

PV-Anlagen: Rechtliche Aspekte beim Stockwerkeigentum

Christopher Tillman

Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Legis Rechtsanwälte AG

Forchstrasse 2 / Kreuzplatz

8008 Zürich

www.legis-law.ch

Agenda

- A. Stockwerkeigentum
- B. Fallbeispiel beim Stockwerkeigentum
- C. ZEV beim Stockwerkeigentum
- D. Praxismodell Eigenverbrauch
- E. Fragen ?

Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum

- **Stockwerkeigentum ist Miteigentum !**
- **Dach und Fassade => gemeinschaftlich.**
- Über gemeinschaftliche Teile hat die **Stockwerkeigentümergeinschaft** zu entscheiden.
- **Fazit:** Es braucht ein **Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung.**

Drei Organe im Stockwerkeigentum

■ Stockwerkeigentümergeinschaft (STOWEG)

- Sie ist Inhaberin des Miteigentums aller Stockwerkeigentümer.
- Beschlussfassung über Anträge und Wahlen, mind. 1x jährlich.

■ Verwaltung

- Gewählt von der Stockwerkeigentümerversammlung.
- Umsetzung der Beschlüsse der STOWEG.
- Verwaltungsvertrag: **Achtung: Nur pauschale Vergütung pro Jahr!**

■ Ausschuss / Delegierte (gem. Reglement oder fakultativ)

- Stockwerkeigentümer mit Fachwissen oder Zeit, Interessierte.
- Vorbereitende Funktion (max. 2-3 Personen).
- **Entlastung der Verwaltung => z.B. Vorbereitung Antrag PV-Anlage!**

Welche Mehrheiten gelten beim Beschluss ?[1]

■ 1. Notwendige bauliche Massnahme (Art. 647c ZGB)

□ Ziel:

- Zur **Erhaltung** des Wertes oder der Gebrauchstauglichkeit.
- Massnahme ist notwendig (z.B. wenn essentiell oder gesetzlich gefordert).

□ Quorum: einfaches Mehr der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer.

□ PV-Anlage:

- Das einfache Mehr genügt (noch) nicht.
- Das könnte sich künftig ändern (bis 01.04.2025 noch keine Rechtsprechung dazu).

Welche Mehrheiten gelten beim Beschluss? [2]

■ 2. Nützliche bauliche Massnahme (Art. 647d ZGB)

- **Ziel:** Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchstauglichkeit oder Wertvermehrung.

- **Beispiele:** Beschlüsse über:
 - **Einbau einer PV-Anlage.**
 - Verbesserung der Wärme-/Schallisolation an Dach oder Fassade.
 - Erneuerung einer noch funktionierenden Heizung (z.B. Öl oder Gas), damit diese energiesparend wirkt (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonde).

- **Quorum:** Qualifiziertes Mehr.
 - Zustimmung der **Mehrheit der Miteigentümer.**
 - Zusätzlich: Zustimmung der **Mehrheit der Anteile (Wertquoten)** der Miteigentümer.

- **Folge für die Kostentragung:**
 - **Alle Eigentümer müssen sich beteiligen / zahlen** (auch wer nicht zugestimmt hat).

Welche Mehrheiten gelten beim Beschluss? [3]

■ 3. luxuriöse bauliche Massnahme (Art. 647e ZGB)

- **Ziel:** Verschönerung oder bequemerer Gebrauch der Sache.
- **Quorum:** Einstimmigkeit.
- **PV-Anlage:**
 - keine luxuriöse Massnahme.
 - **Auch keine luxuriöse Massnahme:** Ersatz einer funktionierenden Öl- oder Gasheizung wo die Lebensdauer noch nicht abgelaufen ist.

Kein qualifiziertes Mehr? Die Gründe...

