

Intercity Newsletter

News für Bewirtschaftungskunden

Seite 6

Über Leerstände
und Investoren

Seite 12

Dr. Boris Grell über
Strom vom
eigenen Dach

Seite 26

Christian Wigholm
über zukünftige
Strategien

Seite 32

Hans Tännler über
den Umbau der
Intercity-Büros

Zürich

Intercityhaus
Zollikerstrasse 141
8008 Zürich

St. Gallen

Hugo Steiner-Haus
St. Leonhard-Strasse 49
9001 St. Gallen

Luzern

Intercityhaus
Alpenstrasse 6
6004 Luzern

Olten

Intercityhaus
Baslerstrasse 74
4600 Olten

Basel

Intercityhaus
am Aeschenplatz
St. Jakobs-Strasse 3
4002 Basel

Impressum

Herausgeber: Intercity-Gruppe/
Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich

Erscheinung: Februar 2020

Auflage: 3000 Stück

Redaktion: Michael Wildhaber,
MeineTexter GmbH

Korrektur: Ruth Rybi

Kontakt: info@intercity.ch

§ Strom vom eigenen Dach: Das müssen Eigentümer wissen

Text Boris Grell



Mit der grünen Welle gewinnt auch der Solarstrom immer mehr an Attraktivität, umso mehr, wenn der Strom vom eigenen Dach kommt. Wie können sich Eigentümer hier einbringen? Die nachfolgenden Ausführungen gehen auf die rechtlichen Rahmenbedingungen ein, um von eigenproduziertem Solarstrom profitieren zu können.

Ausgangslage und Begriffe

Dank der starken Kostenreduktion sowie der staatlichen Fördermassnahmen für Fotovoltaikanlagen wird die direkte Nutzung des selbst produzierten Solarstroms immer interessanter. Zudem können die Baukosten einer Fotovoltaikanlage auf bestehenden Bauten im Privatvermögen in der Steuererklärung wie Liegenschaftsunterhaltskosten regelmässig in Abzug gebracht werden.

Unter «Eigenverbrauch» wird der unmittelbare Verbrauch des Stroms zeitgleich mit der Produktion am Ort der Produktion verstanden oder die zeitgleiche (Batterie-)Speicherung und der erst spätere Verbrauch am Ort der Produktion. Der Anteil des vor Ort selbst verbrauchten Stroms an der Gesamtproduktion der Produktionsanlage wird als Eigenverbrauchsquote bezeichnet.

Um für diesen Eigenverbrauch bessere Rahmenbedingungen zu schaffen, sieht die neue Energiegesetzgebung seit dem 1. Januar 2018 neue Regelungen vor, insbesondere wie die Stromverbraucher neu zu Eigenverbrauchsgemeinschaften zusammengeschlossen werden können, sogenannten Zusammenschlüssen zum Eigenverbrauch oder einfach ZEV.

Zusammenschluss in Mietverhältnissen

Wird eine Fotovoltaikanlage neu erstellt, können Grundeigentümer bzw. Vermieter für ihre Mieterschaft einen gemeinsamen Eigenverbrauch am Ort der Produktion vorsehen. Dabei ist und bleibt der Vermieter für die Versorgung der am Zusammenschluss beteiligten Mieterschaft verantwortlich. Die Mieterschaft hat bei der Einführung dieses gemeinsamen Eigenverbrauchs jedoch die Möglichkeit bzw. das Recht, sich ausdrücklich und einmalig für einen Verbleib in der Grundversorgung durch den Netzbetreiber zu entscheiden.

Wird ein solcher ZEV errichtet, verkauft der Vermieter den produzierten Solarstrom seiner Mieterschaft und dem Verteilnetzbetreiber. Gegenüber dem Verteilnetzbetreiber ist allein der Grundeigentümer (und nicht die Mieterschaft) der Vertragspartner, sodass sich die Mieterschaft bei einer inkorrekten Abrechnung auch nur an den Vermieter halten kann. Insbesondere muss der Vermieter die mit der Einführung des gemeinsamen Eigenverbrauchs verbundenen Kosten selber tragen (soweit sie nicht durch das Netznutzungsentgelt gedeckt sind) und darf diese Kosten gemäss Art. 17 Abs. 4 EnG nicht auf die Mieterschaft überwälzen.

Einführung bei bestehenden Mietverhältnissen, Formularanzeige

Bei Mietliegenschaften im Bestand und mit bestehenden Mietverhältnissen erfolgt die Einführung eines ZEV regelmässig über einen Zusatz zum Mietvertrag. Ist klar, dass die Energiekosten insgesamt nicht höher ausfallen, gibt es kaum Gründe, dem ZEV fernzubleiben. Wird die Vertragsänderung trotzdem abgelehnt, muss - je nach Situation und auf Kosten der Vermieterschaft - die technische Installation angepasst werden, damit der direkte Strombezug vom Verteilnetzbetreiber möglich ist.

