

Disclaimer:

Lassen Sie sich bei der Gründung eines Kleinstverbands von einer juristischen Fachperson beraten. Dieser Beispielvertrag der Energieberatung Stadt Zürich dient lediglich als Hilfsmittel und ist kein Ersatz für eine fundierte juristische Beratung. Bei der Ausarbeitung der individuellen Verträge müssen stets die konkrete Situation und die projektspezifischen Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Beispiel: Zusammenarbeitsvertrag Beispielstrasse

zwischen

Herr A, geb. [xxx], M, Bürgerorte: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 1, 8000 Zürich,

Frau A, geb. [xxx], F, Bürgerorte: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 1, 8000 Zürich,

Als Miteigentümer zu je ½ der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx1,
nachfolgend Partei A genannt

und

Herr B, geb. [xxx], M, Bürgerort: [xxx], Zivilstand: ledig, Beispielstrasse 2, 8000 Zürich,

Alleineigentümer der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx2,
nachfolgend Partei B genannt

und

Frau C, geb. [xxx], F, Bürgerort: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 3, 8000 Zürich,

Alleineigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx3,
nachfolgend Partei C genannt

nachfolgend gesamthaft die Parteien genannt

betreffend Planung, Bau und Betrieb des Wärmeverbundes Beispielstrasse

Die Parteien wollen gemeinsam auf dem Grundstück Kat. Nr. WDxxx1 (Beispielstrasse 1) eine oder mehrere Erdwärmesonden (inkl. den für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten) errichten und betreiben, welche durch Leitungen mit den drei dezentral auf den drei obengenannten Grundstücken gelegenen Wärmepumpen und allfälligen weiteren Anlageteilen verbunden ist bzw. sind. Das detaillierte Projekt ist im Anhang dieses Vertrages dargestellt und beschrieben. Die gemeinsam genutzten Leitungen, Erdwärmesonde(n) und weiteren für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten (nachfolgend gemeinsam genutzte Anlageteile genannt) und die dezentralen Anlageteile (z.B. Wärmepumpe, Umwälzpumpe) werden darin voneinander abgegrenzt und definiert. Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung dieses Wärmeverbundes werden mit vorliegendem Zusammenarbeitsvertrag geregelt.

1. Zweck

- 1.1 Die unterzeichnenden Parteien schliessen sich zur einer einfachen Gesellschaft Wärmeverbund Beispielstrasse im Sinne von Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts zusammen.
- 1.2 Zweck der Gesellschaft ist die Planung, der Bau, der Betrieb und die Finanzierung des eingangs und im Anhang beschriebenen Wärmeverbundes, welcher sich über die Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx1, WDxxx2 und WDxxx3 erstreckt.

2. Beginn und Dauer

- 2.1 Dieser Vertrag tritt mit der gegenseitigen Unterzeichnung in Kraft und ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

3. Beschlussfassung, Geschäftsführung und Vertretung nach aussen

- 3.1 Beschlüsse über Angelegenheiten der Gesellschaft werden grundsätzlich einstimmig gefasst.
- 3.2 Für den Beschluss über die Durchführung von Unterhalts-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an den gemeinsam genutzten Anlageteilen bis zu einem Betrag von 1'000 CHF [tausend Schweizer Franken] reicht eine Zwei-Drittel-Mehrheit.
- 3.3 Die Parteien üben die Geschäftsführung gemeinsam aus und vertreten die einfache Gesellschaft gemeinsam gegen aussen. Aufträge an Dritte (mit Ausnahme von solchen nach Ziff. 3.2) müssen somit von allen Parteien gemeinsam vergeben und unterzeichnet werden.

- 3.4 Aufträge an Dritte, welche nach Ziff. 3.2 beschlossen wurden, können von einer Partei vergeben und unterzeichnet werden.

