

Säntis Energie AG

Allgemeine Geschäftsbedingungen Contracting (AGB-C)

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen Contracting (nachfolgend „AGB-C“) bilden zusammen mit dem jeweils von Säntis Energie und dem Kunden unterzeichneten Contractingvertrag und den weiteren im Contractingvertrag genannten Dokumenten einen bindenden Vertrag zwischen den definierten Parteien (nachfolgend "Vertrag") betreffend Wärmecontracting durch Säntis Energie. Soweit der Contractingvertrag von den AGB-C abweicht, geht der Contractingvertrag vor.

1.2 Erstellung und bauliche Massnahmen

Säntis Energie informiert den Kunden rechtzeitig vor der Erstellung der Energieversorgungsanlage über Zeitpunkt und Art von geplanten Arbeiten. Der Kunde kann aus wichtigen Gründen verlangen, dass die Erstellung zu einem späteren, von Säntis Energie zu bestimmenden Zeitpunkt stattfindet. Er hat Säntis Energie in einem solchen Fall die durch die Verschiebung entstandenen Kosten zu erstatten. Säntis Energie haftet darüber hinaus nicht für die vom Kunden bewirkte Verzögerung.

Sofern die Erstellung der Energieversorgungsanlage mit dem Bau von Gebäuden, in welchen die Energieversorgungsanlage ganz oder teilweise installiert wird, zusammenfällt, werden die Parteien ihre jeweiligen Bauarbeiten nach Treu und Glauben in gemeinsamer Absprache koordinieren.

Soweit für die Erstellung, den Betrieb oder die Reparatur der Energieversorgungsanlage eine vorübergehende, übermässige Benutzung von Räumlichkeiten oder Einrichtungen von derartigen Gebäuden nötig sind, ist Säntis Energie, nach Absprache der Modalitäten und Termine mit dem Kunden, dazu berechtigt.

Für die Erstellung, den Betrieb oder die Reparatur notwendige bauliche Änderungen an Gebäuden des Kunden bedürfen der vorgängigen Genehmigung des Kunden, welche dieser nur bei begründeten Bedenken über negative Auswirkungen auf die Qualität oder Sicherheit der Gebäude verweigern kann. Es obliegt ausschliesslich dem Kunden zu prüfen, ob geplante bauliche Änderungen die Qualität oder Sicherheit der Gebäude verringern können. Säntis Energie schliesst in dieser Hinsicht jegliche Haftung für vom Kunden genehmigte und von Säntis Energie sorgfältig durchgeführte Arbeiten aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Verweigert der Kunde die Genehmigung zu notwendigen baulichen Änderungen an Gebäuden und kann die Erstellung, der einwandfreie Betrieb oder eine notwendige Reparatur nicht anderwie ermöglicht werden, ist Säntis Energie berechtigt, den Contractingvertrag gemäss nachfolgender Ziffer 9.3 ausserordentlich zu kündigen.

1.3 Zutrittsrecht und Beschilderung

Der Kunde sorgt dafür, dass Säntis Energie jederzeit freien Zugang zu den gemäss dem Contractingvertrag mit Energie versorgten Gebäuden hat, soweit dies für die Erstellung, den Betrieb, die Wartung und die Reparatur der Energieversorgungsanlage notwendig ist. Der Kunde sorgt ausserdem dafür, dass Säntis Energie zur freien Nutzung der Räumlichkeiten und Einrichtungen der genannten Gebäude, welche von der Energieversorgungsanlage beansprucht werden, unentgeltlich berechtigt ist.

Säntis Energie hat ein ausschliessliches Zutrittsrecht zu ihrer Energieversorgungsanlage. Der Kunde ist nur zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahr oder nach Einholen der vorgängigen Zustimmung von Säntis Energie zum Zugang berechtigt. Zum Zweck der Sicherstellung des ausschliesslichen Zutrittsrechts sorgt der Kunde entweder dafür, dass die Räumlichkeiten, in denen sich die Energieversorgungsanlage befindet, durch ein Sicherheitsschloss (Schlüsselrohr) gegen unbefugtes Betreten gesichert werden, oder die Energieversorgungsanlage auf Kosten des Kunden mit geeigneten Mitteln (z.B. einer Gitterrohtüre) vom Rest der Räumlichkeiten abgetrennt werden. Der Kunde wird für jeden Schaden, der infolge des Verstopfens gegen die vorgenannten Bestimmungen entsteht, schadenersatzpflichtig.

Säntis Energie ist dazu berechtigt, auf den Türen zu den Räumlichkeiten, in denen sich die Energieversorgungsanlage befindet und in deren unmittelbarer Nähe, Schilder anzubringen, welche die Kontaktdaten von Säntis Energie, Hinweise auf die Energieversorgungsanlage und deren genaue Lage, Zutrittsverbote und ähnliche Informationen enthalten.