Sofern sich die Mieterschaft gegenüber dem Vermieter nicht gegen die Teilnahme am ZEV ausspricht, ist die Bildung des ZEV im bestehenden Mietverhältnis eine einseitige Vertragsänderung, die zudem mit der Einführung neuer Nebenkosten verbunden ist. Hierfür muss gemäss Art. 269d OR frist- und termingerecht das amtlich genehmigte Formular verwendet werden. Dabei sollte aus der Formularanzeige zur Sicherheit auch hervorgehen, ob für die Fotovoltaikanlage Förderbeiträge bezogen oder beantragt und noch nicht ausbezahlt wurden. Weiter muss die Einführung neuer Nebenkosten klar begründet werden. Dafür muss die Mieterschaft der Formularanzeige (oder dem Begleitbrief, auf den in der Formularanzeige verwiesen werden muss) entnehmen können, in welchem voraussichtlichen Umfang der Mietzins einschliesslich Nebenkosten steigt und welche Kosten im Gegenzug wegfallen, wie die Kosten des Allgemeinstroms (die zukünftig unter den Nebenkosten erscheinen) oder Stromkosten, die der öffentliche Netzbetreiber der Mieterschaft bisher direkt in Rechnung stellte. Im Übrigen und soweit Stromkosten bisher nicht als Nebenkosten belastet wurden, muss der Nettomietzins bei ihrer Auslagerung entsprechend gesenkt werden.

«Will ein Stockwerkeigentümer nicht an der Eigenverbrauchsgemeinschaft teilnehmen, muss er einen eigenen Stromzähler erhalten.»

Beginn und Ende des ZEV, vertragliche Regelungen

Mit der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses endet auch die Beteiligung der betreffenden Mieterschaft am ZEV. Eine Ersatzmieterschaft, die den Mietvertrag der ausscheidenden Mieterschaft übernimmt, nimmt aufgrund dieses Vertragseintritts ohne Weiteres am betreffenden ZEV teil.

Eine neue Mieterschaft - und insbesondere bei der Erstvermietung eines Neubaus oder nach der umfassenden Sanierung eines leer stehenden Gebäudes - trifft bereits beim Abschluss des Mietvertrags eine hauseigene Fotovoltaikanlage an. Einer solchen Mieterschaft steht also kein Wahlrecht zu, sich am ZEV zu beteiligen oder eben nicht. Der betreffende Mietvertrag scheidet die Stromkosten ausdrücklich als Nebenkosten aus und erklärt die Bestimmungen über den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch als Vertragsbestandteil.

«Die Mieterschaft hat bei der Einführung des gemeinsamen Eigenverbrauchs das Recht, sich für einen Verbleib in der Grundversorgung durch den Netzbetreiber zu entscheiden.»

Ein Musterdokument für den ZEV-Vertragszusatz findet sich im Anhang 3 des «Leitfadens Eigenverbrauch» (vgl. dort S. 48 f.), der von EnergieSchweiz in Auftrag gegeben worden ist und auf dessen Website heruntergeladen werden kann (www.energieschweiz.ch mit dem Suchbegriff «Eigenverbrauch»)

Zusammenschluss unter Immobilieneigentümern

Eigenverbrauchszusammenschlüsse können nicht nur für Miet- bzw. Renditeliegenschaften gebildet werden, sondern auch zwischen Immobilieneigentümern verschiedener Liegenschaften und bei im Stockwerkeigentum organisierten Immobilien.

Schliessen sich mehrere Eigentümer separater Liegenschaften zu einem ZEV zusammen, bietet sich - zur Sicherung des Weiterbestands und zum Schutz der Investition des Inhabers der Anlage - an, den ZEV in einem Dienstbarkeitsvertrag und in einem Reglement (Nutzungs- und Verwaltungsordnung) zu regeln sowie im Grundbuch einzutragen. Will ein Stockwerkeigentümer einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Einführung des ZEV nicht teilnehmen, muss er einen eigenen Stromzähler unabhängig vom ZEV erhalten.

Im Weiteren müssen sich die Stockwerkeigentümer auf das extern bezogene Stromprodukt und einen Vertreter gegenüber dem Verteilnetzbetreiber und dem Energieversorger einigen. Zudem empfiehlt es sich, im Reglement die Modalitäten für einen Wechsel dieses Produkts, die Art und Weise der Messung des internen Verbrauchs, der Datenbereitstellung, der Verwaltung und der Abrechnung vorzusehen.

Falls ein Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit vermietet und dem Mieter die Stromkosten weiterverrechnet werden sollen, wird empfohlen, dem Mieter im Mietvertrag die ZEV-Bedingungen gemäss Reglement zu überbinden und weiter im Mietvertrag zu regeln, dass dem Mieter die anteiligen Stromkosten aus dem ZEV als Nebenkosten verrechnet werden.

Ist der ZEV im Reglement geregelt, ist bei einer Handänderung das Reglement gemäss Art. 649a ZGB für den Rechtsnachfolger bzw. für den Erwerber verbindlich und tritt dieser anstelle des Veräusserers in den ZEV ein. Gleichwohl wird empfohlen, die Bestimmungen zum ZEV explizit im Kaufvertrag dem Rechtsnachfolger zu überbinden.



Dr. Boris Grell

(*1973) Boris Grell ist selbstständiger Rechtsanwalt in Zürich sowie Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht (2012). Nach dem Lizentiat (1997) und dem Doktorat (1998) an der Universität Zürich war er Auditor am Bezirksgericht Zürich (1999) und anschliessend Substitut bei der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey (2000). Nach der Vorbereitung (2001) bestand Boris Grell die Rechtsanwaltsprüfungen und arbeitet seit 2002 als Rechtsanwalt.

Zusätzlich bildete er sich weiter mit einem LL.M. an der Boston University (2004) und einem CAS-Studium an der Universität St. Gallen «Prozessführung – Civil Litigation» (2015). Boris Grell ist zudem Dozent an der SVIT Swiss Real Estate School sowie an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich, gibt Seminare und publiziert regelmässig zu immobilienrechtlichen Themen. Weitere Informationen unter www.grell-law.ch