



BAU- UND IMMOBILIENRECHT

SEPTEMBER 2025

NEWSLETTER 08

AKTUELLE THEMEN – KOMMENTIERTE ENTSCHEIDE – PRAXISFÄLLE



Liebe Leserin, lieber Leser

Die Vorteile der Stromnutzung aus der eigenen Photovoltaikanlage sind unbestreitbar. Mit Besonderheiten bei Mehrparteienliegenschaften starten wir unsere heutige Ausgabe. Beim gemeinsamen Verbrauch gilt es viele rechtliche Fragen zu klären. Welche gesetzlichen Grundlagen sind zu beachten? Und welche technischen Voraussetzungen sind etwa für die Abrechnung nötig? Welche Kosten können den Mietern aufgebürdet werden?

Um das Instrument des Mehrwertausgleichs für Planungsvorteile geht es ab Seite 7. Der Mehrwertausgleich ist kantonal unterschiedlich ausgestaltet. Begriffe wie Umzonenungen und Aufzonungen werden geklärt sowie die gesetzlichen Grundlagen. Wir stellen Ihnen das Verfahren am Beispiel des Kantons Luzern vor. Worauf sollten Grundeigentümer oder potenzielle Erwerber von Grundstücken ganz besonders achten?

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Joel Weishaupt, Redaktor

IN DIESER AUSGABE:

- Top-Thema:
PV in Mietliegenschaften Seite 1
- Best Practice:
Mehrwertabgabe Seite 7
- Bundesgerichtsentscheide Seite 11

Nutzung von Solarstrom in Mehrparteienliegenschaften

Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage bietet viele Vorteile. Die Eigenproduktion ermöglicht es insbesondere, die Netzkosten zu sparen. Die Mehrzahl an Verbrauchern im Mehrparteienhaus führt zudem zu einem – in Relation zum Einfamilienhaus – höheren Eigenverbrauch. Beim gemeinsamen Verbrauch des eigenproduzierten Stroms sind allerdings auch einige juristische Fragen zu lösen. Dazu folgender Beitrag.

■ **Von Sophie Dorschner und Urs Schuppisser**

Ausser den Erstellungskosten erfordert PVA-Strom keine Betriebskosten und auch kaum Unterhalt. Die Produktion macht keinen Lärm und ist nicht zuletzt emissionsarm,

somit nachhaltig und in fast jeder Hinsicht angenehm für die Nutzer. Nachteilig ist die Abhängigkeit von Sonnenlicht und eine damit verbundene gewisse Unzuverlässigkeit.

Dennoch: Sonnenlicht bietet sich als Energiequelle an. Die Eigenproduktion ermöglicht es zudem, die Netzkosten (einschliesslich der Kosten für Systemdienstleistungen, Netzzuschlag und Konzessionsabgaben) zu sparen, welche ansonsten anfallen und rund 40% der gesamten Stromkosten ausmachen.

Wird im Umfeld eines Mehrfamilienhauses – zumeist wohl auf dem Dach – Strom produziert, so soll dieser im Normalfall von den Bewohnern auch gemeinsam verbraucht werden. Dazu wurde im Zusammenhang mit der Gesetzgebung zur Energiestrategie 2050 in Art. 16 EnG¹ statuiert, dass vom Betreiber von Anlagen zur Energiegewinnung die selbst produzierte Energie² am Ort der Produktion ganz oder teilweise selber verbraucht oder auch veräussert werden darf.



Weiter sah Art. 17 EnG 2018 bereits vor, dass sich mehrere «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer» zum Zweck des gemeinsamen Verbrauchs zusammenschliessen und auch «Endverbraucherinnen und Endverbraucher» in den Kreis der Energiebezüger integrieren dürfen, sofern diese zu ihnen in einem Miet- oder Pachtverhältnis stehen. Das Gesetz spricht zwar ausschliesslich von «Energie», in der Praxis geht es aber eigentlich stets um Strom, d.h. Elektrizität.

Das Gesetz – und in der Folge die Verordnung – sieht sodann vor, dass sich Gemeinschaften zum gemeinsamen Verbrauch von eigenproduzierter Energie zusammenschliessen können. Bereits mit der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen ersten Gesetzesfassung wurde das Konstrukt des ZEV, des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch, geschaffen. In der ersten Fassung sah insbesondere die Verordnung noch vor, dass ausschliesslich zusammenhängende Grundstücke an einem solchen ZEV beteiligt sein könnten und dass alle Teilnehmer eines ZEV nur über einen einzigen gemeinsamen Messpunkt verfügen sollten.