- Notwendigkeit der Finanzierung über **einmalige Kostenbeiträge** der Stockwerkeigentümer (Art. 712h Abs. 1 ZGB).
- **Unterschiedliche Altersstruktur** der Eigentümer.
- **Eigennutzung** vs. **Vermietung**: unterschiedliche Interessenlage!
- Wer **bald verkaufen will**, wird einem Beschluss zur Sanierung oder einer PV-Anlage nicht (mehr) zustimmen.
- Unterschiedliche Vorstellung betr. **Kosten PVA** vs. **Umweltschutz**.
- **Zuwenig Geld im Erneuerungsfonds (EF)** => ergänzende Finanzierung durch die Eigentümer nötig.

Die Krux: Der Erneuerungsfonds (EF) !!

- **Keine gesetzliche Pflicht** zur Bildung eines EF.
- Regelung im **Stockwerkeigentümerreglement** (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB) => mit qualifiziertem Mehr!
- **Über ca. 80%** der STOWEG verfügen über einen EF.
- Das Geld vom EF kann man **beim Verkauf nicht mitnehmen** => Finanzierung über EF tut dem Verkäufer nicht weh!
 - Höhe des EF: Wichtiger Indikator beim Kauf einer Wohnung!
- **PV-Anlage:** Ist eine nützliche bauliche Massnahme (Wertvermehrung)! => **Kann über EF finanziert werden!**

Aber: Erneuerungsfonds hat zuwenig Geld [1]

5 Gründe für diesen Zustand:

- **Fehlendes Bewusstsein** bei den Eigentümern für die Notwendigkeit von Rückstellungen => **Sanierungsstau!**
- EF als **zweckgebundenes Sondervermögen** ist **wenig attraktiv** im heutigen Tiefzinsumfeld und bei guter Börse.
- **Je grösser die STOWEG, umso schwieriger** => **niemand fühlt sich verantwortlich** für die langfristige Erneuerung der Liegenschaft!

Aber: Erneuerungsfonds hat zuwenig Geld [2]

- **Falsche Empfehlungen** durch den **HEV** in **Merkblättern** oder durch schlechte Beispielreglemente aus dem **Internet**:
 - Einzahlung erst nach einigen Jahren => falsch! => ab dem 1. Jahr!
 - Jährliche Einzahlung wird beschränkt => muss mind. 1.2 % - 1.5 % vom Gebäudeversicherungswert sein! => frühere Faustregeln wie z.B. von 2 Promille bis 0.50% des Gebäudeversicherungswerts sind viel zu wenig!
 - Höhe Erneuerungsfonds wird beschränkt => falsch! => fortlaufend kontinuierlich führen!
- **EF nicht für einfache Unterhalts- und Betriebskosten**, sondern nur für Sanierung / Erneuerung verwenden: => z.B. **PV-Anlage!**

Vorgehen für Ansparung über den EF

- **EF errichten (wo nicht bestehend)=>qualifiziertes Mehr!**
- **Jährliche Einlagen der STOWEG in EF einmal festlegen:**
 - Argumentation mit der paritätischen Lebendauertabelle von HEV, MV, Casafair => 20 Jahre, 30 Jahre, 40 Jahre, 60 Jahre, 90 Jahre.
 - Argumentation mit einer Studie der Hochschule Luzern (Jahr 2010).
 - Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des SVIT fragen: www.kub.ch.
 - **Jährliche Höhe mit einfachem Mehr festlegen!**
- **Im jährlichen Budget der STOWEG die beschlossene Gesamthöhe des EF bereits einkalkulieren.**
 - kein jährliches separates Traktandum zur Höhe des EF an MEV.
 - mit der **Genehmigung des Budget ist Einlage in den EF genehmigt.**
 - Diskussion über die Höhe Einlage EF beim Budget bleibt möglich.
 - **=> Höhe der Einlage in den EF ist meist kein Thema (mehr)!**

Vorgehen zum Beschluss einer PV-Anlage

- **Planungsbeschluss STOWE: Einfaches Mehr!**
 - Basis Richtofferte (+/- 20% Toleranz): Kostenrahmen festlegen.
 - **Wollen wir das?** Varianten?
 - Frage der **Finanzierungsvariante** klären: Sonderzahlung, EF, Bank?
 - Bindung von kritischen STOWE: Diese sollen sich konkret befassen!
 - Vorbereiten durch **Ausschuss / Delegierte** (mit / ohne Verwaltung).

