



WIR  
Energie.



## Angebot über den Abschluss eines Sale-and-Lease-Back – Vertrages

Gestellt von der  
Ingenieurbüro Jaindl & Garz GmbH  
Kogelweg 14, Pörschach  
(in der Folge „WIR Energie“)

an  
MUSTER INVESTOR  
Musterstraße 1, 1010 Wien  
(in der Folge „Investor“)



## **1 Vorbemerkungen und Teilnahmebedingungen**

- 1.1 Vertragsgegenständlich ist der Kauf von Photovoltaikmodulen durch den Investor von WIR Energie und die gleichzeitige Rückvermietung der Module an WIR Energie.
- 1.2 Der Kaufpreis pro Modul beträgt € 250,-. Die Module können in sieben Veranlagungsmöglichkeiten zu Kaufpreisen von € 3.000,-, € 6.000,-, € 9.000,-, € 12.000,-, € 15.000,-, € 18.000,- und € 21.000,- erworben werden.
- 1.3 Der Kaufpreis darf von WIR Energie ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage „MUSTERKRAFTWERK“, Musterstraße 100, 1010 Wien, verwendet werden. Die Vermietung durch den Investor erfolgt ausschließlich für den Betrieb dieser Photovoltaikanlage.
- 1.4 Teilnahmeberechtigt sind alle volljährigen natürlichen Personen sowie alle juristischen Personen. Der Investor bestätigt hiermit, diese Voraussetzungen zu erfüllen. Voraussetzung zur Teilnahme ist eine Bankverbindung innerhalb des SEPA-Raums.

## **2 Angebot**

- 2.1 WIR Energie plant, auf dem Dach der in 1.3 genannten Liegenschaft (in der Folge „Betriebsliegenschaft“) eine Photovoltaikanlage mit der Gesamtleistung von 50,00 Kilowatt-Peak (in der Folge die „PV-Anlage“) zu errichten.
- 2.2 WIR Energie stellt hiermit allen gemäß 1.4 teilnahmeberechtigten Personen das Angebot, zu den nachfolgenden Bedingungen einen Sale-and-Lease-Back – Vertrag (in der Folge „SLB-Vertrag“) abzuschließen.

## **3 Vertragsgegenstand**

- 3.1 Vertragsgegenständlich sind die folgenden Photovoltaikmodule, in der Anzahl wie vom Investor während der Anmeldung zur Teilnahme bekannt gegeben:

Standort:	MUSTERKRAFTWERK
Anzahl:	12 Stück
Kaufpreis:	€ 3.000,00
Mietertrag im ersten Jahr (= 3,2% vom Kaufpreis):	€ 96,00

- 3.2 Der Eigentumsübergang an den Investor erfolgt mit Übermittlung des Eigentumszertifikats gemeinsam mit einer exakten Positionsbezeichnung der erworbenen Photovoltaikmodule durch WIR Energie.

## **4 Sale and Lease Back Vereinbarung**

- 4.1 WIR Energie verkauft an den Investor und dieser kauft von WIR Energie die in Punkt 3.1 dieses Vertrages angeführten Photovoltaikmodule.
- 4.2 Gleichzeitig vermietet der Investor an WIR Energie und WIR Energie mietet vom Investor die in Punkt 3.1 dieses Vertrages angeführten Photovoltaikmodule, sodass diese für die Dauer der Anmietung der jeweiligen Module bei WIR Energie verbleiben, wobei WIR Energie für die Mietvertragsdauer das uneingeschränkte Nutzungs- und Verwertungsrecht an den Modulen zusteht und diese insbesondere auf eigene Rechnung zum Zwecke der Stromerzeugung nutzen kann.

## **5 Annahme des Angebots**

- 5.1 Zur Annahme des Angebots hat der Investor bis spätestens 14 Tage ab Übermittlung dieses Angebots den Gesamtbetrag für den Ankauf seiner Module auf das in Punkt 6.1 genannte Konto von WIR Energie zu leisten.
- 5.2 Die Angebotsannahme auf eine andere Art ist ausgeschlossen.
- 5.3 Eine allfällige bei Abschluss dieses SLB-Vertrages anfallende Rechtsgeschäftsgebühr wird von WIR Energie getragen.

## **6 Kaufpreis und Mietzinszahlung**

- 6.1 Der Kaufpreis gemäß Punkt 3.1 dieses Vertrags für die Module ist vom Investor binnen 14 Tagen ab Übermittlung dieses Angebots auf das Konto von WIR Energie zu überweisen:  
Empfänger: WIR Energie  
IBAN: AT38 2070 6045 0080 3004  
Bank: Kärntner Sparkasse, BIC: KSPKAT2KXXX
- 6.2 Der Mietzins gemäß Punkt 3.1 dieses Vertrages für die Module ist von WIR Energie bis 4 Wochen nach jedem vollendeten Vertragsjahr für das vorangegangene Vertragsjahr auf das nach Annahme des Angebots vom Investor an WIR Energie bekannt zu gebende Konto des Investors zu bezahlen.
- 6.3 Hat das Mietverhältnis nicht ein volles Jahr gedauert, ist der Mietzins nur anteilig für die tatsächliche Anzahl der Tage des Mietvertragsverhältnisses zu bezahlen.
- 6.4 Bei Vertragsende ist der letzte Mietzins von WIR Energie binnen vier Wochen ab Vertragsende an den Investor zu bezahlen.