In den letzten sechs Jahren wurden Energiegesetz und Verordnung in diversen Punkten an die Praxis angepasst und einige Hürden abgebaut, welche sich im Lauf der Zeit nur als hinderlich erwiesen, ohne dass sich aus ihnen ein Nutzen ergeben hätte.

Zu diesen Lockerungen gehörten einerseits die anfänglich rigiden Erfordernisse der räumlichen Lage der betroffenen Grundstücke: Heute ist es denkbar, dass sich auch die Nutzer nicht direkt aneinandergrenzender und nicht zusammenhängender Grundstücke zu einem ZEV zusammenschliessen. Bedingung ist allein, dass dies ohne Inanspruchnahme des so genannten Verteilnetzes, d.h. des Netzes des örtlichen Elektrizitätswerks, möglich ist.³

Eine wesentliche Lockerung ergab sich per 1.1.2025, indem in der Praxis nun auch «virtuelle ZEV» oder «vZEV» genannte Konstrukte zugelassen werden, welche sich von einem «klassischen» ZEV darin unterscheiden, dass solche vZEV durchaus auch über mehrere Anschlusspunkte mit dem lokalen Verteilnetz verbunden sein können, solange Letzteres

		AEW Classic Naturstrom+		AEW Classic		Naturstrom AEW Classic	
Preiszonen		Zone 1	Zone 2	Zone 1	Zone 2	Zone 1	Zone 2
Netznutzung Arbeitspreise	Rp./kWh	9,90	7,05	9,90	7,05	9,90	7,05
Netzzuschlag*	Rp./kWh	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
SDL*	Rp./kWh	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Stromreserve*	Rp./kWh	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Energielieferung Arbeitspreise	Rp./kWh	18,60	16,45	16,80	14,65	16,20	14,05
Total Netto	Rp./kWh	31,58	26,58	29,78	24,78	29,18	24,18
Total Brutto¹	Rp./kWh	34,14	28,73	32,19	26,79	31,54	26,14
Grundpreis	CHF/Monat	10.00 (10.81¹)					

¹ Inkl. MWST, exkl. Konzessionsabgabe an die Standortgemeinde, in der Regel 6,0 % des AEW-Umsatzes für die Netznutzung

Tabelle 1: Zusammensetzung der Stromrechnung des Endverbrauchers bei einem grösseren Verteilnetzbetreiber; Quelle: AEW, Stromprodukte für Privatkunden, www.aew.ch/sites/default/files/2024-08/AEW_Classic_2025.pdf, zuletzt besucht am 22.7.2025

nicht für die Verteilung des eigenproduzierten Stroms beansprucht wird.⁴

Was heisst das in der Praxis?

Anstatt dass die Grundstücke der Teilnehmenden an einem ZEV physisch über einen einzelnen Anschluss mit dem Verteilnetz verbunden werden und dazu allenfalls auch Zuleitungen geändert und unter Umständen entfernt werden müssen, werden die von den **verschiedenen Zählern** gemessenen Stromflüsse zum oder vom Verteilnetz saldiert und damit der **gesamte Stromfluss** vom und zum lokalen Verteilnetz **rechnerisch ermittelt**. Das ermöglicht es den Teilnehmenden eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch, sich zusammenzuschliessen, ohne teure Änderungen an der Hausinstallation vorzunehmen, und dem Verteilnetzbetreiber ermöglicht es, weiterhin Gebühren für die Messung des Stromverbrauchs mittels mehrerer Zähler zu erheben.

Der Bundesrat hatte es bei Einführung des Konstrukts des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch als sehr wichtig erachtet, dem einzelnen Mieter die Freiheit zu lassen, sich bei der Einführung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch nicht in diesen integrieren zu lassen, sondern seinen Strom weiterhin vom Elektrizitätswerk zu beziehen und – was in der Praxis wesentlicher ist – freiwillig die regelmässig höheren Preise des lokalen Verteilnetzbetreibers zu bezahlen.

Wie häufig Mieter und Mieterinnen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, ist nicht bekannt. Aber es ist offensichtlich, dass die Mehrkosten, welche sich daraus ergeben, dass eine einzelne Wohnung in einem Mehrfamilienhaus separat ans Verteilnetz anzuschliessen ist, zum Scheitern eines ZEV führen könnten.

Die Einführung der Möglichkeit eines virtuellen ZEV ermöglicht es nun, dass der individuelle Stromverbrauch aller Nutzerinnen und Nutzer eines Mehrfamilienhauses erfasst und die Nichtteilnehmenden an einem vZEV schlicht nicht in die Gesamtrechnung miteinbezogen werden. Damit entfällt die Option eines nichtteilnahmewilligen Mitbewohners, einen ZEV zu verhindern und damit wohl ein wesentlicher Grund, sich nicht an einem ZEV zu beteiligen, denn dem Nichtteilnehmer bleibt dann allein noch der «Vorteil», seine Stromrechnung weiterhin vom Verteilnetzbetreiber statt vom Betreiber des ZEV zu erhalten.