1.4 Schutz der Energieversorgungsanlage

Der Kunde hat die Energieversorgungsanlage jederzeit bestmöglich gegen Beschädigungen zu schützen.

Dem Kunden ist es untersagt, die Energieversorgungsanlage und insbesondere ihre Apparate, die der Messung der Energielieferung oder des Energiebezugs dienen, in irgendwelcher Form zu verändern, zu beeinflussen oder zu manipulieren.

Der Kunde wird für jeden Schaden, der durch direkte oder indirekte Eingriffe an der Energieversorgungsanlage inklusive der Apparate entsteht, ohne weiteres schadenersatzpflichtig.

1.5 Vermeidung von Leitungsbeschädigungen

Zur Vermeidung von Leitungsbeschädigungen hat der Kunde vor Beginn von Bau-, Grab- und grösseren Gartenarbeiten im privaten und öffentlichen Grund die Lage der Leitungen von Säntis Energie zu erheben. Soweit auf einer oder mehreren der Liegenschaften, welche gemäss diesem Vertrag von Säntis Energie mit Energie versorgt werden, durch Dritte Bau-, Grab- oder grössere Gartenarbeiten vorgenommen werden, hat der Kunde für die Einhaltung dieser Bestimmung durch diese Dritten zu sorgen.

2. Energielieferung und -bezug/Energiemessungen

2.1 Vertragsverhältnis

Das Vertragsverhältnis besteht zwischen Säntis Energie und dem Kunden und erstreckt sich lediglich auf die Energielieferungen bis zu den vertraglich definierten Schnittstellen. Die allfällige Aufteilung und Weiterleitung bzw. Weiterverrechnung der Energielieferungen und der Kosten auf einzelne Wohneinheiten, Mieter, Untermieter etc., sowie die allfällige Erstellung einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung, die Rechnungsstellung und das Inkasso gegenüber Mietern, Untermietern und anderen Endverbrauchern fällt in den ausschliesslichen Verantwortungsbereich des Kunden und findet auf seine eigene Rechnung und Verantwortung statt.

2.2 Vorübergehende Einschränkungen der Energielieferung

Vorbehaltlich abweichender Bestimmungen des Contractingvertrages kann Säntis Energie die Energielieferung vorübergehend einschränken oder sogar ganz einstellen, ohne dass der Kunde deswegen Anspruch auf eine Entschädigung hat, sofern dies notwendig ist:

- zur Vornahme von Instandstellungs-, Revisions- oder Erweiterungsarbeiten;
- zur Behebung von Betriebsstörungen und deren Folgen;
- aufgrund von Umständen, welche Säntis Energie nicht zu vertreten hat (wie namentlich höhere Gewalt, Streik, Sabotage etc.); sowie
- aufgrund von behördlichen Einschränkungen im Verbrauch von Energie.

Voraussetzbare Einschränkungen oder Unterbrechungen werden dem Kunden soweit möglich rechtzeitig bekanntgegeben und mit diesem abgesprochen. Im Übrigen ist jede Vertragspartei zur Vornahme sämtlicher ihr zumutbaren Vorsichtsmassnahmen verpflichtet, um eine Einschränkung oder einen Unterbruch der Energielieferung zu vermeiden.

2.3 Installation Energiezähler

Zur Bestimmung der gelieferten und bezogenen Energielieferung werden von Säntis Energie oder deren Beauftragten gemäss der eidgenössischen Messmittelverordnung geeichte Energiezähler installiert. Messinstrumente bleiben im Eigentum von Säntis Energie und dürfen nur von Säntis Energie oder deren Beauftragten geliefert, montiert, repariert oder demontiert werden.

2.4 Energiemessung

Die Messung der gelieferten Energiemenge durch Ablesen der Energiezähler ist Sache von Säntis Energie.

2.5 Messgenauigkeit / Prüfung Messgenauigkeit

Die Anzeige der Energiezähler und die abgelesenen Energielieferungen gelten als richtig, solange die Abweichung innerhalb der gesetzlichen Toleranz liegt. Wird die Richtigkeit der Anzeige der Energiezähler durch den Kunden bezweifelt, so steht es ihm frei, bei Säntis Energie eine Nachprüfung durch eine amtliche Prüfstelle ihrer Wahl zu verlangen. In Streitfällen ist der Befund des Bundesamtes für Metrologie METAS massgebend. Die Kosten für die vom Kunden verlangte Nachprüfung gehen zu Lasten der Partei, welche gemäss Prüfergebnis im Unrecht ist.

