

ZEV und Mietrecht

©Irène Spirig 2019

Abkürzungen

AB	Anlagebetreiber
FA	Anzeige mit amtl. genehmigtem Formular
Kü	Kündigung
M	Mieter
MietV	Mietvertrag
NK	Nebenkosten
V	Vermieter
VNB	Verteilnetzbetreiber
ZEV	Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

Inhalt

- Funktion des ZEV
- Beteiligte
- Stromkosten als Nebenkosten
- Regelung ZEV
- Einführung ZEV
- Berechnung Strompreis

Wo braucht es ZEV ?

- **Bei Eigenverbrauch:** Verbrauch und Verkauf am Ort der Produktion (Verkauf an Mieter)
- **Kein ZEV:** z. B. Produktion auf Miethaus und Verkauf an VNB



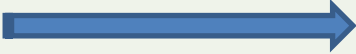
Funktion des ZEV

- Abgrenzung Eigenverbrauch und öffentliches Netz
- ZEV als ein einziger Endverbraucher
- nur 1 Ansprechpartner für VNB

Konsequenzen

- Partner VNB: der Hauseigentümer (meist V)
- Haftung für externen Strom gg. VNB = V
- V muss mit Mietern ZEV bilden
- MietV: Pflicht Bezug Solarenergie und Stromkosten als NK

Beteiligte

VNB	 Stromliefervertrag	V
V	 ZEV Mietvertrag	M
AB	 Contractingvertrag	V

Contractor

Kann nur als Stellvertreter des V:

- Lieferung und Abrechnung Netzstrom mit VNB regeln
- den Mietern alle Stromkosten belasten
- die Mieter zum Bezug Solarenergie verpflichten

Rechte und Pflichten

Aus Stromliefervertrag

VNB: - Stromversorgung bis Hausanschluss

V:

- Haftung für gesamte Stromkosten
- Errichtung ZEV
- Stromversorgung ZEV
- Meldepflichten an VNB

Rechte und Pflichten

Aus ZEV

- V:**
- Stromversorgung ZEV
 - meist StV ZEV
 - meist Wahl externes Stromprodukt
- M:**
- meist Zwangskonsum Solarstrom
 - Mitbestimmung bei Änderungen
 - ev. freier Netzzugang

Rechte und Pflichten

Aus Mietvertrag

- V:**
- Stromkosten als NK
 - Korrekte Abrechnung
 - Verbrauchsmessung

- M:**
- Zugehörigkeit zum ZEV
 - Austritt für Grossverbraucher
 - Austritt bei Pflichtverletz. V

Strom als Nebenkosten

- Nebenkosten = Teil des Mietzinses
- fallen unter mietrechtl. Schutz
- müssen besonders vereinbart sein
- ao Kündigung Vermieter bei Zahlungsverzug

Strom als Nebenkosten

- tatsächlicher Verbrauch geschuldet (smart meter)
- Abrechnung + Verteilschlüssel nachvollziehbar (sonst keine Fälligkeit)
- Unterhalt, Ersatz, Reparaturen anders als bei übrigen NK in Strompreis eingerechnet

Regelung ZEV

- Formfreiheit, meist Zusatz zum MietV
- Bei Genossenschaften ev. einfache Gesellschaft (\neq iur. Person)
- Schriftform (am besten Zusatz MietV separat unterzeichnen lassen)

Regelung ZEV

Zwingende Vorschriften (6):

- Vertretung ZEV (meist V oder Hilfsperson V)
- Messung interner Verbrauch (smart meter)
- Datenbereitstellung (Einsichtsrecht in Daten)
- Verwaltung (meist Hilfsperson V)
- Abrechnung (meist mit übrigen NK)
- Bestimmung und Wechsel des extern bezogenen Stromprodukts

Regelung ZEV

Bedeutung des externen Stromprodukts heute:

- Referenzgrösse für Deckelung Tarif und Gewinnverteilung
- i. d. R. tatsächl. Produkt externer Strom für alle ZEV-Angehörigen
- Interessengegensatz V/M und Problem bei ZEV als Grossverbraucher

Regelung ZEV

Nach Revision Verordnung (EnV):

- i. d. R. nur noch tatsächl. Produkt externer Strombezug
- Deckelung Tarif und Gewinnverteilung = mittleres Stromprodukt des VNB
- Empfehlung: bereits heute mittleres Produkt VNB wählen

Wahl/Wechsel externes Stromprodukt

Stimmgewichtung:

- Ev. nach Fläche
- Ev. nach Zimmerzahl
- Bei gemischter Nutzung/Geschäftshaus:
 - nach letztem Gesamtstromverbrauch
 - ev. nach letztem Solarstromverbrauch
- Ev. nach Regeln Stockwerkeigentum

Regelung ZEV

Weitere Inhalte ZEV:

- Wechsel des externen Stromprodukts (Stimmgewichtung)
- Wahl des VNB bei freiem Netzzugang (ZEV als Grossverbraucher)
- Verteilschlüssel
- Datenschutzbestimmungen

Aber Schutzbestimmungen einhalten!