## **7 Rechtswirksamkeit des SLB-Vertrages**

- 7.1 Dieser Vertrag steht unter der Bedingung der fristgerechten vollständigen Bezahlung des vereinbarten Kaufpreises durch den Investor.
- 7.2 Mit fristgerechter Bezahlung des Kaufpreises erwirbt der Investor Eigentum an den vertragsgegenständlichen Modulen und wird gleichzeitig der Mietvertrag rechtswirksam, womit das Mietvertragsverhältnis beginnt. In diesem Zeitpunkt gehen sämtliche mit dem Eigentums- bzw. Mietrecht verbundenen Rechte und Pflichten sowie Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf den Investor als Eigentümer bzw. WIR Energie als Mieterin über.
- 7.3 Wird der Kaufpreis vom Investor verspätet an WIR Energie bezahlt, steht es WIR Energie frei, den Kaufpreis wieder an den Investor zurück zu überweisen. Das Angebot gilt in diesem Fall als nicht angenommen, und es kommt kein Kauf zustande.

## **8 Vertragsdauer**

- 8.1 Der Mietvertrag wird auf die Dauer von zwölf Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von acht Wochen aufgekündigt werden.
- 8.2 Spätestens nach dem Ablauf der Anmietung der jeweiligen Module ist WIR Energie verpflichtet, die gekauften Module zu den in Punkt zehntens genannten Bedingungen zurückzukaufen.
- 8.3 Bei Kündigung des Vertrages durch den Investor vor Ablauf des fünften Vertragsjahres wird eine Bearbeitungsgebühr von EUR 45.- fällig.
- 8.4 Im Falle des Todes des Investors ist das Mietvertragsverhältnis im Todeszeitpunkt aufgelöst, seitens der WIR Energie besteht in diesem Falle im Sinne von Punkt 10.2 damit das Recht und die Verpflichtung, die vertragsgegenständlichen verbleibenden Module zum ursprünglichen Kaufpreis laut 1.2 zurückzukaufen. Das Mietvertragsverhältnis geht daher auf die Rechtsnachfolger des Investors nicht über. Diese grundsätzliche Vereinbarung schließt natürlich nicht aus, dass der Rechtsnachfolger im Einzelfall mit WIR Energie eine Vereinbarung dahingehend trifft, dass das Vertragsverhältnis einvernehmlich fortgesetzt wird und der Rechtsnachfolger in das Vertragsverhältnis eintritt.

## **9 Gewährleistung und Haftung**

- 9.1 WIR Energie haftet für die ordnungsgemäße Verwahrung der rückgemieteten Module und verpflichtet sich, die vertragsgegenständlichen Module auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, instand zu halten, zu reparieren und gegen alle betriebsgewöhnlichen Risiken einschließlich Sturm, Hagel und Schneedruck zu versichern.
- 9.2 Für den Fall der irreparablen Beschädigung oder Zerstörung eines Moduls verpflichtet sich WIR Energie, dieses auf eigene Kosten umgehend durch ein funktionstüchtiges Modul zu ersetzen.

## **10 Wiederverkaufsrecht**

- 10.1 Der Investor räumt hiermit WIR Energie ein jederzeitiges, übertragbares und unwiderrufliches Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis laut Punkt 3.1 an den vertragsgegenständlichen Modulen ein. Sofern seitens WIR Energie die Ausübung des Wiederkaufsrechtes nicht betreffend sämtlicher Module laut Punkt 3.1 des Vertrages ausübt, steht WIR Energie gegenüber dem Investor auch das Recht zu, pro abgelaufenem Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses eine Stückzahl im Ausmaß eines Zwölftels der Gesamtanzahl der vertragsgegenständlichen Photovoltaikmodule zum ursprünglichen anteilmäßigen Kaufpreis zurück zu kaufen (dh zum Beispiel: nach einem Jahr 1/12, nach 2 Jahren 2/12 usw.). Sofern WIR Energie von ihrem Wiederkaufsrecht zur Gänze oder teilweise im Sinne der gegenständlichen Vereinbarung Gebrauch macht, reduziert sich die von WIR Energie an den Investor zu zahlende Miete gänzlich oder anteilmäßig. Das Eigentumsrecht an den Modulen geht mit schriftlicher Ausübung des Wiederkaufsrechtes und Zahlung des Kaufpreises im Umfang der Ausübung des Wiederkaufsrechtes auf WIR Energie über.
- 10.2 Mit Ablauf der Mietvertragsdauer, vorzeitiger ordentlicher oder außerordentlicher Mietvertragsauflösung oder Ableben des Investors ist WIR Energie unwiderruflich berechtigt und verpflichtet, die verbleibenden Module zum ursprünglichen Kaufpreis laut 1.2 zurückzukaufen.