2.6 Messfehler

- Bei festgestelltem Fehler der Energiezähler wird der Energieverbrauch wie folgt ermittelt:
- Kann die Fehlzanzeige nach Dauer und Grösse einwandfrei bestimmt werden, so sind die Abrechnungen entsprechend zu berichtigen.
 - Lässt sich die Dauer der ermittelten Fehlzanzeige nicht feststellen, so erfolgt die Berichtigung des Energieverbrauchs nur für die beanstandete Ableseperiode.
 - Wenn sich das Mass der Fehlzanzeige nicht bestimmen lässt, so wird der Energieverbrauch unter angemessener Berücksichtigung der Angaben des Kunden von Säntis Energie festgesetzt. Dabei ist vom Verbrauch während der gleichen Zeitperiode des Vorjahres auszugehen, unter Beachtung der eingetretenen Änderungen.
 - Wegen Beanstandungen darf die Bezahlung der unbestrittenen Rechnungsbeträge nicht verweigert werden.

3. Störungen

3.1 Grundsatz

Es ist das Ziel von Säntis Energie, Störungen zu vermeiden und falls es trotzdem zu Betriebsunterbrüchen kommt, diese schnellstmöglich zu beheben. Die Energieversorgungsanlage wird so ausgerüstet, dass im Störfall die Energielieferung möglichst ohne Zeitverzögerung mittels mobiler Heizzentrale erbracht werden kann. Säntis Energie ist berechtigt, im Störfall entsprechende Installationen an gemäss dem Contractingvertrag mit Energie versorgten Gebäuden und auf den Liegenschaften, auf welchen sich diese Gebäude befinden, selber vorzunehmen.

3.2 Verhalten bei Störungen

Störungen der Energieversorgungsanlage und ausserordentliche Erscheinungen sind Säntis Energie unverzüglich zu melden.

3.3 Interventionszeiten

Es gelten folgende Interventionszeiten:

1. Mitarbeiter vor Ort:
 - Bei einer Störung ist ein Betriebsmitarbeiter oder ein Beauftragter von Säntis Energie innerhalb 4 Stunden ab dem Zeitpunkt der Alarmierung vor Ort.
 2. Störungsbehebung im Normalfall:
 - Falls keine Ersatzteile beschafft werden müssen, wird die Störung im Normalfall innerhalb 6 Stunden ab Alarmierung behoben.
 3. Notwendige Ersatzteile:
 - Falls Ersatzteile beschafft werden müssen und diese vorrätig sind, wird die Störung im Normalfall innerhalb von 36 Stunden ab Alarmierung behoben.
 4. Mobile Heizzentrale:
 - Falls es absehbar ist, dass der Betriebsausfall länger als 36 Stunden dauert, installiert Säntis Energie eine mobile Heizzentrale, um die Energieversorgung sicherzustellen.
- Die aufgeführten Fristen gelten auch für Sonn- und Feiertage.

4. Weitere Leistungen des Kunden

Der Kunde informiert alle gegenwärtigen und - sobald absehbar - künftigen Eigentümer (inklusive Stockwerkeigentümer) und Mieter der Gebäude, die gemäss diesem Vertrag mit Energie versorgt werden, über diesen Vertrag. Der Kunde bzw. die Eigentümer und Mieter der Wohnungen und anderen Räumlichkeiten der genannten Gebäude beziehen die gesamte für die Gebäude benötigte Energie (gemäss Aufstellung Energielieferungen und Preise) von Säntis Energie (davon ausgenommen sind Cheminées im üblichen Umfang in den einzelnen Wohnungen).

Der Kunde stellt Säntis Energie kostenlos alle für die Erstellung, die spätere Abänderung und den Betrieb der Energieversorgungsanlage notwendigen Unterlagen (Eingaben an Behörden, Baupläne, behördliche Entscheide etc.) zur Verfügung. Einbringungen mit vor Ort vorhandenen Spezialgeräten, z.B. mittels Kranzügen durch den Baumeister, werden Säntis Energie kostenlos zur Verfügung gestellt.

Der Kunde sorgt für angemessene Wartung und Instandhaltung der Räumlichkeiten, in welchen sich die Energieversorgungsanlage befindet, mit Ausnahme von Räumlichkeiten, zu welchen ausschliesslich Säntis Energie Zutritt hat; diese werden von Säntis Energie gewartet und unterhalten.

