

Sophie Dorschner / Urs Schuppisser

Zum Begriff des Mieters in der Energiegesetzgebung

Bestimmungen zum Mieterschutz bei den Stromkosten

Das 2016 revidierte Energiegesetz brachte mit dem «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) neue Formen für den Leistungsaustausch zwischen den verschiedenen Nutzern und Nutzerinnen eines Grundstücks mit sich. Der Gesetzgeber versuchte dabei, die Mietenden vor missbräuchlichem Verhalten der Vermieterschaft zu schützen. Dies, ohne tiefere Beschäftigung mit der Tragweite seiner Regelung. Die Autoren versuchen, den Sinngehalt des Mieterbegriffs in der Energiegesetzgebung zu klären, und zeigen auf, dass das Schutzbedürfnis der Parteien in der Praxis nicht immer mit der rechtlichen Qualifikation der vertraglichen Beziehung korreliert.

Beitragsart: Beiträge

Rechtsgebiete: Miet- und Pachtrecht, Energie- und Umweltrecht, Bau- und Raumplanungsrecht. Bodenrecht

Zitiervorschlag: Sophie Dorschner / Urs Schuppisser, Zum Begriff des Mieters in der Energiegesetzgebung, in: Jusletter 30. Juni 2025

Inhaltsübersicht

1. Energiegesetzgebung
 - 1.1. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
 - 1.2. Begriff des Mieters und der Mieterin
2. Mietrecht
 - 2.1. Mieterschutz im Energierecht
 - 2.2. Strombelieferung ausserhalb der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
 - 2.3. Abrechnung der Stromkosten
 - 2.3.1. Als Nebenkosten
 - 2.3.2. Separate Abrechnung
 - 2.4. Preis des selbstproduzierten und des externen Stroms im Mietverhältnis
3. Fazit

1. Energiegesetzgebung

1.1. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

[1] Das *Energiegesetz* von 2016 brachte mit der ausdrücklich statuierten Zulässigkeit einer Gemeinschaft zum Eigenverbrauch eine für den Einzelnen bedeutsame Neuerung mit sich, welche es erlaubt, Photovoltaikanlagen auf Wohn- und Geschäftsliegenschaften gemeinsam zu nutzen und diese damit oftmals wesentlich rentabler zu gestalten. Art. 17 Abs. 1 *Energiegesetz*¹ sieht nämlich vor, dass dann, wenn mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Endverbraucherinnen und Endverbraucher seien, sie sich zum gemeinsamen Eigenverbrauch zusammenschliessen können. Art. 17 Abs. 2 *EnG* sieht zudem vor, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen gemeinsamen Eigenverbrauch auch für Endverbraucherinnen und Endverbraucher vorsehen können, die zu ihnen in einem Miet- oder Pachtverhältnis stehen. Die rechtliche Folge dieses Zusammenschlusses ist, dass die Gesamtheit dieser zusammengeschlossenen Endverbraucher und Endverbraucherinnen gegenüber dem Verteilnetzbetreiber eben als ein einziger logischer Bezüger auftreten und unter sich den individuell bezogenen Strom selbst abzurechnen haben.

[2] Diese Formulierung «Grundeigentümer» und «Grundeigentümerinnen» dürften auch «Mieter» und «Mieterinnen» am eigenproduzierten Strom partizipieren lassen, provoziert die Frage, was denn gilt, wenn nicht der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin Stromlieferant oder Stromlieferantin ist oder wenn kein Miet- oder Pachtverhältnis zu jenen Personen besteht, welche den produzierten Strom verbrauchen.

[3] Das 2016 revidierte *Energiegesetz*, welches am 30. September 2016 verabschiedet wurde und am 1. Januar 2018² in Kraft trat, war ein Kernelement der *Energiestrategie 2050*³. Die Möglichkeit, selbst produzierten Strom auch selbst zu verbrauchen, hatte schon der bundesrätliche Entwurf⁴ vorgesehen. Der Bundesrat bezeichnete dies in seiner Botschaft⁵ als Selbstverständlichkeit. Dass es dies wohl nicht war, zeigt sich daran, dass er es dennoch als erwähnenswert betrachtete.