Technische Voraussetzungen für die Abrechnung

Die genaue Abrechnung des Bezugs von Netz- und PV-Strom je Bezüger sowie die Erfassung des Anteils an eingespeistem Strom in einem ZEV und – mit noch höherer Relevanz – im vZEV erfordert nicht bloss die Erfassung der Gesamtmenge an produziertem Strom, sondern in relativ kurzen Zeitabschnitten die Er-

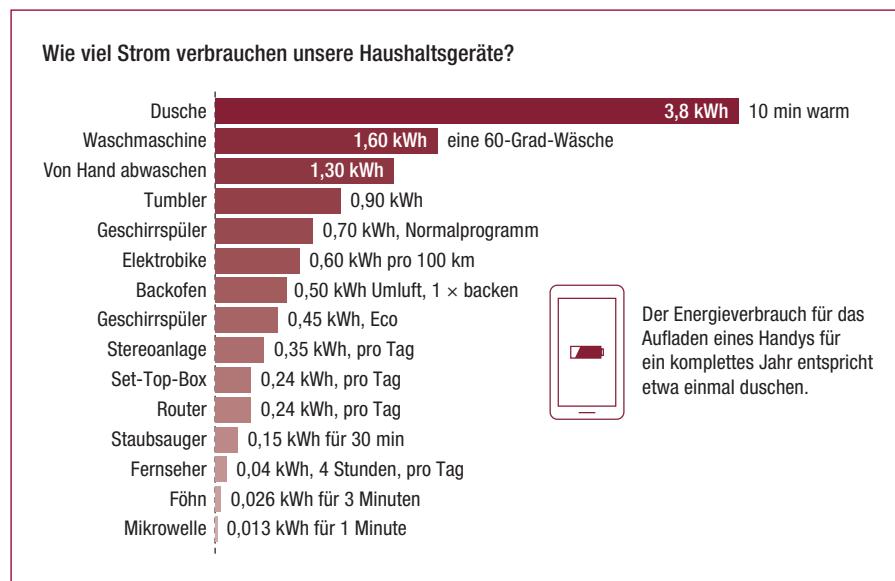


Abbildung 1: Übersicht Stromverbrauch Haushaltsgeräte; Quelle: Bild Watson: www.watson.ch/schweiz/energie/229170845-strom-sparen-wir-zeigen-wo-die-stromfresser-in-unserem-haus-sitzen, zuletzt besucht am 22.7.2025

fassung aller Ströme. Diese Rohdaten bilden dann die Grundlage der Abrechnung gegenüber allen Beteiligten. Dazu sind fortschrittliche Stromzähler, sogenannte Smart Meter notwendig, welche die entsprechenden Daten erfassen und zur Verfügung stellen. Solche **Smart Meter** werden von den Verteilnetzbetreibern aus Eigeninteresse schon heute an Orten mit eigener PV-Produktion installiert.⁵ Ab 1.1.2026 ist vorgesehen, dass dort, wo dies ein ZEV, vZEV, LEG oder ein Speicherbetreiber verlangt, der Verteilnetzbetreiber die entsprechende Ausrüstung innerhalb dreier Monate zu erstellen hat (vgl. Art. 8a^{decies} Abs. 6 StromV, ab 1.1.2026).

Die Abrechnung erfolgt derzeit meist durch spezialisierte Dienstleister.⁶ Denkbar ist, dass die Abrechnung durch weitere technische Entwicklungen so weit vereinfacht wird, dass sie auch durch eine Immobilienverwaltung im Rahmen der periodischen Liegenschaftenabrechnung erstellt werden kann.

Eigenverbrauch als Kernelement der Rentabilität

Eingangs wurde aufgezeigt, dass rund 40% der Stromkosten beim Bezug von Netzstrom auf die Kosten für den Betrieb des Netzes und Abgaben entfallen. Diese Kosten entfallen bei der Eigenproduktion des benötigten Stroms. Aufgrund der Abhängigkeit des produzierten Stroms von der Verfügbarkeit von Sonnenlicht

besteht die Schwierigkeit dort in erster Linie darin, den Bedarf bzw. Bezug an Strom zu regeln und an die Verfügbarkeit anzupassen.

Der Blick auf die grössten Strombezüger im Haushalt ergibt folgendes Bild (siehe Abbildung 1).