5. Eigentumsverhältnisse/Dienstbarkeiten

Die Energieversorgungsanlage einschliesslich sämtlicher von Säntis Energie im Rahmen des vorliegenden Vertrages erstellter Installationen und Anlagen verbleiben während der gesamten Vertragsdauer im alleinigen Eigentum von Säntis Energie. Der Kunde verpflichtet sich, sein Besitzrecht derart auszuüben, dass die Arbeit von Säntis Energie dadurch nicht behindert wird. Damit das Eigentum von Säntis Energie an der Energieversorgungsanlage dinglich gesichert werden kann, z.B. mittels Baurechts-, Durchleitungs- oder anderen Dienstbarkeiten, verpflichtet sich der Kunde zur unentgeltlichen Einräumung der entsprechenden Rechte zugunsten von Säntis Energie. Insbesondere schliesst er die notwendigen Dienstbarkeitsverträge ab und erteilt Säntis Energie die nötigen Vollmachten. Soweit die Energieversorgungsanlage auf Grundstücken zu erstellen ist, welche nicht im Eigentum des Kunden stehen, sorgt der Kunde auf eigene Rechnung dafür, dass die jeweiligen Eigentümer entsprechende Dienstbarkeitsverträge mit und zugunsten von Säntis Energie abschliesst.

Falls die nach Ermessen von Säntis Energie erforderlichen Dienstbarkeiten nicht innerhalb von der im Contractingvertrag festgehaltenen Frist eingerichtet werden und Säntis Energie daran kein Verschulden trifft, hat Säntis Energie das Recht, durch schriftliche Mitteilung an den Kunden vom Vertrag zurückzutreten. Darüber hinaus hält der Kunde Säntis Energie vollumfänglich schadlos in Bezug auf alle Kosten und Aufwendungen, welche Säntis Energie bis zu diesem Zeitpunkt im Hinblick auf die Erfüllung dieses Vertrags entstanden sind.

6. Preisgestaltung/Steuern/Förderbeiträge

6.1 Preisgestaltung

Der Preis für die gelieferte Energie setzt sich aus den Grundpreisen und den Energiepreisen zusammen.

6.2 Preisanpassungen

6.2.1 Gewöhnliche Preisanpassungen

Die Grund- und Energiepreise werden nach Massgabe des Contractingvertrages periodisch angepasst. Soweit während der Vertragsdauer ein für die Berechnung der Anpassung verwendeter Parameter (z.B. ein bestimmter Index) oder eine Institution, auf welche verwiesen wird (z.B. eine Interessensorganisation für eine bestimmte Art von Energie) aufgehoben oder aufgelöst wird oder sonst wie entfällt, gilt der Nachfolger oder, falls kein Nachfolger existiert, der sachlich angemessenste Ersatz des Parameters bzw. der Institution. Dasselbe gilt, falls ein

Unternehmen, auf welches verwiesen wird (z.B. ein Primärenergieversorger) durch ein anderes Unternehmen (z.B. einen anderen Primärenergieversorger) ersetzt wird.

6.2.2 Weitergehende Preisanpassungen

Werden nach Vertragsabschluss Steuern oder sonstige öffentliche Abgaben eingeführt oder geändert, welche sich auf die Preise und Kosten auswirken, so ist Sântis Energie berechtigt bzw., wenn die Preise und Kosten dadurch sinken, verpflichtet, den Grundpreis und/oder die Energiepreise unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist auf das nächstfolgende Quartalsende anzupassen oder aber zusätzliche oder höhere Steuern und Abgaben dem Kunden separat in Rechnung zu stellen.

Die Preise verstehen sich inklusive aller im Vertrag genannten Dienstleistungen und aller zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bestehenden Vorschriften und gesetzlicher Bestimmungen sowie Abgaben an die öffentliche Hand, jedoch exklusive Mehrwertsteuer. Änderungen dieser Kostenbasis, die ausserhalb des Einflussbereiches des Wärmelieferanten liegen, gehen zu Lasten des Kunden.

Treten Erschwerisse wie Mängel des Baugrundes oder Altlasten auf, die nicht vorausgesehen wurden, so hat Sântis Energie Anspruch auf Vergütung des zusätzlichen Aufwandes und haftet nicht für Verzug. Sind die ausserordentlichen Umstände solcher Art, dass sie den Bau der Anlage verunmöglichen, so kann Sântis Energie den Vertrag schriftlich auflösen, ist für bereits geleistete Arbeit zu entschädigen sowie schadlos zu halten.

Sântis Energie kann die Energien (Primärenergie) von einem anderen Anbieter als dem Grundversorger beziehen und übernimmt die daraus resultierenden Risiken vollständig. Mögliche Mehrkosten (z.B. für ökologischen Strom) bzw. Einsparungen verbleiben vollständig bei Sântis Energie. Für die Formel des Arbeitspreises Wärme bleiben die massgebenden Arbeitspreise die Tarife des Grundversorgers.