4. Kosten und Haftung

- 4.1 Die Investitions- und Versicherungskosten für die Planung und den Bau des eingangs und im Anhang beschriebenen Wärmeverbundes inkl. der Wiederinstandstellungskosten des Gartens auf Grundstück Kat. Nr. WDxxx1 werden von den Parteien zu gleichen Teilen (je ein Drittel) finanziert. Rechnungen Dritter sollen - wenn seitens Dienstleister möglich - je zu einem Drittel an die einzelnen Parteien ausgestellt werden.
- 4.2 Wenn eine zentrale Umwälzpumpe eingesetzt wird, werden im Betrieb die Stromkosten für diese Umwälzpumpe von den Parteien zu gleichen Teilen getragen (je ein Drittel). Die Stromkosten fallen bei einer zentralen Umwälzpumpe bei der Partei A an. Die Art und Modalitäten der Berechnung und Verrechnung dieser Kosten an die Parteien B und C sind noch zu bestimmen und in einem zusätzlichen Anhang zu diesem Vertrag festzuhalten.
- 4.3 Im Betrieb werden allfällige Unterhalts-, Wartungs- oder Reparaturkosten an den gemeinsam genutzten Anlageteilen inkl. der Wiederinstandstellungskosten des Gartens auf Grundstück Kat. Nr. WDxxx1 von den Parteien zu gleichen Teilen (je ein Drittel) finanziert. Rechnungen Dritter sollen wenn möglich je zu einem Drittel an die einzelnen Parteien ausgestellt werden.
- 4.4 Vorbehalten bleiben Kosten, welche im Betrieb durch das Verschulden einer Partei entstehen. Diese sind im Sinne von Art. 538 Abs. 2 OR von jener Partei, welche die Kosten durch ihr Verhalten verursacht hat, allein zu tragen.
- 4.5 Unterhalts-, Wartungs- oder Reparaturkosten an den dezentralen Anlageteilen, sind von derjenigen Partei zu bezahlen, denen sie dienen.
- 4.6 Müssen gemeinsam genutzte Anlageteile auf einem Grundstück infolge einer Nutzungsänderung verlegt werden, so sind die dadurch anfallenden Kosten von derjenigen Partei zu tragen, welche die Nutzungsänderung verursacht bzw. herbeiführt. Die anderen von der Verlegung betroffenen Parteien sind frühzeitig über das Vorhaben sowie allfällige Unterbrüche oder andere Auswirkungen auf die Nutzung der Erdwärmesonde(n) zu informieren.
- 4.7 Im Falle einer Stilllegung oder eines Rückbaus der Erdwärmesonde(n) oder des gesamten eingangs und im Anhang beschriebenen Wärmeverbundes werden die entsprechenden Kosten inkl. der Wiederinstandstellungskosten des Gartens auf Grundstück Kat. Nr. WDxxx1 von den Parteien zu gleichen Teilen (je ein Drittel) getragen.
- 4.8 In Angelegenheiten der Gesellschaft haften die Parteien gegenüber Dritten solidarisch. Sie können im Innenverhältnis aufeinander Rückgriff nehmen.

5. Planung und Bau

- 5.1 Die Parteien räumen sich die erforderlichen Dienstbarkeiten wie Durchleitungsrechte mittels separatem Dienstbarkeitsvertrag ein. Die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgt ohne Entgelt.
- 5.2 Die Parteien wählen gemeinsam einen Planer und Generalunternehmer für die Planung bzw. den Bau des Wärmeverbundes aus und beauftragen diesen ebenfalls gemeinsam.
- 5.3 Die Parteien schliessen gemeinsam eine Bauwesenversicherung ab.
- 5.4 Die Partei A verzichtet gegenüber der Partei B und der Partei C auf jegliche Entschädigung für die Nutzung ihres Grundstücks als Standort für die Erdwärmesonde(n) inkl. den für deren Betrieb und Nutzung notwendigen weiteren Komponenten.

6. Betrieb

- 6.1 Die Parteien unterlassen jegliche Handlungen, welche den Bestand und Betrieb des Wärmeverbundes gefährden oder behindern können.
- 6.2 Die Parteien führen zur Vermeidung von Störungen eine jährliche Energiebuchhaltung darüber, welches Grundstück im betreffenden Jahr wieviel Wärme brauchte; dies anhand der Angaben auf den dezentralen Wärmepumpen.
- 6.3 Für Unterhalts-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an gemeinsam genutzten oder dezentralen Anlageteilen, gewähren sich die Parteien gegenseitig und den gemeinsam oder von einer Partei beauftragten Dritten die nötigen Zutrittsrechte auf ihr Grundstück. Die Unterhalts-, Wartungs- und Reparaturarbeiten werden den Parteien gehörig im Voraus angekündigt.

7. Ende der Lebensdauer

- 7.1 Das Ende der Lebensdauer der Erdwärmesonde(n) ist erreicht, wenn die Parteien gemäss Ziff. 3.1 einstimmig beschliessen, dass daran keine Unterhalts-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten (mehr) vorgenommen werden sollen und die Erdwärmesonde(n) folglich stillgelegt bzw. rückgebaut werden soll(en).
- 7.2 Am Ende der Lebensdauer der Erdwärmesonde(n), entscheiden die Parteien gemäss Ziff. 3.1, ob der Wärmeverbund weitergeführt (Ziff. 7.3) oder aufgelöst (Ziff. 7.4) werden soll.

