

# **Regelung der Eigenverbrauchsgemeinschaft insbes. im Mietverhältnis**

Zürich, 12. Dezember 2016

Dr. Franz J. Kessler

von der crone rechtsanwälte

# Überblick

I. Bestehende Rahmenbedingungen

III. Heutige Praxis

III. Ausblick: Art. 17-18 EnG (Referendumsvorlage)

# I. Bestehende Rahmenbedingungen

# a) Energierechtl. Grundlagen

- Art. 7 Abs. 2bis EnG / Art. 7a Abs. 4bis EnG:

Ermächtigung zum Eigenverbrauch der selbst produzierten Energie; nur die tatsächlich ins Netz eingespeiste Energie darf als eingespeist behandelt und verrechnet werden.

- Art. 2 Abs. 2 lit. a EnV:

Vergütung der Überschussproduktion durch den Netzbetreiber

- Art. 6 StromVG:

Recht auf Grundversorgung durch den Netzbetreiber

- Art. 11 StromVV:

Bündelungsverbot für den Zugang zum freien Markt

- Art. 18 StromVV:

Bildung von Kundengruppen: bei Eigenverbrauch ist nur Verbrauchscharakteristik massgebend

von der crone rechtsanwälte

# b) Eigenverbrauch im Mietrecht

- Kann der Eigentümer die Mieter verpflichten, in einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) mitzuwirken?
  - Art. 254 OR: Verbot von Koppelungsgeschäften:
    - „Ein Koppelungsgeschäft, das im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.“ (Bsp. in Art. 3 VMWG: Kauf Mietsache, Möbel, Aktien, Versicherung ...)
    - EVG ist zulässige Koppelung, da unmittelbarer Zusammenhang (Nebenkosten)
  - Bei Vertragsschluss: Vereinbarung EVG problemlos, besondere Nebenkostenregelung; Einzelheiten siehe unten (praktische Regelung)
  - Während des laufenden Mietverhältnisses: nur mit Zustimmung beider Parteien, da Mieter auf bisherige Versorgung durch VNE (Art. 6 StromVG) verzichtet & neue NK vereinbart

# b) Eigenverbrauch im Mietrecht

- Kann ein Mieter aus der EVG wieder aussteigen?
  - Mietrechtlich: nur mit Zustimmung des Vermieters (wäre eine Vertragsänderung) oder durch Kündigung des Mietvertrags.
  - Energierechtlich: unklar, ob ein Verzicht auf Belieferung durch den VNB gemäss Art. 6 StromVG unbeschränkt gültig ist; mietvertragsrechtliche Regelung ist aber nicht ohne Weiteres nichtig, d.h. Mieter müsste Mietvertrag kündigen oder mit dem Vermieter eine Vertragsänderung vereinbaren, um aus EVG auszusteigen
- Kann ein Mieter selber eine Eigenverbrauchsanlage betreiben?
  - Art. 260a OR: Änderungen im Mietobjekt nur mit Zustimmung des Vermieters (Änderung der elektrischen Versorgung also ohne Zustimmung unzulässig).
  - Mietrechtlich daher nur denkbar, wenn Vermieter und Mieter diesen Fall vertraglich regeln (auch z.B. Nutzung Fassade)
- Besonderheiten bei der Nebenkostenabrechnung?
  - Lieferung von Strom durch EVG führt zu Nebenkosten gemäss Art. 257a OR; muss nur bezahlt werden, wenn besonders vereinbart.
  - NK-Abrechnung mind. einmal jährlich vorzulegen (Art. 4 VMWG)