6.3 Abweichungen Jahresenergiebedarf und Energieproduktion

Weicht der effektive Energiebedarf von den im Contractingvertrag als erwartet definierten Werten ab und bedingt dies Erweiterungen oder Änderungen der Energieversorgungsanlage, vergütet der Kunde Sântis Energie die Kosten für derartige Erweiterungen oder Änderungen. Soweit derartige Erweiterungen oder Änderungen nicht ohne dauernde bauliche Veränderungen an Gebäuden vorgenommen werden können, werden die Parteien darüber eine einvernehmliche Lösung finden. Scheitern diese Verhandlungen, ist Sântis Energie nicht zur Energielieferung über die als erwartet definierten Werte hinaus verpflichtet.

6.4 Mehrwertsteuer

Alle in diesem Vertrag genannten Preise verstehen sich ohne Mehrwertsteuer (bzw. diejenige Steuer, welche gegebenenfalls an ihre Stelle tritt). Diese wird zum Zeitpunkt der entsprechenden Fakturierung und zum jeweils anwendbaren Satz separat ausgewiesen und ist vom Kunden zu bezahlen.

6.5 Förderbeiträge

Werden Förderbeiträge geleistet und sind diese noch nicht in der Kalkulation berücksichtigt, ist Sântis Energie verpflichtet, die Preise und Restwerttabelle in der Aufstellung der Energielieferungen und Preise entsprechend anzupassen.

Falls Förderbeiträge in der Kalkulation berücksichtigt sind, aber nicht oder in geringerer Höhe geleistet werden, ist Sântis Energie berechtigt, die Preise und Restwerttabelle in der Aufstellung der Energielieferungen und Preise entsprechend anzupassen.

7. Rechnungsstellung

7.1 Abrechnungsmodus

Die Rechnungsstellung erfolgt quartalsweise, jeweils über das vorangehende Quartal. Sântis Energie behält sich vor, angemessene Vorauszahlungen zu verlangen.

7.2 Beanstandungen und Verrechnungsverbot

Beanstandungen von Rechnungen sind vor Ablauf der Zahlungsfristen geltend zu machen und berechtigen nicht zur Zahlungsverweigerung. Eine Verrechnung von Forderungen des Kunden gegenüber Sântis Energie mit Forderungen von Sântis Energie gegenüber dem Kunden ist ausgeschlossen.

7.3 Zahlungsbedingungen

Die Rechnungen sind innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum ohne weiteres und ohne Abzüge zur Zahlung fällig.

7.4 Verzugszins/Inkasso/Mahnung

Im Verzugsfall wird ein Verzugszins von 5% p.a. in Rechnung gestellt. Allfällige Mahngebühren sowie alle weiteren mit dem Inkasso verbundenen Kosten und Spesen sind vom Kunden zu tragen.

7.5 Rechnungsfehler

Bei allen Rechnungen bleibt die nachträgliche Berichtigung von Irrtümern und Fehlern vorbehalten. Allfällige Rechnungsfehler sowie auf Messfehlern beruhende Rechnungen können jedoch nur während 5 Jahren ab Rechnungsdatum berichtigt werden. Innerhalb dieser Frist berichtigte Rechnungsfehler bzw. Rechnungen sind durch Ausgleichszahlungen zu korrigieren. Auf eine Verzinsung wird verzichtet. Nach Ablauf von 5 Jahren ab Rechnungsdatum kann keine Berichtigung von Rechnungsfehlern oder Rechnungen mehr verlangt werden.

8. Haftung/Versicherungen

8.1 Haftung von Sântis Energie

8.1.1 Versorgungsstörungen

Bei Versorgungsstörungen, welche länger als 36 Stunden ununterbrochen andauern (ab Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch Sântis Energie) und falls von Sântis Energie innert dieser Frist keine Ersatzenergieversorgung installiert wurde, ist Sântis Energie zum Ersatz des dem Kunden unmittelbar aus dem Unterbruch oder der Reduktion der Energielieferung entstandenen Schadens verpflichtet, sofern dieser nach Ablauf von 36 Stunden entstanden ist, unter Ausschluss sämtlicher mittelbarer, indirekter und Folgeschäden.

Der Kunde hat unbesehen der Dauer der Versorgungsstörung alle geeigneten Massnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung eines allfälligen Schadens zu treffen. Die Schadenersatzverpflichtung gemäss dieser Ziffer 8.1.1 besteht nicht in Fällen von höherer Gewalt sowie für Versorgungsstörungen, welche auf den Kunden bzw. die in seinen Verantwortungsbereich gehörenden und hinter vertraglich definierten Schnittstelle errichteten Anlagen und Installationen zurückzuführen sind.

