeitsplan

Grundlage dieses Dienstbarkeitsvertrags bildet ein Plan, erstellt am 11. November 2017. Die Einzeichnung der Dienstbarkeit erfolgt durch xx. Die Solaranlage ist im Dienstbarkeitsplan mit roter Farbe eingezeichnet. Der Plan wird von den Parteien genehmigt und er ist Bestandteil dieses Vertrags.

Die Parteien und der Notar unterzeichnen xx identische Dienstbarkeitspläne. Ein Exemplar des Plans wird als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt, xx Exemplare sind für die Ausfertigung bestimmt.

Bemerkung: Als Plan muss entweder der Originalplan des Geometers, welcher aktuell sein muss oder ein elektronisch erstellter Plan aus einem Portal (z.B. GIS, GRUDIS), welches auf den aktuellen Daten des Geometers basiert, verwendet werden.

2.3. Nutzungsrecht für die Solaranlage und Nebenleistungspflichten

Der Eigentümer des Grundstücks Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350 gesteht den Eigentümern der Grundstücke Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 351 und 352 ein Mitbenutzungsrecht an der Solaranlage auf dem Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350 zu. Das Recht beinhaltet den Anschluss am Messpunkt und das Anbringen der notwendigen Hilfseinrichtung (Anschlussleitung etc.) auf dem Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350.

Der Eigentümer des Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350 wird verpflichtet, die Eigentümer der Grundstücke Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 351 und 352 mit Strom zu beliefern. Die Eigentümer der Grundstücke Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 351 und 352 werden verpflichtet, den Solarstrom von der Solaranlage auf dem Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350 zu beziehen.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt auf unbestimmte Dauer (Variante: mindestens solange wie die Solaranlage auf dem Grundstück Bümpliz Nr. 350 betrieben wird).

2.4. Pflicht zum Betrieb und Unterhalt sowie Kosten für den Unterhalt

Die Pflicht zum Betrieb und Unterhalt trägt der Belastete.

Die Kosten für den baulichen Unterhalt (Reparaturen, Erneuerungen) und den Betrieb der Anlage sowie die Versicherung der Anlage werden durch die Berechtigten und den Belasteten im Verhältnis des Solarstromverbrauchs getragen. Die Kosten werden in den Solarstromtarif eingerechnet. Der Belastete hat die Kosten für den Betrieb und Unterhalt und die Versicherung vorab zu leisten und wird über den Solarstromtarif anteilmässig entschädigt.

2.5. Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement)

Die Modalitäten für die Nutzung der Solaranlage und den gemeinsamen Anschlusspunkt ans Verteilnetz (Vertreter gegenüber dem Verteilnetzbetreiber und dem Energieversorger, Wahl des extern bezogenen Stromprodukts und Wechsel dieses Produkts, Abrechnung des Solarpreises, Verteilschlüssel etc.) werden in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement) festgehalten. Diese wird von den Parteien genehmigt, von jeder Partei unterzeichnet und im Original als Beilage Nr. 2 dieser Urschrift aufbewahrt.

Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement) wird auf dem Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt 350, 351 und 352 angemerkt.

2.6. Ausscheiden aus der Gemeinschaft durch Verzicht auf die Dienstbarkeit

Die Parteien vereinbaren, dass das Recht durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszuschcheiden, in Anwendung von Art. 740a Abs. 2 ZGB auf die Dauer von 30 Jahren ausgeschlossen wird. Dieser Verzicht ist auf den Grundstücken Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350, 351 und 352 vorzumerken und zwar für die Dauer von dreissig Jahren ab Grundbuchanmeldung dieses Vertrags.

2.7. Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit ist mit dem Stichwort „Solaranlage mit Nebenleistungspflichten“ wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Als Last auf Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350 zugunsten Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 351 und 352.

Als Berechtigung auf Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 351 und 352 zulasten Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350.

3. Schlussbestimmungen

3.1. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen ins Grundbuch vorzunehmen.

3.2. Entschädigung und Kosten

Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Die gesamten Kosten dieses Dienstbarkeitsvertrags (Plan, Grundbuchamt, und Notariat) werden von den Parteien zu gleichen Teilen getragen.

3.3. Ausfertigung

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt xx und die Parteien in Papierform xx-fach auszufertigen.

Schlussverbal für Willenserklärung (vom Notar einzufügen).