# II. Heutige Praxis

# a) Detaillierte Regelung

- Eigenverbrauchsregelung mit mehreren Parteien möglich bei
  - Wohnliegenschaften oder gewerblichen Liegenschaften
  - Mietverhältnissen (z.B. Mehrfamilienhaus im Privateigentum oder im Eigentum der öffentlichen Hand)
  - Stockwerkeigentümergeinschaften (Reglement)
  - Genossenschaften (Statuten, i.d.R. kombiniert mit Mietvertrag)
- In der EVG schliessen sich die Endverbraucher am gleichen Netzanschlusspunkt zusammen
- Dokumentation (zusätzlich zum Mietvertrag):
  - a) Rahmenvertrag zwischen allen EVG-Mitgliedern einerseits und EVU andererseits
    - Zugehörigkeit zur EVG durch Unterzeichnung Anhang
    - Regelung Messinfrastruktur und Abrechnung
    - Regelung Gültigkeit, Laufzeit, Kündigung, Datenschutz
  - b) Stromlieferungsvertrag zwischen EVG und Endverbrauchern
    - Zählereigentum, Tarife, Abrechnungskonditionen, Dauer und Kündigung, Versorgungspflicht



# b) Alternative: Kurzform

- Alternative in überschaubaren Verhältnissen (Musterfall: Mehrfamilienhaus mit wenigen Wohnungen):
  - Gemeinsamer Zähler für ganzes Haus
  - Formelle oder informelle Ermächtigung des Vermieters durch EVU zur Weiterverrechnung an Mieter gestützt auf private Unterzähler
  - Regelung zwischen Vermieter und Mieter (z.B. im Mietvertrag oder Anhang dazu):
    - Mieter stimmt dem Beitritt zur EVG zu
    - Strompreis & Abrechnung festlegen
    - Austrittsregelung (insbes.: Kosten für Anpassung der Zählerinstallationen)

# Quellen, Praktische Hinweise

- BFE, Vollzugshilfe für die Umsetzung des Eigenverbrauchs, Oktober 2014
- BFE, Eigenverbrauch von Solarstrom im Mehrfamilienhaus, Schlussbericht 16.03.2015
- Energie Schweiz, Solarstrom Eigenverbrauch: Neue Möglichkeiten für Besitzer von Mehrfamilienhäusern
- Musterverträge: abrufbar auf [www.energiezukunftschweiz.ch](http://www.energiezukunftschweiz.ch)

# III. Ausblick: Art. 17-18 EnG (Referendumsvorlage)

# Art. 17 EnG (Referendumsvorlage)

- Abs. 1: Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer als Endverbraucher zu einer EVG (z.B. Stockwerkeigentümer) gestützt auf eine Vereinbarung unter den Eigentümern und mit dem Anlagenbetreiber.
- Abs. 2: Ausdrückliche Ermächtigung der Vermieter, auch Mieter in eine EVG mit einzubeziehen; Vermieter trifft Versorgungspflicht
- Abs. 3: Recht der Mieter, sich bei Einführung des Eigenverbrauchs für Grundversorgung durch Netzbetreiber zu entscheiden; späteres Ausscheiden nur noch möglich, wenn Vermieter seiner Versorgungspflicht nicht nachkommt
- Abs. 4: Grundeigentümer muss die mit der Einführung des Eigenverbrauchs verbundenen Kosten selber tragen, keine Überwälzung auf Mieter zulässig.

# Art. 18 EnG (Referendumsvorlage)

- Die Endverbraucher einer EVG verfügen über einen einzigen Messpunkt. Sie sind gemeinsam – auch in Bezug auf Messeinrichtung, Messung oder Anspruch auf Netzzugang nach Art. 6 und 13 StromVG wie ein einziger Endverbraucher zu behandeln.
- Der Bundesrat kann Bestimmungen erlassen über
  - Prävention von Missbräuchen gegenüber Mieterin
  - Zu Bedingungen, unter denen Mieter Ansprüche, die sie gestützt auf das StromVG haben, geltend machen können
  - Zu Bedingungen und Messverfahren beim Einsatz von Elektrizitätsspeichern im Rahmen des Eigenverbrauchs
- Ablauf der Referendumsfrist: 19. Januar 2017  
(Referendum ist angekündigt, Zustandekommen noch unklar)

Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. Franz J. Kessler, von der Crone Rechtsanwälte AG, 8032 Zürich  
[franz.j.kessler@vondercrone.ch](mailto:franz.j.kessler@vondercrone.ch)

von der crone rechtsanwälte