8.1.2 Unzulänglichkeit der Energieversorgungsanlage

Sofern die Energieversorgungsanlage ohne Zutun des Kunden nicht in der Lage ist, die in diesem Vertrag vereinbarte Energielieferung zu erbringen, hat der Kunde Sântis Energie eine angemessene Frist anzusetzen, binnen derer Sântis Energie die Erbringung der vereinbarten Energielieferung sicherzustellen hat. Nach unbenutztem Ablauf der Nachfrist ist der Kunde dazu berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und von Sântis Energie zu verlangen, dass die Energieversorgungsanlage entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Massgebend für die vereinbarte Energielieferung ist der gemäss diesem Vertrag erwartete Energiebedarf.

8.1.3 Ausschluss weiterer Haftung und Gewährleistung

Sämtliche Rechte und Rechtsbehelfe des Kunden sowie jegliche Haftung von Sântis Energie, welche über das in Ziffern 8.1.1 und 8.1.2 genannte hinausgehen, werden wegbedungen bzw. ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Das betrifft insbesondere das Recht, Wandelung, Minderung oder Neuherstellung zu verlangen, und jede Haftung für Mangelfolge-

schäden sowie für direkte und indirekte Schäden aus Versorgungsstörungen, welche vor dem Ablauf von 36 Stunden entstehen.

Vorübergehende Einschränkungen der Energielieferung, zu denen Sântis Energie aufgrund von Ziffer 2.2 oder einer anderen vertraglichen Bestimmung berechtigt ist, gelten nicht als Vertragsverletzungen oder Versorgungsstörungen, für welche Sântis Energie haften würde.

8.2 Haftung des Kunden

Zusätzlich zur Schadenersatzpflicht des Kunden gemäss Ziffern 1.3 und 1.4 haftet der Kunde für Sach- und/oder Personenschäden, die auf Sântis Energie zur Verfügung gestellte Räumlichkeiten oder auf Verletzungen des vorliegenden Vertrags durch den Kunden oder Personen, für die er einzustehen hat, zurückzuführen sind. Sodann haftet der Kunde gegenüber Sântis Energie für den ordentlichen und störungsfreien Betrieb und Unterhalt sämtlicher von ihm installierten bzw. zu seinem Verantwortungsbereich gehörenden und hinter der vertraglich definierten Schnittstelle errichteten Anlagen und Installationen.

Der Kunde ist darüber hinaus dazu verpflichtet, Sântis Energie freizustellen und schadlos zu halten in Bezug auf jegliche Ansprüche Dritter, welche durch die gehörige Erfüllung der vertraglichen Pflichten oder Ausübung der vertraglichen Rechte von Sântis Energie entstehen.

Sântis Energie übernimmt keinerlei Gewährleistung an bestehenden Anlagekomponenten welche sich im Eigentum des Kunden befinden. Insbesondere kann für die Dichtheit von bestehenden Fern- und anderen Leitungen keine Garantie übernommen werden. Der Kunde ist sich bewusst, dass durch Eingriffe unsererseits am Gesamtsystem, z.B. Erschütterungen, Rostlösung durch Wasserentleerung und Wiederbefüllung etc. Schäden an bestehenden Anlagenteilen entstehen können, für welche Sântis Energie nicht haftbar gemacht werden kann.

8.3 Versicherungen

Der Kunde schliesst auf eigene Kosten eine nach der kantonalen Gesetzgebung vorgesehene Gebäudeversicherung ab, welche auch Elementarrisiken wie Feuer, Wasser und Einbruch angemessen deckt und das Gebäude zum steigenden Wert versichert. Sântis Energie schliesst ihrerseits auf eigene Kosten für die Erstellung der Energieversorgungsanlage eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und eine Bauwesenversicherung ab.

Nach Abschluss der Bauarbeiten meldet und versichert der Kunde die Energieversorgungsanlage anhand des Schätzungsprotokolls gemeinsam mit dem Gebäude bei der kantonalen Gebäudeversicherung.

Der Kunde und Sântis Energie melden allfällige Schäden an der Energieversorgungsanlage gemeinsam bei der Gebäudeversicherung an.

Der Kunde tritt alle Leistungen der Gebäudeversicherung an Sântis Energie ab, soweit diese Leistungen für Schäden an der Energieversorgungsanlage erbracht werden.

Zudem schliesst der Kunde eine die Energieerzeugung mit einschliessende Haftpflichtversicherung ab, die auch Schäden aus Werkeigentümergehaltung abdeckt. Sântis Energie wird den Betrieb der Energieversorgungsanlage in ihre bestehende Betriebshaftpflichtversicherung aufnehmen.