¹ Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0).

² Vgl. Fn. 1.

³ Vgl. Botschaft des Bundesrates, BBl 2013 7561.

⁴ BBl 2013 7757.

⁵ Botschaft des Bundesrates, BBl 2013 7671.

Nicht vorgesehen war im bundesrätlichen Entwurf aber die Möglichkeit, dass nicht nur die Produzentin oder der Produzent allein den eigenproduzierten Strom verbrauchte, sondern dass auch weitere Parteien, beispielsweise die Mieter und Mieterinnen auf einem Grundstück, wo eigener Strom produziert wird, in den Kreis der Verbraucher dieses eigenproduzierten Stroms miteinbezogen würden. Ob der Bundesrat diese Möglichkeit schlicht übersehen hatte oder allenfalls der Ansicht war, dies bedürfe keiner Regelung, ist nicht bekannt.

[4] Erst im Rahmen der parlamentarischen Beratung, bzw. erst im Anschluss an die Beratung im Erstrat (Nationalrat, Wintersession 2014), wurde das Konzept eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch in der Kommission des Ständerates entworfen und als Art. 18^{bis} und Art. 18^{ter} des damaligen Entwurfes (entsprechend den Art. 17 und 18 des Gesetzes von 2016) vom Ständerat ohne Diskussion angenommen. In der späteren Differenzbereinigung mit dem Nationalrat wurde diese Bestimmung ohne jede Diskussion oder Opposition übernommen.⁶

1.2. Begriff des Mieters und der Mieterin

[5] Der Begriff des Mieters im Sinne einer Person, die zum (stromproduzierenden) Grundeigentümer oder zu einer (stromproduzierenden) Grundeigentümerin in einem Miet- oder Pachtverhältnis steht, fand damit erstmals in Art. 18^{bis} Abs. 2 der Fassung des Ständerats Eingang in den Gesetzesentwurf⁷ und wurde schliesslich nach redaktionellen Änderungen zu Art. 17 und 18 des Energiegesetzes von 2016. Die Verhandlungsprotokolle von National- und Ständerat sind entsprechend wenig ergiebig.⁸ Offensichtlich ist, dass unbestritten war, dass ein gemeinsamer Verbrauch von produziertem Strom durch die Nutzer und Nutzerinnen einer Liegenschaft möglich sein sollte, ungeachtet der Frage, ob diese nun Eigentümer oder Eigentümerinnen oder Mieter oder Mieterinnen sind. Alle wesentlichen Detailregelungen des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch wurden vom Gesetzgeber dem Bundesrat überlassen. Der Bundesrat kam dem in Art. 14–18 der EnV⁹ nach.

[6] Eine Beschränkung der Freiheit, im Rahmen anderer Vertragsbeziehungen «eigenen» Strom – egal, ob selbst produziert oder von einem Verteilnetz bezogen – einem Dritten zu überlassen, findet sich weder im StromVG¹⁰ noch im EnG oder in der übrigen Energiegesetzgebung. Tatsächlich ist es gar nicht so ungewöhnlich, dass im Rahmen anderer Dienstleistungsverträge, die mietvertragsähnliche Komponenten enthalten können, Strom abgegeben wird. Das ist beispielsweise der Fall beim Betreiber oder der Betreiberin eines Campingplatzes oder eines Bootshafens, wo die Nutzer und Nutzerinnen regelmässig Strom beziehen können und ihrer Gegenpartei dafür ein Entgelt schulden.

[7] Die Bestimmungen des Energiegesetzes über den Eigenverbrauch durch Mieter und Mieterinnen sind denn offensichtlich vor dem Hintergrund der Gesetzgebung im Rahmen der Energiestrategie 2050 zu sehen, welche das Ziel verfolgte, die Produktion von erneuerbarer Energie möglichst umfassend zu fördern und die Stromversorgung der Allgemeinheit sicherzustellen.

⁶ AB 2016 N 74.

⁷ AB 2015 S 947 ff.