Die Erhitzung von Brauchwasser ist wenig zeitkritisch, d.h., erwärmtes Wasser hält seine Temperatur in einem zeitgemäß isolierten Wärmeerhitzer relativ lange. Gleichzeitig ist dies einer der grössten Stromverbraucher im Haushalt. Damit besteht hier einiges Potenzial zur Ausrichtung des Stromverbrauchs nach vorhandenem Angebot. Durch die **intelligente Ansteuerung der entsprechenden Verbraucher** ist es im Übrigen möglich, einen wesentlichen Teil des Verbrauchs auf jene Zeiten zu legen, in welchen (günstigerer) PV-Strom zur Verfügung steht.

Das Potenzial von Elektromobilität

Das Laden von Elektrofahrzeugen stellt gleichzeitig eine Herausforderung für die Stromversorgung in einem Mehrfamilienhaus dar und offeriert ein grosses Potenzial für **flexiblen Eigenverbrauch**. Batteriekapazität und Ladeleistung aktueller Elektrofahrzeuge sind so hoch, dass bei einer Vielzahl an Ladepunkten ein Lademanagement eingerichtet werden muss, damit in Spitzenzeiten, z.B. wenn abends gleichzeitig eine Vielzahl von

Fahrzeugen ans Netz angeschlossen werden und Ladestrom anfordern, die Anschlussleistung der Liegenschaft nicht überfordert wird.

Da aber der durchschnittliche tägliche Stromverbrauch eines solchen Fahrzeugs nur einen relativ kleinen Bruchteil der Batteriekapazität umfasst, bietet es sich an, jene Fahrzeuge, welche zu Sonnenstunden am Netz hängen, mit Überschussstrom zu laden und den Eigenverbrauch damit zu erhöhen, statt diesen zu einem bescheidenen Entgelt ins Netz einzuspeisen.

Die Rückspeisung der in Elektrofahrzeugen gespeicherten Elektrizität ins Netz könnte in Zukunft interessant werden, ist derzeit aber noch nicht verbreitet und wird erst von wenigen Elektrofahrzeugen unterstützt.

Weitere Technologien zur Speicherung

Angesichts der tiefen Produktionskosten von Strom aus Wind und Sonne und gleichzeitig hoher Variabilität der Verfügbarkeit werden die Kosten der Speicherung von Elektrizität und auch des Ausgleichs von Schwankungen des Bedarfs langfristig entscheidend sein für den Strompreis. Die Forschung nach preisgünstigen Speichermöglichkeiten sollte daher heute eine sehr hohe Priorität geniessen.

Für den Betreiber einer Mehrparteienimmobilie stellt sich die Aufgabe insofern anders dar als für einen Stromversorger, indem beim Fehlen von Solarstrom immer noch auf den Netzstrom vom Stromversorger zurückgegriffen werden kann. Mittel- und langfristig kann die Möglichkeit, Strom zu speichern, in wirtschaftlicher Hinsicht sehr interessant werden. Das hängt im Wesentlichen davon ab, welche Speichertechnologien zu welchen Preisen zur Verfügung stehen und welche Vergütung für den ins Netz eingespeisten Überschussstrom entzahlt wird.

Rentiert Einspeisung statt Eigenverbrauch? Die kostendeckende Einspeisevergütung in der Anfangsphase

Kann der selbst produzierte Strom nicht vollständig verbraucht oder gespeichert werden, drängt sich die Einspeisung ins Stromnetz auf. Am Anfang, als PV-Anlagen noch sehr teuer waren und der damit produzierte Strom weit über dem Marktpreis lag, stand das Kon-



zept der kostendeckenden **Einspeisevergütung**. Diese Einspeisevergütung wurde so bemessen, dass die effektiven Erstellungs-kosten während der Lebensdauer der Anlage amortisiert werden konnten. Entsprechend der Preisentwicklung für PV-Panels reduzierte sich die Höhe der Einspeisevergütung im Lauf der Zeit massiv. Da in der Schweiz die Höhe der insgesamt ausbezahlten Vergütungen von Anfang an quantitativ beschränkt wurde und die einzelnen Gesuche in der Reihenfolge ihrer Anmeldung berücksichtigt wurden, ergab sich schon ca. 2012 ein langer Stau an Gesuchen, der nicht abgebaut werden konnte. Anstelle der deutlich über dem Marktpreis liegenden Einspeisevergütung, welche im Ergebnis dazu führte, dass es für den Produzenten interessanter war, den produzierten PV-Strom einzuspeisen und günstigeren Netzstrom zu beziehen, trat eine bei Installation bezahlte Einmalvergütung, welche zwar nur einen kleinen Teil der Investitionskosten abdeckt, aber bereits zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme einer Anlage zur Verfügung gestellt wird (vgl. Art. 36 ff. EnFV⁷ und Anhang 2.1).