- **Bau- und Finanzierungsbeschluss: Qualifiziertes Mehr!**
 - Basis des Beschlusses auf **einer Offerte** mit Spielraum +/- 10%.
 - **Budget der Finanzierung** (EF oder Sondereinlagen) **oder** Alternative?
 - **Details delegieren:** Ausschuss/Delegierter mit Verwaltung.
 - Max. insgesamt 2-3 Offerten einholen: 10% Kostentoleranz beachten!
 - **Umsetzung an Ausschuss/Delegierte** und Verwaltung **delegieren.**
 - Zeitbedarf bis Umsetzung beachten!

Alternative 1: Finanzierung über Hypothek ?

- **Aufnahme eines Bankdarlehens durch die STOWEG?**
- **Fast alle Banken aufgrund der Komplexität ablehnend:**
 - Wenn die einzelnen STOWE-Einheiten mit Pfandrechten belastet sind, kann das unterliegende gemeinsame Grundstück nicht mehr mit Pfandrechten belastet werden => Grundpfanddeckung i.d.R. nicht möglich bzw. sinnvoll (Art. 648 Abs. 3 und 800 Abs. 1 ZGB).
- **Trotzdem: Fragen Sie nach bei Ihrer Bank!**
 - **Bsp: Walliser Kantonalbank** (ohne Gewähr).
 - **Bsp: ZKB** (ohne Gewähr).
 - **Bsp: Raiffeisen** (ohne Gewähr):
 - **Konzept:** STOWEG haftet mit ihrem Vermögen, die einzelnen Stockwerkeigentümer mit ihren jährlichen Beiträgen.

Alternative 2: Finanzierung durch einzelne Eigentümer ? Zwei Beschlüsse fassen!

- **Baubeschluss:** PV-Anlage als **Bestandteil der Liegenschaft:**
=> qualifiziertes Mehr nötig.
- **Finanzierungsbeschluss:** Finanzierung durch den oder die sondernutzungsberechtigten Stockwerkeigentümer:
 - **Variante 1:** Begründung eines **Sondernutzungsrechts am Dach** (oder an der Fassade), wo die Solaranlage installiert wird, **inkl. Regelung Unterhalt und Rückbau.**
 - Unterzeichnung Anmeldung ans Grundbuchamt durch Text und Plan anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung.
⇒ **Einstimmigkeit nötig! (Praxis Notariat und Grundbuchamt)**
 - **Variante 2:** Errichtung einer **Grunddienstbarkeit am Dach** (oder an der Fassade) zu Lasten STOWE und zu Gunsten der betreffenden jeweiligen Stockwerkeigentümer. **Inkl. Regelung Unterhalt und Rückbau.**
 - Öffentliche Beurkundung auf dem Notariat. **Nachteil:** Alle müssen dort vorbeigehen.
 - => **Einstimmigkeit nötig! (Art. 648 Abs. 2 ZGB).**
 - **Sicherung Rückbau: Gemeinschaftspfandrecht auf Sonderrecht** (Art. 712 h Abs. 1 und 2 ZGB): nicht abschliessende Aufzählung: **für Rückbaukosten möglich!**

Alternative 3: Contracting der PV-Anlage

Dachfläche wird Investor (Contractor) zur Verfügung gestellt oder Miete des Nachbars

- Auslagerung der Investitions- und Unterhaltskosten an den externen Contractor.
- Errichtung und Unterhaltung durch den Contractor.
- Befristung, Unterhalt, Erneuerung und Kündigung regeln.
- **Regelung betr. Rückbau** der PV-Anlage am Ende.
- **Aushandeln:** Reduzierter Stromtarif für die STOWEG.