Wer muss ZEV angehören

Grundsatz:

V kann Mieter durch MietV verpflichten:

- Dem ZEV anzugehören
- und dauerhaft im ZEV zu bleiben
- Sicherheit V → ZwangskonsumM →
Mieterschutz

Wer muss ZEV angehören

Ausnahmen:

- M in bestehenden MietV können ZEV-Zugehörigkeit verweigern
- Grossverbraucher können aussteigen
- M können aussteigen, wenn V seine Pflichten verletzt

Einführung ZEV

Bei bestehenden MV:

- = Einführung neuer NK (elektrische Energie, intern und extern bezogen)
- = neue Zusatzvereinbarung zum MietV (ZEV)
- mit FA und detaillierter Begründung (wie Mietzinserhöhung)
- Meldung an VNB mit Bestätigung, dass M Teilnahme nicht abgelehnt haben

Einführung ZEV

Bei Neubau:

- Elektrische Energie (intern+extern bezogen) im MV unter den Nebenkosten aufführen
- ZEV-Regelung unterzeichnen lassen
- Meldung ZEV an VNB

Berechnung Strompreis

Grundsätze 1:

- Wie mietrechtliche Berechnung einer Mehrleistung
- aber nicht über Nettomietzins
- sondern über Nebenkosten
- Verzinsung Gestehungskosten 0.5% über Referenzzinssatz für Hypotheken
- Amortisation (25 Jahre)

Berechnung Strompreis

Grundsätze 2:

- Verzinsung und Amortisation
Gestehungskosten ./ . Förderbeitrag
- + tatsächl. Kosten Messung+ Abrechnung
durch Contractor
- + tatsächl. Kosten Wartung, Ersatz + Reparatur
- + Verwaltungspauschale (3%) bei Abrechnung
durch V
- ./ .Vergütung Einspeisung ins öffentl. Netz

Berechnung Strompreis

Grundsätze 3:

- Förderbeitrag wird abgezogen, wenn ausbezahlt

Zu den Gestehungskosten gehören:

- PV-Module
- Wechselrichter
- Weitere Anlagekomponenten
- Ev. Gerüstkosten
- Montage

Berechnung Strompreis

Grundsätze 4:

Nicht zu den Gestehungskosten gehören:

- Hausinstallationen
- Erstellung gemeinsamer Messpunkt
- Anpassung hausinterne Messung
- Überstromsicherung im Elektroverteilkasten

= Kosten die nicht in Strompreis einfließen

Stromtarif - Vorgaben

Daten Liegenschaft pro Jahr		
Stromverbrauch ganzes Haus	40'000 kWh	
Messung, Abrechnung, Verwaltung	Fr. 1'000.-	
Kosten Messung, Abrechnung, Verwaltung		2.5 Rp/kWh
Produktion Solaranlage		
Jahresproduktion	29'000 kWh	
Eigenverbrauch	17'400 kWh	
Einspeisung ins Netz		11'600 kWh
Strompreise		
Strompreis externer Bezug	20 Rp/kWh	
Vergütung Rückspeisung	7 Rp/kWh	
Referenzzinssatz für Hypotheken	1.5%	

Stromtarif - Produktionskosten

Kapitalkosten	Effektiv	Pro Jahr
Gestehungskosten	62'000.00 CHF	
./. Einmalvergütung	12'950.00 CHF	
Gestehungskosten netto	49'050.00CHF	
Amortisation (25 Jahre)		1'962.00 CHF
Verzinsung (49'050 x 1%)		490.50 CHF
Verzinsung und Amortisation		2'452.50 CHF
Unterhalt und Wartung		1'015.00 CHF
Ersatz		0.00 CHF
Erlös Einspeisung 11'600 kWh x 7 Rp	Produktionskosten total	3'467.50CHF
	Produktionskosten netto	./. 812.00 CHF
		2'655.50CHF

Ermittlung Solarstrompreis

Ermittlung Solarstrompreis		
Preis aufgrund Produktionskosten (2'655.50 : 17'400)	15.3 Rp/kWh	
Verwaltung, Messung, Abrechnung (Anteil)	2.5 Rp/kWh	
		17.8 Rp/kWh
Einsparung zum extern bezogenen Stromprodukt	2.2 Rp/kWh	
Zuschlag ½ Einsparung		1.1 Rp/kWh
Stromtarif für ZEV Angehörige		18.9 Rp/kWh