⁸ AB 2015 S 941 ff., AB 2016 N 74.

⁹ Energieverordnung vom 1. November 2017 (EnV; SR 730.01).

¹⁰ Bundesgesetz über die Stromversorgung vom 23. März 2007 (Stromversorgungsgesetz, StromVG; SR 734.7).

2. Mietrecht

2.1. Mieterschutz im Energierrecht

[8] Der Bundesrat war vom Parlament, das sich diesen Details offenbar nicht widmen wollte, damit beauftragt worden, jene Bestimmungen zu erlassen, welche zur Prävention von Missbräuchen gegenüber Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern notwendig erschienen, sowie solche zur Durchsetzung von allfälligen Ansprüchen aufgrund des StromVG.

[9] Dass dem Gesetzgeber die Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität ein zentrales Anliegen war und eine gewisse Skepsis gegenüber dem neuen Instrument des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch herrschte, ist offensichtlich. Das lässt sich aus dem Umstand herauslesen, dass der Gesetzgeber die Mieterin und den Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis davor schützen wollte, sich gegen seinen oder ihren Willen in einen neu errichteten Zusammenschluss zum Eigenverbrauch zwingen zu lassen. Es wurde daher bereits in der Fassung des Energiegesetzes von 2018 die Möglichkeit eines Widerspruchs jedes Mieters und jeder Mieterin gegen die Integrierung in einen ZEV geschaffen. Das bedeutet konkret, dass im Falle der nachträglichen Einführung eines solchen Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch die bereits in diesem Zeitpunkt in einem Miet- oder Pachtverhältnis zur «Eigentümerin» oder zum «Eigentümer» stehenden «Mieter» oder «Mieterinnen» sich weigern können, diesem beizutreten, und stattdessen berechtigt sind, ihre «Energie» weiterhin von ihrem Netzbetreiber zu beziehen.¹¹

[10] Zwischenbemerkung: Das Energiegesetz spricht zwar von «Energie» allgemein, es ist jedoch offensichtlich, dass es in der Praxis bislang ausschliesslich um Elektrizität und das Elektrizitätsnetz geht. Auch der Gesetzgeber dürfte ausschliesslich Elektrizität und das Elektrizitätsnetz gemeint haben. Das ergibt sich nicht nur aus dem Verweis auf die Bestimmungen von Art. 6 (und 7) StromVG in Art. 17 Abs. 2 EnG, sondern auch aus dem Wortlaut von Art. 18 EnG (Fassung 2025), wo ausdrücklich vom «Elektrizitätsbezug» die Rede ist.

[11] Gestützt auf die Delegation in Art. 18 Abs. 2 EnG zum Erlass von Bestimmungen über die Prävention von Missbräuchen gegenüber Mieterinnen und Mietern hat der Bundesrat in der Energieverordnung (EnV) sodann einerseits Regeln darüber aufgestellt, welchen Preis eine Grundeigentümerin und ein Grundeigentümer von einem Mieter und einer Mieterin als Entgelt für den diesem bzw. dieser gelieferten Strom verlangen darf, als andererseits auch darüber, unter welchen Bestimmungen ein Mieter und eine Mieterin berechtigt ist, aus einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch wieder auszuscheiden.

[12] In der Fassung der Verordnung von 2018 untersagte der Bundesrat der Vermieterin und dem Vermieter noch jeden Aufpreis gegenüber den nackten Gestehungskosten und unterband damit auch jeden wirtschaftlichen Anreiz zur Erstellung eines ZEV.¹² Dieser eigentliche wirtschaftliche Konstruktionsfehler wurde aber bereits in der ersten Revision der Verordnung, welche lediglich fünfzehn Monate später in Kraft trat, korrigiert.¹³ Seither darf der wirtschaftliche Vorteil, den selbst gewonnener Strom gegenüber dem Produkt des Verteilnetzbetreibers haben kann, zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden.

¹¹ Art. 17 Abs. 3 EnG.

¹² EnV Art. 16, Stand am 1. Januar 2018.