(Datum)

Die Vertragsparteien:

Der Notar:

Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement)

Art. 1 - Teilnehmer und Zweck

Die Eigentümer der Grundstücke Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350, 351 und 352 (fortan „Teilnehmer“) schliessen sich zu einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) i.S. des Energiegesetzes zwecks gemeinschaftlicher Nutzung des von der Solaranlage auf dem Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350 produzierten Stroms zusammen. Zur dinglichen Sicherung der Anlage wird ein Dienstbarkeitsvertrag geschlossen und die Dienstbarkeit auf dem berechtigten und den belasteten Grundstücken eingetragen.

Die Solaranlage steht im Alleineigentum des Eigentümers des Grundstücks Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350. Dieser bezieht ebenfalls Solarstrom von der Anlage.

Gegenüber dem Verteilnetzbetreiber und dem externen Energieversorger verfügt der ZEV über einen einzigen Messpunkt und gilt als ein einziger Endverbraucher. Dieser Messpunkt wird durch den VNB in Absprache mit dem ZEV, unter Berücksichtigung der technischen Anschlussbedingungen des Verteilnetzbetreibers definiert.

Der ZEV rechnet über die Bereitstellung der Infrastruktur (Betrieb und Unterhalt der Anlagen), die interne Stromproduktion, den externen Strombezug, die Vermarktung des Überschusses, die Kosten für Netzanschluss und Netznutzung etc., den individuellen Verbrauch sowie die Administrationskosten (für die interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung) ab. Grundlage dafür bilden die am Messpunkt vom Verteilnetzbetreiber und an den internen Messpunkten erhobenen Messdaten sowie die jeweils anwendbaren Tarife.

Art. 2 – Abrechnungsmodalität

Die Beiträge werden gestützt auf eine produktions- und verbrauchsabhängige Abrechnung individuell erhoben. Sie sind in Form von Akontobeiträgen alle zwei Monate auf den letzten Tag eines Monats von den Teilnehmern zu leisten. Eine Ausnahme gilt für den Eigentümer der Anlage. Er hat nur Akontobeiträge für die Kosten des extern bezogenen Stroms zu leisten. Der Verwalter legt die Höhe der Akontobeiträge fest und rechnet jeweils per Ende Jahr nach Vorliegen der effektiven Kosten (gemäss Art. 1 Abs. 4 des Reglements) ab. Er stellt die Saldi in Rechnung verbunden mit einer 30-tägigen Zahlungsfrist. Allfällige Saldi zugunsten der Teilnehmer werden der nächsten Rechnungsperiode gutgeschrieben. Der Verwalter ist für die Mahnung mit Mahngebühr umgehend nach Ablauf der Zahlungsfrist und die Betreibung (Inkasso) der säumigen Teilnehmer verantwortlich.

Versammlung

Art. 3 – Einberufung der Versammlung

Die ordentliche Versammlung der Teilnehmer wird einmal jährlich durch schriftliche oder elektronische Einladung, die mindestens zehn Tage vorher zu erfolgen hat, vom Verwalter einberufen. Die Traktanden sind mit der Einladung schriftlich bekanntzugeben.

Ausserordentliche Versammlungen werden einberufen, wenn ein Fünftel aller Teilnehmer unter Angabe der Traktanden und Fristansetzung dies beim Verwalter begehrt. Kommt der Verwalter diesem Begehren nicht innert gesetzter Frist nach, kann die Einberufung durch die betreffenden Teilnehmer selbst erfolgen. In diesem Fall wählen die anwesenden und vertretenen Teilnehmer zu Beginn der Versammlung einen Versammlungsleiter, welcher auch das Protokoll führt.

Anträge an die Versammlung, die dem Verwalter mindestens 15 Tage vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden, sind auf die Traktandenliste der Versammlung zu setzen. Treffen Anträge später ein oder handelt es sich um blosser Anfragen, so sind sie an der Versammlung zu besprechen, eine Beschlussfassung ist aber erst an einer späteren Versammlung zulässig.

Art. 4 – Vorsitz und Protokoll

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter. Über die Beschlüsse ist ein Protokoll vom Verwalter zu führen.

Art. 5 – Befugnisse der Versammlung

Der Versammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Wahl des Verwalters auf die Dauer von zwei Jahren und dessen Abberufung;
- b) Abnahme des Jahresberichts, der Jahresrechnung und des Budgets;
- c) Entlastung des Verwalters für das vergangene Geschäftsjahr;
- d) Festsetzung der Beiträge, soweit diese über die vom Verwalter festzusetzenden Akontobeiträge bzw. die produktions- und verbrauchsabhängigen Beiträge hinausgehen;
- e) Wahl des extern bezogenen Stromprodukts und Modalität des Wechsels dieses Produkts;
- f) Beschlussfassung über Geschäfte, die der Verwalter der Versammlung unterbreitet;
- g) Ausschluss eines Teilnehmers;
- h) Änderung des Reglement.