- 7.3 Soll der Wärmeverbund weitergeführt werden, werden die dafür nötige(n) Erdwärmesonde(n) und/oder weiteren für den Betrieb und Nutzung des Wärmeverbundes notwendigen Komponenten beschafft und gebaut. Die Kostentragung richtet sich nach Ziff. 4.1. Erweist sich der vorliegende Zusammenarbeitsvertrag für die Weiterführung des Wärmeverbundes nicht mehr als angemessen und sachgerecht, bemühen sich die Parteien darum, einen neuen Zusammenarbeitsvertrag zu erarbeiten.
- 7.4 Soll der Wärmeverbund nicht mehr weitergeführt werden, entscheiden die Parteien in Anwendung von Ziff. 3.1, ob der eingangs und im Anhang beschriebene Wärmeverbund stillgelegt oder rückgebaut werden soll und organisieren die Stilllegung bzw. den Rückbau gemeinsam. Nach erfolgter Stilllegung bzw. erfolgtem Rückbau, löst sich die einfache Gesellschaft gemäss Ziff. 9 auf.

8. Ausscheiden eines Gesellschafters

- 8.1 Die Parteien dürfen während 30 [dreissig] Jahren ab Inkrafttreten dieses Vertrages nicht aus dem Wärmeverbund Beispielstrasse und dem vorliegenden Zusammenarbeitsvertrag austreten. Die Dienstbarkeitsberechtigten dürfen während dieser Zeit nicht auf die gemäss Ziff. 5.1 gewährten Dienstbarkeiten verzichten. Bei Verkauf der Liegenschaften kann ein Parteiwechsel gem. Ziff. 8.3 erfolgen.
- 8.2 Nach Ablauf der 30 [dreissig] Jahre kann jede Partei den vorliegenden Zusammenarbeitsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 [vierundzwanzig] Monaten kündigen, wenn sie das System der Wärmeversorgung in ihrer Liegenschaft verändern will. Die verbleibenden Parteien entscheiden in diesem Fall, ob sie die einfache Gesellschaft bzw. den Wärmeverbund fortführen oder gemäss Ziff. 9 auflösen wollen.
- 8.3 Verkauft eine Partei ihr Grundstück, informiert sie die neue Grundeigentümerschaft über diesen Zusammenarbeitsvertrag und den Wärmeverbund Beispielstrasse und bemüht sich darum, dass die neue Grundeigentümerschaft dem Wärmeverbund durch Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags beitrifft und damit die alte Grundeigentümerschaft als Gesellschafterin ersetzt. Die verkaufende Partei informiert die übrigen Parteien dieses Zusammenarbeitsvertrags frühzeitig über ihre Verkaufsabsicht und die Käuferschaft.
- 8.4 Bei Tod einer Partei soll die einfache Gesellschaft bzw. der Wärmeverbund mit deren Erben fortbestehen.
- 8.5 Das Ausscheiden einer Partei nach Ziff. 8.2 – 8.4 hat keinen Einfluss auf das Fortbestehen der gemäss Ziff. 5.1 gewährten Dienstbarkeiten.

9. Auflösung der einfachen Gesellschaft

- 9.1 Die einfache Gesellschaft bzw. der Wärmeverbund kann jederzeit durch gemeinsame Übereinkunft aufgelöst werden.
- 9.2 Vor der Auflösung entscheiden die Parteien einstimmig gemäss Ziff. 3.1, ob der eingangs und im Anhang beschriebene Wärmeverbund stillgelegt oder rückgebaut werden soll und organisieren die Stilllegung bzw. den Rückbau gemeinsam.
- 9.3 Die gemäss Ziff. 5.1 gewährten Dienstbarkeiten sind im Grundbuch zu löschen.

10. Streitigkeiten

- 10.1 Die Parteien verpflichten sich, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag vor Anrufung des Gerichts zunächst unter Beizug eines neutralen Vermittlers oder eines Mediators eine einvernehmliche Lösung zu suchen.
- 10.2 Gerichtsstand ist Zürich. Der Vertrag untersteht Schweizer Recht.

11. Vertragsänderungen

- 11.1 Für Vertragsänderungen behalten sich die Parteien ausdrücklich die Schriftform vor.

12. Salvatorische Klausel

- 12.1 Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern dies nicht möglich ist, diesem möglichst nahekommt.

13. Vertragsausfertigung

- 13.1 Dieser Vertrag wird in drei Originalen ausgefertigt, von welchen jede Partei eines erhält.

14. Inkrafttreten

14.1 Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung aller Parteien in Kraft

Unterschriften der Parteien

Zürich, [Datum]

Herr A

Frau A

Herr B

Frau C

Anhang:

- Projektplan und -beschreibung