¹³ EnV Art. 16 Abs. 3, Stand am 1. April 2019.

[13] In der Fassung der Verordnung von 2025 finden sich die entsprechenden Schutzbestimmungen in Art. 16, 16a und 16b EnV. Kern dieser Bestimmungen ist der Preis, den die «Grundeigentümerin» und der «Grundeigentümer» (EnV 2018) den «Mieterinnen» und «Mieter» für die bezogene «intern produzierte Energie» sowie für «von extern bezogene Elektrizität» in Rechnung stellen darf (vgl. unten Ziff. 2.3). Daneben statuiert die Bestimmung von Art. 16 Abs. 2 EnV das Recht der «Mieterin» und des «Mieters», aus dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch auszuscheiden, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Regeln über die Preisbestimmung nicht einhält, eine angemessene Versorgung mit Elektrizität nicht zu gewährleisten vermag oder die Mieterin oder der Mieter Anspruch auf freien Netzzugang erwirbt.

[14] Der gesetzgeberische Gedanke hinter den offensichtlich dem Schutz des Mieters und der Mieterin gewidmeten Regeln liegt auf der Hand: Die in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkte Mietpartei, die im 21. Jahrhundert meist zwingend auf die Versorgung mit Elektrizität angewiesen ist, soll nicht aufgrund dieser Abhängigkeit von der Vermieterin oder vom Vermieter in finanzieller Hinsicht ausgebeutet oder ihrer Versorgungssicherheit beraubt werden können. Dies ist ohne jeden Zweifel der Zweck, welchen der Gesetzgeber verfolgte, als er den Bundesrat ermächtigte, zum Schutz des Mieters und der Mieterin und zur Vermeidung von Missbräuchen tätig zu werden. Diese Intention des Gesetzes ist bei der Auslegung der Bestimmungen von Energiegesetz und -verordnung zu beachten, wenn es um die Bezeichnung als Mieter oder Mieterin und Vermieter oder Vermieterin geht.

2.2. Strombelieferung ausserhalb der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

[15] Statistisch betrachtet erfolgt die Nutzung von Immobilien mehrheitlich aufgrund von Eigentum oder auf Basis eines Mietvertrages. Aber dies ist keinesfalls zwingend. Verbreitet ist auch die Nutzung von Grundstücken aufgrund eines Baurechts und die Zurverfügungstellung fremden Grundeigentums im Rahmen eines Innominatkontrakts, beispielsweise eines Leasingvertrags, was zwar nicht häufig ist, aber durchaus vorkommt.

[16] Daneben kommt es regelmässig vor, dass das Bedürfnis nach der Belieferung mit Strom unter Parteien besteht, die durch einen Mietvertrag aneinandergebunden sind, ohne dass die Abhängigkeit des Mieters oder der Mieterin von der Stromversorgung ein Mass erreichen würde, welches mit der Situation von Wohnungs- oder Gewerberaummietenden vergleichbar wäre. Das ist etwa dann der Fall, wenn die Belieferung mit Strom lediglich eine völlig untergeordnete Rolle einnimmt oder wenn aus besonderen Gründen eine faktische Abhängigkeit nicht besteht.

[17] Letzteres ist etwa der Fall beim Mieter und bei einer Mieterin eines Parkplatzes, denen ermöglicht wird, auf diesem eine Ladestation zum Laden eines Elektrofahrzeugs zu betreiben. Ein solcher Parkplatzmieter ist zweifellos ein Mieter im Rechtssinne. Die Möglichkeit des Bezugs von Strom an Ort und Stelle hat für den Betreiber eines Elektrofahrzeugs in der Regel auch eine hohe praktische Bedeutung. Die Abhängigkeit des Parkplatzmieters vom Strombezug auf dem Parkplatz selbst ist aber in keiner Weise vergleichbar mit der Situation des Mieters und der Mieterin von Wohn- oder Gewerberäumen. Während Wohn- und Gewerberaummieter und -mieterinnen buchstäblich abhängig sind von ihrer Stromversorgung am Wohn- respektive Geschäftsort und – mit Ausnahme des Falles, in welchem dem Mieter und der Mieterin die Möglichkeit des freien Netzzugangs offensteht – kaum eine Ausweichoption offensteht, haben Parkplatzmieter und -mieterinnen durchaus die Möglichkeit, ihr mobiles Fahrzeug auch andernorts aufzuladen. Damit

besteht auf Seiten von Parkplatzmietern und -mieterinnen grundsätzlich eine Wahlfreiheit und damit ein Anreiz auf Seiten von Parkplatzvermietern und -vermieterinnen, wettbewerbsfähige Strompreise anzubieten.