Art. 6 – Beschlussfassung in der Versammlung und Anfechtung

Jeder Teilnehmer hat eine Stimme. Ein Teilnehmer kann sich an der Versammlung durch einen anderen Teilnehmer oder einen Dritten mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Teilnehmer, welche mindestens die Hälfte des gesamten Stroms des Vorjahrs beziehen, anwesend oder vertreten ist.

Die Beschlussfassung erfolgt mit einfachem Mehr der anwesenden bzw. vertretenen Teilnehmer, soweit das Gesetz und dieses Reglement kein anderes Quorum vorschreiben.

Eine schriftliche Beschlussfassung ist zulässig. Ein schriftlicher Beschluss ist nur gültig, wenn alle Teilnehmer schriftlich zustimmen.

Bei der Beschlussfassung über die eigene Décharge-Erteilung, über ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen einem Teilnehmer und dem ZEV ist der betroffene Teilnehmer vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Verstösst ein Versammlungsbeschluss gegen das Gesetz oder dieses Reglement, so kann er von jedem Teilnehmer, der ihm nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist seit seiner Kenntnisnahme beim Gericht angefochten werden.

Verwalter**Art. 7 – Wahl**

Der Verwalter wird von der Versammlung für die Dauer von zwei Jahren mit einfachem Mehr gewählt. Die Verwaltung kann einem Teilnehmer oder einer (natürliche oder juristische) Drittperson übertragen werden.

Art. 8 – Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften dieses Reglements und vertritt den ZEV in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben nach aussen. Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- a) Vertreter gegenüber dem Verteilnetzbetreiber und dem Energieversorger;
- b) Erstellen der produktions- und verbrauchabhängigen Abrechnung;

- c) interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung;
- d) Festlegung der Höhe der Akontobeiträge und des Solarstromtarifs;
- e) Einfordern der Beiträge (Akontobeiträge und Differenz zur jährlichen Abrechnung) und Inkasso (Mahnung mit Mahngebühr und Betreibung der säumigen Teilnehmer), Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf einem gesonderten Konto im Namen des ZEV;
- f) Vorbereitung und Einberufung der Versammlung, Protokollführung sowie Archivierung;
- g) Erstellung des Jahresberichts und der Jahresrechnung sowie des Budgets.

Der Verwalter kann einzelne seiner Aufgaben auf einen Dritten übertragen, z.B. einem Dienstleistungserbringer für produktions- und verbrauchsabhängige Abrechnung etc.

Art. 9 - Abberufung

Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche bei einer Abberufung zu Unzeit.

Art. 10 Verzicht auf Ausscheiden

Die Teilnehmer haben mit dem Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Solaranlage auf dem Grundstück Bümpliz Grundbuchblatt 350 vereinbart, dass das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszusteigen, in Anwendung von Art. 740a Abs. 2 ZGB auf die Dauer von 30 Jahren ausgeschlossen wird. Dieser Verzicht wird auf den Grundstücken Bümpliz Grundbuchblatt Nr. 350, Nr. 351 und Nr. 352 vorgemerkt und zwar für die Dauer von dreissig Jahren ab Grundbuchanmeldung dieses Vertrags.

Art. 11 - Ausschluss

Ein Teilnehmer kann aus dem ZEV ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Teilnehmern so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung des ZEV nicht zugemutet werden kann. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Teilnehmer, welche durch Beschluss der Versammlung mit absolutem Mehr dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Art. 12 - Haftung

Intern haften die Teilnehmer nur bis zur Höhe ihrer anteiligen Stromkosten.

Art. 13 - Änderung des Reglements

Das Reglement kann mit Zustimmung der einfachen Mehrheit aller Miteigentümer abgeändert werden. Die Verwaltung ist zur Anmerkung aller Änderungen des Reglements im Grundbuch ermächtigt.

Art. 14 - Eintrag im Grundbuch

Das Reglement wird im Grundbuch unter Hinweis auf die entsprechende Dienstbarkeit eingetragen. Die Kosten für den Eintrag tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

Art. 15 - Schlussbestimmung

Im Übrigen gelten die jeweils anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen des schweizerischen Rechts sowie die technischen Branchendokumente, soweit diese Statuten keine davon abweichenden Vorschriften enthalten.

[Ort], [Datum]

Die Teilnehmer

Bemerkung: von allen Teilnehmern zu unterzeichnen:

[Name]

[Name]

[Name]