Fallbeispiel STOWEG mit 7 Eigentümern [1]

- **Vorhandene Reglements-Bestimmung:**
 - «Die jährlichen Einlagen sollen in der Regel **insgesamt 0.5% des Gebäudewertes (Versicherungswert)** betragen.»
 - «*Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die **Höhe von 5% des Gebäudewertes (Versicherungswert)** erreicht hat.*»
- Solche Bestimmungen abschaffen od. abändern, **falls nötig.**
- **Jährliche Einlage über das Budget => Budget-Genehmigung mit einfachem Mehr (meist ohne Diskussion...)**
- **Trotz Reglementsbestimmung => keine Anfechtung ...**
- **Planungsbeschluss der STOWEG für PV-Anlage:**
 - **auf der Basis einer Richtofferte:** Kostenrahmen bekannt.
 - Will man eine PV-Anlage? Finanzierung über EF? Alternative?
 - Delegation an Ausschuss/Delegierte zur Prüfung der Details.

Fallbeispiel STOWEG mit 7 Eigentümern [2]

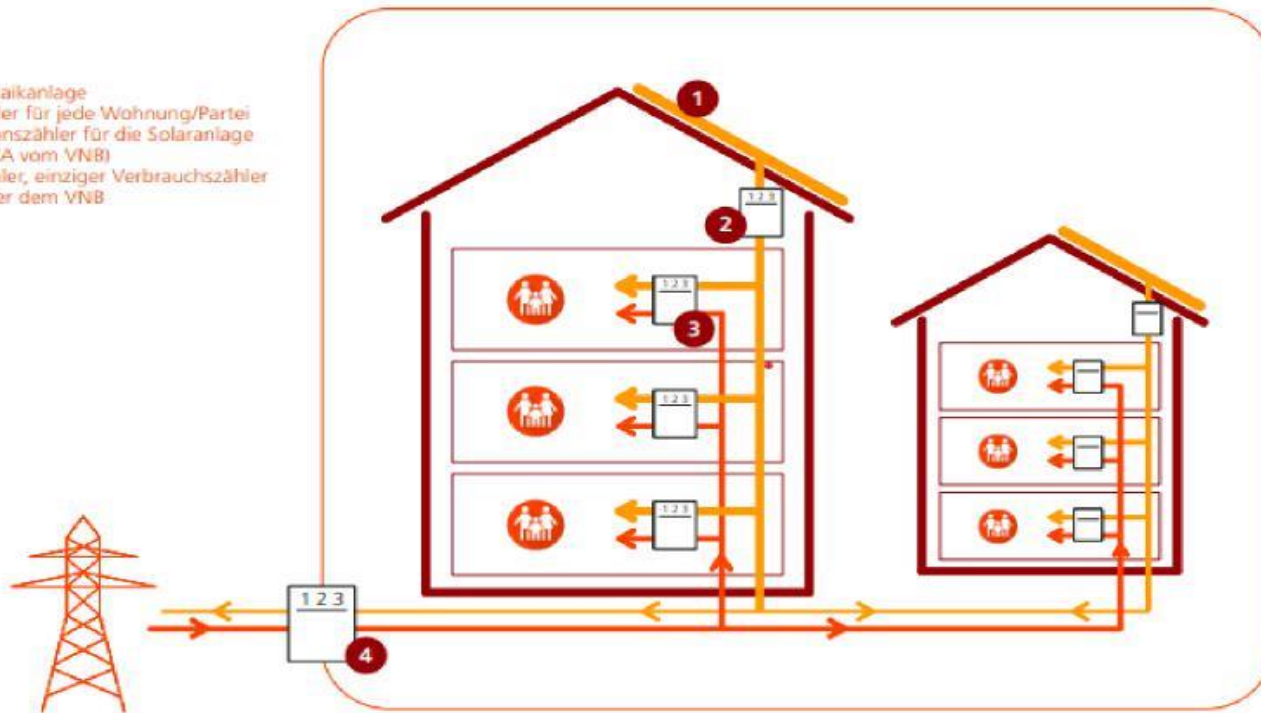
- **Bau- und Finanzierungsbeschluss STOWEG aufgrund:**
 - Vorliegen (nur) von 1 – 2 **verhandelten / präzisierten Offerten**.
 - Bestimmung der Anforderungen (z.B. mit/ohne Batteriespeicherung).
 - **Empfehlung** für **verhandelte Offerte eines Anbieters**.
 - Beschluss basierend auf einer Offerte mit +/- 10% Kostentoleranz.