[18] Grund der Ermächtigung des Bundesrats zum Erlass von Regeln zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen vor Missbräuchen ist deren Abhängigkeit von Stromlieferungen durch den Vermieter oder die Vermieterin. Entfällt diese Abhängigkeit, wie beispielsweise beim Parkplatzmieter oder der Parkplatzmieterin, so besteht kein Grund, die Bestimmung von Art. 16a und 16b EnV über den maximal zulässigen Strompreis (vgl. unten Ziff. 2.3) anzuwenden. Der Parkplatzmieter und die Parkplatzmieterin sind in Zusammenhang mit dem Bezug von Ladestrom nicht als Mieter oder Mieterin im Sinne von Art. 16 EnV zu betrachten und die den Strompreis begrenzenden Regeln von Art. 16a und Art. 16b EnV dürften hier keine Anwendung finden.

[19] Dem Vermieter und der Vermieterin von Parkplätzen sollte es damit möglich sein, den Ladestrom an Parkplätzen zu einem höheren Preis an ihre Parkplatzmieter und -mieterinnen zu verkaufen. Das hat zur Folge, dass die Ausrüstung von Parkplätzen mit Ladestationen für Vermieterschaften an Attraktivität gewinnt. Dies fördert die Erstellung solcher Lademöglichkeiten und ist damit im zentralen Interesse der Betreiberinnen und Betreiber von Elektrofahrzeugen.

[20] Richtigerweise ist damit der Anwendungsbereich von Art. 16a und 16b EnV auf Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen zu beschränken und es ist nicht darauf abzustellen, ob das Vertragsverhältnis zwischen Stromlieferant und -bezüger als Mietvertrag zu qualifizieren ist.

[21] Letzteres ist auch aus anderem Grund nicht angebracht: Die Möglichkeiten zur Begründung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch sind vielfältig, und es ist keinesfalls zwingend, dass ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin als Stromlieferant seines Mieters oder seiner Mieterin auftritt, wie es der Gesetzgeber sich vorstellte. Ebenso denkbar ist, dass ein Vermieter oder eine Vermieterin keinerlei Interesse am Betrieb einer PV-Anlage hat und einem ausserstehenden Betreiber einer solchen die Belieferung der Mieter und Mieterinnen mit Strom überlässt. Und schliesslich ist auch denkbar, dass der Vermieter oder die Vermieterin gar nicht Grundeigentümer oder Grundeigentümerin ist, sondern aufgrund eines anderen Titels dem Endnutzer Wohn- oder Geschäftsräume mietweise überlässt. Denkbar ist ein eigener, länger laufender Mietvertrag oder beispielsweise ein Baurecht. In all diesen Konstellationen sind die Bestimmungen von Art. 16a und 16b EnV aber analog anzuwenden.

2.3. Abrechnung der Stromkosten

2.3.1. Als Nebenkosten

[22] In einem ZEV mit Vermieter- und Mieterschaften ist der Vermieter bzw. die Vermieterin für die Versorgung der am ZEV beteiligten Mieterinnen und Mieter mit elektrischer Energie verantwortlich (Art. 17 Abs. 2 EnG).¹⁴ Art. 6 des StromVG in sinngemässer Anwendung verlangt von der Vermieterschaft, dass sie die erforderlichen Massnahmen trifft, damit ihre Mieterinnen

¹⁴ Vgl. IRENE SPIRIG, Eigenverbrauch von Solarstrom in Mietliegenschaften, in: Mietrechtspraxis 33 (2019), Zürich, S. 103–132, Ziff. 5.