Hinzu kommt eine Abnahmepflicht der Verteilernetzbetreiber für den produzierten und nicht selbst verbrauchten Strom. Die Höhe der dafür zu bezahlenden Vergütung hängt von den Kosten des Verteilnetzbetreibers für den Bezug von Energie und die Eigenproduktion ab (Art. 12 EnFV⁸). Sie liegt massiv unter dem Preis, der vom Endbezüger für Netzstrom zu bezahlen wäre, und ist damit als Alternative zum Eigenverbrauch wenig attraktiv. Immerhin ist dies aber eine zumindest vorläufig sichere Einnahmequelle für Überschussstrom.

Einmalvergütung als zentrales Fördermittel

Neben der Einspeisevergütung erhalten Anlagebetreiber einen nach Anlagegrösse abgestuften einmaligen Investitionsbeitrag. Die **Einmalvergütung** (EV) als das zentrale und wichtigste Fördermittel⁹ ist in der Energieförderungsverordnung (EnFV) geregelt. Ihre Höhe hängt einerseits von der Grösse der Anlage ab und anderseits von der Technik: Kleinere und (Dach-)integrierte Anlagen werden zu einem höheren Ansatz entschädigt. Unterschieden werden Anlagen bis 30 kWp, 30–100 kWp und darüber.¹⁰ Ein Bonus wird

zudem für Anlagen mit einem Neigungswinkel über 75° ausgezahlt (vgl. Art. 30c EnFV). Bei den Anlagen mit einem sehr hohen Neigungswinkel handelt es sich um Anlagen, welche an Fassaden oder frei stehend montiert sind und insbesondere in den Wintermonaten einen wesentlichen Teil ihrer Jahresleistung erbringen. Zusätzliche Boni werden auch bezahlt für Grossanlagen (>150 kWp) ausserhalb der Bauzone in einer Höhe von über 1500 m (EnFV Anhang 2.1 Ziff. 2.7.3) sowie auf Parkflächen ab 100 kWp (EnFV Anhang 2.1 Ziff. 2.7.4).

Für die Installation auf oder an Liegenschaften relevant sind derzeit die folgenden Einmalvergütungen und Boni (vgl. Anhang 2.1 zur EnFV, Ziff. 2.7, 2.8 und 2.9):

Indachanlagen	
< 30 kWp:	400 CHF/kW
30 bis < 100 kWp:	330 CHF/kW
> 100 kWp:	250 CHF/kW
Aufdachanlagen	
< 30 kWp:	360 CHF/kW
30 bis < 100 kWp:	300 CHF/kW
> 100 kWp:	250 CHF/kW
Zusätzlicher Bonus für Vertikalanlagen (>75°)	
integriert in Fassade:	400 CHF/kW
angebaut oder freistehend:	200 CHF/kW

Diese Tarife wurden regelmässig angepasst, und es muss auch in Zukunft mit leicht sinkenden Beträgen gerechnet werden.

Rechtliche Spielregeln bei der Einführung und dem Betrieb eines ZEV

In einem Mehrparteienhaus mit Mietern und Mieterinnen erfolgt die Abrechnung des individuell verbrauchten Stroms meistens ausserhalb der übrigen Nebenkosten. Mieter und Mieterinnen erhalten für den Netzstrom eine separate Rechnung vom öffentlichen Stromversorger. Im Gesetzestext kommt zum Ausdruck, dass Produzent und Verteiler von Strom in Mietliegenschaften stets der Vermieter und Grundeigentümer wäre. Die Praxis zeigt jedoch, dass dies keinesfalls zwingend der Fall sein muss. Es ist durchaus denkbar, dass Erstellung und Betrieb einer PV-Anlage

und damit auch der Verkauf von PV-Strom an Mieterinnen und Mieter und Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer einem Dritten übertragen werden, der als «Investor» in PV-Anlagen und Dienstleister die damit verbundene Geschäftsmöglichkeit nutzt. Das könnte beispielsweise der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der Nachbarliegenschaft sein, der bzw. die auf dem Dach eine PVA installiert (und finanziert) hat und den damit produzierten Strom an die Endnutzer und Endnutzerinnen im Nachbarhaus verkauft. Der Vermieter hat dann mit der Stromversorgung (abgesehen vom Allgemeinstrom) nichts mehr zu tun.¹¹