Die Parteien händigen sich gegenseitig auf erstes Verlangen eine Kopie der Versicherungenpolen oder einen anderen geeigneten Versicherungsnachweis aus.

9. Vertragsende

9.1 Ablauf der Vertragsdauer/Offerte für neuen Vertrag

Nach Ablauf der im Contractingvertrag festgehaltenen Vertragsdauer endet der Vertrag automatisch. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, Sântis Energie den vollständigen Restwert der Energieversorgungsanlage zum Zeitpunkt des Vertragsendes zu bezahlen. Der Restwert bestimmt sich nach der ordentlichen Restwerttabelle gemäss Contractingvertrag.

Spätestens 12 Monate vor Ablauf der im Contractingvertrag festgehaltenen Vertragsdauer kann Sântis Energie anhand einer Betriebs- und Systemanalyse der Energieversorgungsanlage dem Kunden eine Offerte für den Abschluss eines neuen Contractingvertrages oder eines Betriebsführungsvertrages unterbreiten.

9.2 Ordentliche Kündigung

Vor Ablauf der im Contractingvertrag festgehaltenen Vertragsdauer kann der Kunde den vorliegenden Vertrag mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf das Ende eines Vertragsjahres schriftlich kündigen, jedoch frühestens auf die folgenden Zeitpunkte:

- Vereinbarte Vertragsdauer 5 Jahre: Kündigung erstmals per Ende des 3. Vertragsjahres möglich
- Vereinbarte Vertragsdauer 10 Jahre: Kündigung erstmals per Ende des 8. Vertragsjahres möglich
- Vereinbarte Vertragsdauer 15 Jahre: Kündigung erstmals per Ende des 10. Vertragsjahres möglich
- Vereinbarte Vertragsdauer 20 Jahre: Kündigung erstmals per Ende des 15. Vertragsjahres möglich
- Vereinbarte Vertragsdauer 30 Jahre: Kündigung erstmals per Ende des 20. Vertragsjahres möglich

Sofern Sântis Energie jedoch betreffend Energieversorgungsanlage (oder Teile davon) einen oder mehrere weitere Contractingverträge mit Dritten abgeschlossen hat, ist eine ordentliche Kündigung durch den Kunden nur dann möglich, wenn alle beteiligten Dritten einer entsprechenden Auflösung ihrer Verträge zustimmen.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung schuldet der Kunde der Sântis Energie den vollständigen Restwert der Energieversorgungsanlage zum Zeitpunkt des Vertragsendes. Der Restwert bestimmt sich nach der ordentlichen Restwerttabelle gemäss Contractingvertrag.

Bis zur vollständigen Bezahlung des Restwerts bleibt die Energieversorgungsanlage im Eigentum von Sântis Energie.

9.3 Ausserordentliche Kündigung

Jede Partei kann den vorliegenden Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund je auf das Ende eines Monats schriftlich kündigen. Als wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung durch Sântis Energie gilt namentlich eine fortgesetzte oder schwerwiegende Vertragsverletzung durch den Kunden sowie der länger als 3 Monate anhaltende Zahlungsverzug des Kunden.

Sofern Sântis Energie jedoch betreffend der Energieversorgungsanlage (oder Teilen davon) einen oder mehrere weitere Verträge über Erbringung von Wärmecontracting mit Dritten abgeschlossen hat und zur Kündigung eines oder mehrerer dieser Verträge aus wichtigem Grund berechtigt ist, ist Sântis Energie auch zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt.

Im Falle einer ausserordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund schuldet der Kunde Sântis Energie den Restwert, welchen die Energieversorgungsanlage zu dem Zeitpunkt hat, auf den gekündigt wurde. Der Restwert berechnet sich dabei aus den effektiv getätigten Investitionen. Vorbehalten bleiben gegenseitige Schadenersatzansprüche der Parteien, soweit die Haftung nicht wegbedungen oder ausgeschlossen wurde.

Bis zur vollständigen Bezahlung des Restwerts bleibt die Energieversorgungsanlage im Eigentum von Sântis Energie.

9.4 Weitere Bestimmungen bei Vertragsende

Nach Vertragsende (ob durch Ablauf der Vertragsdauer oder durch ordentliche oder ausserordentliche Kündigung) wird Sântis Energie, nach vollständiger Zahlung des jeweils anwendbaren Restwerts durch den Kunden, auf alle dinglichen Rechte an der Energieversorgungsanlage verzichten. Soweit die Energieversorgungsanlage durch diesen Verzicht nicht in das Eigentum des Kunden fällt, ist Sântis Energie in keiner Weise dazu verpflichtet, dem Kunden das Eigentum an der Energieversorgungsanlage zu verschaffen.