## **11 Verpflichtungen und Zusicherungen des Investors**

- 11.1 Der Investor ist nicht berechtigt, die vertragsgegenständlichen Module zu belasten oder zu veräußern bzw. in welcher Form auch immer Dritten zu übertragen oder Rechte an diesen Modulen einzuräumen.
- 11.2 Sollten die vertragsgegenständlichen Module durch einen Dritten zwangsweise oder gerichtlich belastet werden (Exekution), so gilt das Vertragsverhältnis als mit sofortiger Wirkung aufgelöst und kommt der WIR Energie das Wiederkaufsrecht im Sinne von Punkt 10 zu.
- 11.3 Dem Investor steht kein Mitspracherecht zu, wie und auf welche Weise die aus der Photovoltaikanlage gewonnene elektrische Energie verwendet wird. Ferner verzichtet der Investor – außer für den Fall der Insolvenz von WIR Energie – auf sein Recht auf Herausgabe seiner Module.
- 11.4 Der Investor ist nicht berechtigt, das Dach, die Photovoltaikanlage oder andere nichtöffentliche Bereiche der Betriebsliegenschaft zu betreten oder sonst zu benützen.

## **12 Steuerliche und sonstige Hinweise**

- 12.1 Der Investor ist verpflichtet, die Mietzinserträge selbständig zu versteuern.
- 12.2 Hinweis: Es hängt ausschließlich von der individuellen steuerlichen Situation des Investors ab, ob er den Veranlagungsfreibetrag für die vertragsgegenständlichen Mietzinserträge nutzen kann. Die individuelle steuerliche Situation des Investors ist WIR Energie nicht bekannt. Entsprechend stellt WIR Energie ausdrücklich nicht in Aussicht, dass der Veranlagungsfreibetrag vom Investor für die vertragsgegenständlichen Mietzinserträge genutzt werden kann und stellt dies ausdrücklich auch nicht als wahrscheinlich dar. Eine Abklärung mit einem Steuerberater wird daher ausdrücklich empfohlen.
- 12.3 Gegenständliches Vertragsverhältnis stellt aufgrund seiner Natur als Kauf- bzw. Mietvereinbarung keine Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder einen Erlag im Sinne des BWG dar und unterliegt nicht den Bestimmungen der Einlagensicherung und Anlegerentschädigung.

## **13 Rücktrittsrecht für Konsumenten**

- 13.1 Schließt der Investor als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes den SLB-Vertrag im Wege des Fernabsatzes ab, so steht ihm ein Rücktrittsrecht gemäß § 5e Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zu. Eine Begründung ist nicht erforderlich.
- 13.2 Die Rücktrittsfrist beträgt sieben Werktage, wobei der Samstag nicht als Werktag zählt. Die Frist beginnt mit Zustandekommen des SLB-Vertrages, also mit der Angebotsannahme gemäß Punkt 5.1 zu laufen. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären, das Absenden der Rücktrittserklärung innerhalb genannter Frist ist ausreichend.

## **14 Rechtsgeschäftsgebühren**

- 14.1 Eine allfällige bei Abschluss dieses SLB-Vertrages anfallende Rechtsgeschäftsgebühr wird von WIR Energie getragen.

## **15 Schriftform**

- 15.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Ergänzungen, Änderungen oder die Aufhebung eines zustande gekommenen Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das Abgehen von diesem Schriftformerfordernis muss schriftlich vereinbart werden.
- 15.2 Mit der Annahme dieses Vertragsangebots gemäß Punkt 5.1 werden sämtliche allfällig zuvor getroffenen Vereinbarungen, die im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Angebots stehen, einvernehmlich aufgehoben und wirkungslos.

## **16 Anfechtungsausschluss**

- 16.1 Den Vertragsteilen ist der wahre Wert des Vertragsgegenstands bekannt. Sie erklären, den Vertragsinhalt als angemessen anzuerkennen, selbst wenn es sich bei Leistung und Gegenleistung um unverhältnismäßige Werte handeln sollte. Weiters verzichten die Vertragsteile auf Irrtumsanfechtung.

## **17 Zustellungen**

- 17.1 Solange WIR Energie vom Investor keine andere Zustelladresse bzw. keine andere E-Mail-Adresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die zuletzt bekannt gegebene Adresse bzw. E-Mail-Adresse mit der Wirkung, dass diese dem Investor als zugekommen gelten.

## **18 Salvatorische Klausel**

- 18.1 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertragsangebots ungültig, nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden oder ihre Gültigkeit, Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit durch spätere Umstände verlieren oder eine Vertragslücke bestehen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertragsangebots nicht berührt.
- 18.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, den Vertrag durch eine dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen, nichtigen, unwirksamen, undurchsetzbaren oder unvollständigen Bestimmung so gut wie möglich entsprechenden gültigen, wirksamen, durchsetzbaren bzw. vollständigen Bestimmung zu ergänzen.

Dieses Angebot trägt die Nummer 2020-0000-001 und wird einfach ausgefertigt, das Original verbleibt beim Investor.

Pörtschach, am 25.09.2019

.....  
Ingenieurbüro Jaindl & Garz GmbH  
Dr. Michael Jaindl