Beim Fall eines selbst produzierenden Vermieters¹² kann dieser die Kosten für den Strombezug aus dem Netz wie auch die Kosten des Solarstroms den Mietern und Mieterinnen als Nebenkosten zum Mietzins in Rechnung stellen (Art. 6b VMWG¹³). Dies bietet ihm die Möglichkeit, bei Zahlungsrückständen nach den Regeln des Mietrechts vorzugehen, weil die Stromkosten Teil des Mietzinses bilden.¹⁴ Zum Vorgehen bei der Einführung eines ZEV in bestehenden Mietverhältnissen erfordern die mietgesetzlichen Vorgaben einige Formalitäten. So hat der Vermieter bzw. die Vermieterin nicht nur den ZEV als Vertragsänderung, sondern auch die neuen Nebenkosten auf einem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen (vgl. Art. 269d Abs. 3 OR¹⁵). Der Anschluss von Mietern und Mieterinnen bei Erstvermietung bzw. neuen Mietverhältnissen kann durch einen entsprechenden Zusatz zum Mietvertrag erfolgen.

Die Energieverordnung (Art. 16) schreibt zur Transparenz gegenüber dem Mieter bzw. der Mieterin ausserdem vor, welche Angaben schriftlich festgehalten werden müssen. Wir vertreten die Auffassung, dass dies nicht zwingend eine beidseits unterzeichnete Vereinbarung sein muss, sondern dieser Vorgabe mit einem Dokument, vergleichbar mit den Statuten eines Vereins, entsprochen werden kann. Als Randbemerkung hier noch der Hinweis, dass im Verhältnis zwischen Vermieter und Verteilnetzbetreiber (VNB) Ersterer die Bildung eines ZEV mindestens drei Monate im Voraus auf ein Monatsende anzumelden hat. Daraus lässt sich allerdings nicht ableiten, dass das VNB eine Unterschrift des Mieters bzw. der Mieterin verlangen kann.¹⁶



Zum Preis des selbst produzierten und externen Stroms im Mietverhältnis

Dem Bundesrat war es ein grosses Anliegen, die nicht als (Mit-)Eigentümerinnen oder Miteigentümer, sondern blass als Mieterinnen oder Mieter 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 oben erwähnte Konstellation, wo nicht der Vermieter seinen Mieterinnen und Mieterinnen den Strom verrechnet, sondern ein Dritter diesen produziert und den Endnutzern und Endnutzerinnen verkauft.

Art. 16a und 16b EnV schreiben vor, welche Kosten den Mieterinnen und Mieter 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) sowie seit Einführung des virtuellen Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (vZEV) per 1.1.2025 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 1.1.2025 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).

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

Bei den **internen** Kosten wurde zur Vereinfachung der Abrechnung per 1.1.2023 die Möglichkeit eingeführt, dass den Mieterinnen und Mieter 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.

Generell aber 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).¹⁷ Es sollte unserer Auffassung nach 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,¹⁸ sofern dies unter Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen und ausserdem diskriminierungsfrei erfolgt.

Für den externen Produzenten spezifische Aspekte

Im Zuge des Ausbaus von Solaranlagen geht die Entwicklung dahin, dass der Grundeigentümer, der allenfalls auch Vermieter ist, nicht

LIVE WEBINAR 



WEKA Praxis-Seminar

ZEV – Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom in Mehrparteienliegenschaften

Ihr Praxis-Nutzen

- Sie verschaffen sich einen Überblick über die technischen und rechtlichen Möglichkeiten, die Stromproduktion mittels Photovoltaik in einer Umgebung mit mehreren Bezügern gewinnbringend zu nutzen.
- Sie kennen die Grundsätze der Tarifgestaltung und der Abrechnung und erfahren, bei welchen Dienstleistern Sie allfällige weitere Unterstützung finden können.