Sântis Energie ist zudem keinesfalls verpflichtet, die Energieversorgungsanlage zu entfernen und aufgrund des Vertrags vorgenommene bauliche Änderungen an Gebäuden oder Grundstücken des Kunden rückgängig zu machen. Diese Bestimmung gilt auch, sofern eine Pflicht zur

Entfernung oder Rückgängigmachung aufgrund von Dienstbarkeiten, welche zum Zweck dieses Vertrags eingeräumt wurden, oder nicht zwingendem Gesetzesrecht bestehen würde. Falls Sántis Energie gegenüber einer Drittperson aufgrund von Dienstbarkeiten, welche zum Zweck dieses Vertrags eingeräumt wurden verpflichtet ist, die Energieversorgungsanlage zu entfernen oder aufgrund des Vertrags vorgenommene bauliche Änderungen rückgängig zu machen, hält der Kunde Sántis Energie schadlos in Bezug auf alle dadurch entstehenden Kosten.

10. Übrige rechtliche Bestimmungen

10.1 Überbindung des Vertrags

Falls der Kunde nicht der alleinige Eigentümer aller gemäss diesem Vertrag mit Energie versorgten Gebäude ist, ist er dazu verpflichtet, diesen Vertrag vor der ersten Energielieferung sämtlichen Eigentümern dieser Gebäude zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung an deren Rechtsnachfolger.

Der Kunde ist dazu verpflichtet, den Vertrag an seine allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbringung. Als Rechtsnachfolge gilt nicht nur eine vollständige, sondern auch eine teilweise Rechtsnachfolge, soweit es sich um Rechte und/oder Pflichten betreffend die unter diesem Vertrag mit Energie versorgten Gebäude handelt. Der Kunde verpflichtet sich, Sántis Energie jede vollständige oder teilweise Eigentumsübertragung von unter diesem Vertrag versorgten Gebäuden sowie jegliche Rechtsnachfolge unter vollständiger Angabe des neuen Eigentümers bzw. Rechtsnachfolgers unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die gleiche Verpflichtung trifft Sántis Energie für den Fall, dass sie das Eigentum an der Energieversorgungsanlage einem Dritten überträgt, unter Ausschluss jeglicher fortgesetzter, z.B. solidarischer, Haftung von Sántis Energie.

10.2 Vorbehalt Bewilligungen/Minergiecertifizierung

Solange für die Installation der Energieversorgungsanlage nicht sämtliche notwendigen Bewilligungen vorliegen, wird Sántis Energie keine investitionsrelevanten Arbeiten vornehmen oder vornehmen lassen. Falls sich definitiv herausstellt, dass nicht alle notwendigen Bewilligungen erhalten werden können, bietet Sántis Energie dem Kunden nach Möglichkeit eine alternative Lösung zur Energieversorgung an, wobei sich die grundlegenden Bedingungen (wie Preis und Schnittstellen) ändern können. Sofern sich die Parteien auf eine alternative Lösung einigen können, gilt der Vertrag für die alternative Lösung weiter. Solange keine Einigung zustande kommt, ist jede Partei dazu berechtigt, den vorliegenden Vertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

Für eine allfällige Minergiecertifizierung sind ausschliesslich die Bauherrschaft der entsprechenden Gebäude und deren Fachplaner verantwortlich. Unter Vorbehalt von ausdrücklichen anderslautenden Regelungen im Vertragsdokument leistet Sántis Energie keine Gewähr für bestimmte Eigenschaften der Energieversorgungsanlage im Hinblick auf eine Minergiecertifizierung von gemäss diesem Vertrag mit Energie versorgten Gebäuden.

10.3 Schriftlichkeit

Dieser Vertrag wird in schriftlicher Form abgeschlossen. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie zusätzliche Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Form.

10.4 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen dieser Vereinbarung nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen unverzüglich eine neue Regelung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung in rechtlich wirksamer Weise am nächsten kommt.

10.5 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die vorliegende Vereinbarung untersteht ausschliesslich schweizerischem Recht, unter Ausschluss des internationalen Rechts und allfälliger Abkommen. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus der vorliegenden Vereinbarung ist Lichtensteig.

Während der Dauer allfälliger Streitigkeiten bleibt die Pflicht zur Erfüllung der Energielieferverpflichtung und der Energieabnahmeverpflichtung uneingeschränkt bestehen. Fällige Zahlungen dürfen vom Kunden insbesondere nicht zurückgehalten werden und der Kunde verzichtet hiermit ausdrücklich auf sämtliche allfälligen ihm zustehenden Zurückbehaltungsrechte.