und Mieter jederzeit die gewünschte Menge an Elektrizität in der erforderlichen Qualität beziehen können. Abschluss und Einhaltung der sich aus dem Energieliefervertrag mit dem Verteilnetzbetreiber (VNB)¹⁵ ergebenden Vertragspflichten dürften dazu regelmässig ausreichen.¹⁶ In der Konsequenz haftet für Forderungen des Verteilnetzbetreibers und andere Ausstände im Zusammenhang mit der Strombeschaffung und -verteilung allein die Vermieterschaft.¹⁷ Letztere ist aufgrund der wiederum im Mietrecht zu findenden Bestimmung berechtigt, die Kosten für den Strombezug aus dem Netz wie auch die Kosten des selbstproduzierten Stroms den Mietern und Mieterinnen als Nebenkosten zum Mietzins in Rechnung zu stellen.¹⁸ Da Nebenkosten als Teil des Mietzinses gelten, verfügt die Vermieterschaft bei Zahlungsrückständen über die gleichen Sicherheiten und Massnahmen wie bei anderen Mietzinsrückständen.

2.3.2. Separate Abrechnung

[23] Eine Verrechnung der Stromkosten kann allerdings auch getrennt vom Mietzins (nicht als Nebenkosten) erfolgen, wie dies regelmässig beim Bezug von Netzstrom mit separater Stromrechnung vom Verteilnetzbetreiber der Fall ist oder wie es auch der Abschluss eines Stromlieferungsvertrags mit sich bringt.¹⁹

2.4. Preis des selbstproduzierten und des externen Stroms im Mietverhältnis

[24] Dem Bundesrat war es, wie aus Obigem hervorgeht, ein grosses Anliegen, die nicht als (Mit-)Eigentümerinnen oder (Mit-)Eigentümer, sondern bloss als Mieter und Mieterinnen an einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch teilnehmenden Parteien vor überhöhten Strompreisen zu schützen, und so setzt die Verordnung zum Energiegesetz der Freiheit jener Partei, welche den ZEV betreibt, bei der Bestimmung des Strompreises enge Schranken. Dies gilt selbstverständlich auch für die Konstellation, wo nicht der Vermieter oder die Vermieterin ihren Mietern und Mieterinnen den Strom in Rechnung stellt, sondern ein Dritter oder eine Dritte diesen produziert und den Endnutzern und Endnutzerinnen verkauft. Indes sollen die nachfolgend erläuterten Bestimmungen nach unserer Meinung auf die Mieter und Mieterinnen von Wohn- und Geschäftsräumen beschränkt werden (vgl. oben Ziff. 2.2).

[25] Art. 16a und 16b EnV schreiben vor, welche Kosten den Mieterinnen und Mietern verrechnet werden dürfen. Diese fallen in zwei Kategorien, die sogenannten externen und internen Kosten:

- Kosten für die extern bezogene Elektrizität mit den Kosten der Netznutzung und der Messung des Zusammenschlusses einschliesslich aller Abgaben (Art. 16a Abs. 1 lit. a EnV) so-

¹⁵ Vgl. dazu das Verzeichnis unter <https://www.strom.ch/de/service/verzeichnis-verteilnetzbetreiber>, zuletzt besucht am 30. Mai 2025.

¹⁶ Der VNB ist nämlich verpflichtet, bei einem Ausfall die Versorgung umgehend sicherzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 3 EnV).

¹⁷ Vgl. zum Ganzen EnergieSchweiz, Leitfaden Eigenverbrauch, Version 3.0, Mai 2023, Ziff. 3.1.

¹⁸ Vgl. Art. 6b der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11).