→ Webinarleitung: Sophie Dorschner und Urs Schuppisser

Jetzt informieren und anmelden: www.praxisseminare.ch



SCANNEN UND MEHR ERFAHREN





mehr in jedem Fall selbst eine solche Anlage errichtet und betreibt. Wir haben oben den Fall aufgegriffen, bei dem die Mieter und Mieterinnen den Strom von der Nachbarliegenschaft bzw. vom benachbarten Produzenten beziehen. Denkbar ist es allerdings auch, dass der Vermieter seine *eigene* Dachfläche einem anderen, z.B. einem privaten Investor bzw. Contractor oder auch einem Elektrizitätsunternehmen, zur Verfügung stellt. Aus Sicht dieses Investors besteht dann das Bedürfnis, «seine Anlage» auf dem fremden Dach zu sichern. Infolge des sachenrechtlichen Akzessionsprinzips verliert er seine Eigentümerstellung an der Anlage, da diese mit dem Einbau auf fremdem «Boden» resp. Dach zum Eigentum jenes Grundstückeigentümers wird.¹⁹ Besteht ein Dachnutzungsvertrag, kann er sich zwar mit den vertraglichen Regeln behelfen, er hat aber keine rechtliche Handhabe, wirtschaftlich gesehen «seine» Anlage als sein Eigentum wieder aus- bzw. rückzubauen, wenn z.B. die aus dem Dachnutzungsvertrag geschuldeten Zahlungen ausbleiben. Es bestehen hier obligatorische²⁰ sowie dingliche Möglichkeiten²¹ je mit ihren Vor- und Nachteilen, um diesen Risiken entgegenzuwirken.²²

Für den Produzenten kann es interessant sein, das Optimierungspotenzial beim gegenüber Mieterinnen und Mietern verrechneten Preis für den Bezug des selbst produzierten Stroms auszuschöpfen. Profitiert der Zusammenschluss als gröserer Stromkunde von einem günstigeren EW-Tarif beim Bezug von Netzstrom, als für die einzelnen Mieter und Mieterinnen gelten würde, so kann daraus ein finanzieller Vorteil resultieren, ohne dass Mieter bzw. Mieterinnen schlechtergestellt werden. Wird der Jahresverbrauch von 100 000 kWh überschritten, so besteht zudem die Möglichkeit zur Teilnahme am freien Strommarkt mit den entsprechenden Chancen (und Risiken).²³

Durch Setzung entsprechender Anreize im Rahmen eines individuell generierten Tarifs, der den Mietern und Mieterinnen einen weitergehenden Vorteil bei hohem Solarertrag bietet, lassen sich zudem Anreize setzen, welche die einzelnen Nutzer veranlassen können, ihren Verbrauch in jene Zeiten zu legen, in welchen Solarstrom in grossem Umfang zur Verfügung steht.

Fazit/Praktisches

Die Nutzung des Potenzials zur Produktion von Strom aus Photovoltaikanlagen kann für die Nutzer interessante finanzielle Vorteile mit sich bringen. Die Ausschöpfung des gesamten Potenzials fällt allerdings leichter, wenn eine Anpassung des Nutzerverhaltens erreicht werden kann oder Speichermöglichkeiten genutzt werden. Für die anspruchsvolle Aufgabe der Abrechnung können heute fachkundige externe Dienstleister²⁴ beigezogen werden. Denkbar ist, dass dies zukünftig mit entsprechenden technischen Hilfsmitteln vereinfacht möglich sein wird.

FUSSNOTEN

- 1 Energiegesetz (EnG) vom 30. September 2016, Stand am 1. Januar 2025.
- 2 Energie kann natürlich nicht «produziert», sondern höchstens umgewandelt werden, z.B. von Sonnenlicht in Elektrizität. Umgangssprachlich wird in der Regel dennoch von «Produktion» oder – etwas präziser – von «Gewinnung» gesprochen. Es soll daher auch hier von Produktion oder Gewinnung die Rede sein, wenn lediglich die Umwandlung in einen anderen Energieträger gemeint ist.
- 3 Ab dem 1.1.2026 wird diese Bedingung mit der Schaffung der sogenannten lokalen Elektrizitätsgemeinschaften «LEG» dann aber wegfallen, vgl. nArt. 17e StromVG (Bundesgesetz über die Stromversorgung, Stromversorgungsgesetz, StromVG, vom 23. März 2007, Stand am 1. Januar 2026). Die LEG ermöglicht Produzenten unter bestimmten Vorgaben, ihre dezentral erzeugte erneuerbare Elektrizität lokal zu verkaufen und bei der Versorgung der Gemeinschaft das öffentliche Verteilnetz zu beanspruchen, vgl. dazu die Branchenempfehlung VSE Lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG), BD LEG – CH 2024, beziehbar beim Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE), www.strom.ch/de/download, zuletzt besucht am 22.7.2025.
- 4 Vgl. den Hinweis in Fn. 3.
- 5 Die Stromversorgungsverordnung (StromVV, vom 14. März 2008, Stand am 1. März 2025), sieht vor, dass bis zum 1. Januar 2028 80% aller Messeinrichtungen mit intelligenten Messsystemen ausgerüstet sein müssen (Art. 31e StromVV). Das ewz beispielweise erklärt, es werde bis 2027 sämtliche Zähler durch intelligente digitale Stromzähler ersetzen (www.ewz.ch/de/private/strom/anschluesse/smart-meter.html, zuletzt besucht am 22.7.2025).
- 6 Vgl. Abrechnungslösungen_Solarstrom_Eigenverbrauch_Update2020, <https://pubdb.bfe.admin.ch/de/publication/download/9464.pdf>, zuletzt besucht am 22.7.2025.
- 7 Verordnung über die Förderung der Produktion von Elektrizität aus erneuerbaren Energien (Energieförderungsverordnung, EnFV) vom 1.11.2017, Stand am 1. März 2025.
- 8 Energieverordnung vom 1. November 2017, Stand am 1. Mai 2025.
- 9 Die ElV hat in der Praxis und vor allem bei kleineren und mittleren Anlagen eine wesentlich grössere Bedeutung als die Einspeisevergütung.
- 10 Vgl. Anhang 2.1, insb. Ziff. 2.8 und 2.9 der EnFV; vgl. dazu auch den Beitrag auf www.keller-law.ch/neuerungen-2026-pva-zev-leg, mit weiteren Hinweisen, zuletzt besucht am 22.7.2025.
- 11 Zu den verschiedenen Vertragsbeziehungen, Vorteilen und Risiken vgl. die Präsentation und Aufzeichnung zum Webinar vom 13.3.2025: smartenergylink.ch/de/news-stories/sel-webinar-13-märz-2025-virtuelle-zev/, zuletzt besucht am 22.7.2025.
- 12 Von dieser Ausgangslage scheint das Energiegesetz auszugehen, wir erachten eine andere Regelung allerdings keineswegs als ausgeschlossen.
- 13 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990, Stand am 1. Januar 2025.
- 14 Leitfaden Eigenverbrauch energieschweiz, Version 3.0, Mai 2023, Ziff. 3: <https://pubdb.bfe.admin.ch/de/publication/download/9329>, zuletzt besucht am 22.7.2025.
- 15 Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), vom 30. März 1911, Stand am 1. Januar 2025. Zum Vorgehen im Detail, vgl. Leitfaden energieschweiz, Ziff. 3.4.
- 16 Eidgenössische Elektrizitätskommission ElCom, Fachsekretariat, Fragen und Antworten zur Energiestrategie 2050, 3. April 2018/Update vom 5. September 2024, www.elcom.admin.ch/dam/elcom/de/dokumente/mittelungen_2022/faq_es_2050.pdf.download.pdf/AN_FAQ_ES2050_Update_d.pdf, Frage 10, zuletzt besucht am 22.7.2025, (in Update 2025 erfolgten dazu keine Änderungen, vgl. www.elcom.admin.ch/dam/elcom/de/dokumente/mittelungen_2025/faq-es-2050.pdf.download.pdf/Fragen%20und%20Antworten%20zur%20Energiestrategie%202050%20ab%20Mantelerlass.pdf, zuletzt besucht am 22.7.2025).
- 17 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).
- 18 Vgl. Leitfaden Eigenverbrauch, Ziff. 3.9, S. 21.
- 19 Nur wenn sich die Photovoltaikanlagen als Fahrniusbau te und nicht als sogenannter Bestandteil der Hauptsa che qualifizieren lässt, ist an ihr eine separierte Eigentümerstellung möglich.
- 20 Z.B. Miet- bzw. Dachnutzungsvertrag oder Bankgarantie.
- 21 Z.B. Baurecht, Nutzungs- und Grunddienstbarkeit oder Grundlast sowie Grundpfandrecht.
- 22 Vgl. zum Ganzen: Sophie Dorschner/Evelyne Noth, Sicherungsmöglichkeiten bei PV-Anlagen im Energiecontracting, in: *Issuesletter* 19.8.2024.
- 23 Bei diesem Stromverbrauch besteht Anrecht auf «diskriminierungsfreien Netzzugang» nach Art. 13 Abs. 1 StromVG und Art. 11 StromVV. Aber Achtung: Ein Wechsel zurück in die Grundversorgung ist dann nicht mehr möglich (Art. 11 Abs. 2 StromVV).
- 24 Eine gute Übersicht dazu findet sich im Update 2020, vgl. Fn. 6.

AUTOREN



Sophie Dorschner, Partnerin bei KELLER Rechtsanwälte AG (keller-law.ch), ist Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht und Mediatorin SAV, und Ausbildungscoach sowie Leiterin des Moduls Baurecht am CAMPUS SURSEE (campus-sursee.ch) in diversen Bauausbildungen.



Urs Schuppisser, Rechtsanwalt bei KELLER Rechtsanwälte AG (keller-law.ch), mit Expertise in den Bereichen Miet- und Baurecht sowie Handels- und Wirtschaftsrecht.