¹⁹ Vgl. Leitfaden Eigenverbrauch, Ziff. 3.1, S. 10.

wie seit Einführung des virtuellen Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (vZEV)²⁰ per 1. Januar 2025 auch die Kosten, die anfallen für ein allfälliges Netz für die interne Stromverteilung in dem Umfang, in dem das Netz der Verteilung der extern bezogenen Elektrizität dient (Art. 16a Abs. 1 lit. b. EnV);

- Kosten der intern erzeugten und zeitgleich verbrauchten Elektrizität (d.h. der Eigenverbrauch des ZEV, Art. 16b Abs. 1 lit. a EnV). Zu letzteren hinzu kommen die Kosten für die interne Messung, die Datenbereitstellung und die Abrechnung des Zusammenschlusses (Art. 16b Abs. 1 lit. b EnV), sowie seit Einführung des vZEV per 1. Januar 2025 auch die Kosten, die anfallen für ein allfälliges Netz für die interne Stromverteilung in dem Umfang, in dem das Netz der Verteilung der intern produzierten Elektrizität dient (Art. 16b Abs. 1 lit. c EnV).

[26] Die *externen* Kosten werden den Mieterinnen und Mietern nach dem entsprechenden Verbrauch in Rechnung gestellt mit Ausnahme derjenigen für die Messung (Art. 16a Abs. 2 EnV).

[27] Bei den *internen* Kosten wurde zur Vereinfachung der Abrechnung per 1. Januar 2023 zusätzlich die Möglichkeit eingeführt, dass den Mieterinnen und Mietern nicht die effektiven Kosten verrechnet werden (Art. 16b Abs. 3 EnV) und die Erlöse aus einer allfälligen Einspeisung abzuziehen sind (Art. 16b Abs. 3 lit. a EnV), sondern *pauschal* höchstens 80% der Kosten, die dieser oder diesem für die entsprechende Menge Elektrizität bei Nichtteilnahme am Zusammenschluss anfallen würden (Art. 16b Abs. 2 EnV). Diese pauschalisierte Handhabung wird heute in vielen Fällen praktiziert. Sie ist aufgrund ihrer Einfachheit attraktiv, so lange die Stromtarife der Verteilnetzbetreiber höher sind als die Gestehungskosten des ZEV.

[28] Generell ist es unzulässig, vom Mieter oder von der Mieterin für den bezogenen internen oder externen Strom einen höheren Preis zu verlangen als der Mieter oder die Mieterin gegenüber dem Verteilnetzbetreiber bezahlen müsste, wenn er oder sie nicht Mitglied eines ZEV, sondern direkt Kunde des Verteilnetzbetreibers wäre (Art. 16a Abs. 3 EnV, Art. 16b Abs. 3 lit. b EnV).²¹

[29] Unserer Auffassung nach sollte es im Übrigen aber zulässig sein, die Preisgestaltung unter verschiedenen Kategorien von Endnutzerinnen und Endnutzern (z.B. bei einer Überbauung mit Wohnungen sowie Verkaufsgeschäften) unterschiedlich zu regeln,²² sofern dies unter Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen und ausserdem diskriminierungsfrei erfolgt.

3. Fazit

[30] Vor diesem Hintergrund wäre es wohl wünschbar, wenn in einer der nächsten Revisionsrunden der Begriff des Grundeigentümers und der Grundeigentümerin in den entsprechenden Bestimmungen gestrichen und der Anwendungsbereich der Schutzbestimmungen der Energieversorgung auch im klaren Wortlaut auf die Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen beschränkt würde.

²⁰ Vgl. zum vZEV z.B. Bundesamt für Energie zum Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien, Faktenblatt: Neuerungen im Energierecht ab 2025 vom 20. November 2024.

²¹ Im umgekehrten Fall, d.h. wenn der Vermieter profitiert, weil die internen Kosten abzüglich Erlöse tiefer sind, muss er Mietern und Mieterinnen lediglich die Hälfte der Differenz «gutschreiben» (Art. 16b Abs. 3 lit. c EnV).

²² Vgl. Leitfaden Eigenverbrauch, Ziff. 3.9, S. 21.

SOPHIE DORSCHNER, lic. iur., Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht und Mediatorin SAV,
Partnerin KELLER Rechtsanwälte AG, Zürich.

URS SCHUPPISSER, lic. iur., Rechtsanwalt, KELLER Rechtsanwälte AG, Zürich.