- **Umsetzung durch Anbieter:**
 - **Einholung der Bewilligung im Meldeverfahren.**
 - Anmeldung der Fördergelder auf Stufe Kanton und Gemeinde.
 - **Inkl. Bauleitung (kein separater Architekt nötig).**
 - Einholung des Sicherheitsnachweises (Elektro).
 - Instruktion von Ausschuss und Verwaltung, Abnahmeprotokoll.
 - **Finalisierung der Gesuche für die Fördergelder** auf Stufe Kanton und Gemeinde.

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Konzept (Art. 16 – 18 Energiegesetz des Bundes, EnG)

- 1. Photovoltaikanlage
- 2. Privatzähler für jede Wohnung/Partei
- 3. Produktionszähler für die Solaranlage (ab 30 kVA vom VNB)
- 4. Hauptzähler, einziger Verbrauchszähler gegenüber dem VNB



ZEV beim Stockwerkeigentum

- **Eigenverbrauch:** Selbst produzierte Energie darf am **Ort der Produktion ganz oder teilweise selber verbraucht oder veräussert** werden.
- **Zusammenschluss:** Mehrere Grundeigentümer am Ort der Produktion können einen ZEV bilden. Dazu treffen Sie mit dem Elektrizitätswerk und unter sich eine Vereinbarung (**keine gesetzliche Regelung**).
 - Regelung im **Stockwerkeigentümerreglement**, Anmerkung im Grundbuch.
 - Regelung mit einer **Zusammenschlussvereinbarung**, Anmerkung im Grundbuch.
- **Weiterverkauf:** Grundeigentümer können die Energie aus dem ZEV auch an **deren Mieter weiterverkaufen**.
- **Nachteile:**
 - Der ZEV haftet gegenüber EW / Infra Zürichsee AG, wenn **Eigentümer in Konkurs** fällt.
 - **ZEV-Vereinbarung (ZEV-Reglement)** nötig: **Komplexität + Rechtskosten bei Errichtung!**
 - **Individuelle Zähler** in beide Richtungen für jeden Eigentümer: **Kosten!**
 - **Komplexität und Diskussionsstoff im Stockwerkeigentum nimmt zu!**
 - **Mieter** von Stockwerkeigentümern haben **trotz ZEV das Recht auf opt-out!**
- **Fazit:** ZEV: Umstellung **bei Bestandesliegenschaften** wegen der Eigendynamik in STOWG ist **schwierig=>Praxismodell Eigenverbrauch einfacher!**

Praxismodell Eigenverbrauch: STOWE + Mieter

- **= Alternative zum ZEV** zur Ermöglichung der Veräusserung von Energie am Ort der Produktion **ohne Zusammenschluss**.
- **Keine eigentliche Gemeinschaft!**
- Stockwerkeigentümer sind weiterhin eigenständige Endverbraucher, welche **grundsätzlich durch den Netzbetreiber versorgt** werden.
- **Freiwilligkeit:** Die Teilnahme am Eigenverbrauch, dh. der Abschluss eines entsprechenden Stromliefervertrages, ist freiwillig.
- **Abwicklung / Messung beim EW / Infra Z. AG** (Unterschied zum ZEV).
- Bei Einbezug der **Mieter** müssen diese **vor der Umsetzung zustimmen**.
- **Abrechnung:** Durch lokaler Verteilnetzbetreiber: **Infra Zürichsee AG, EW**
- Die **Ausgestaltung des Praxismodells ist gesetzlich nicht geregelt**.
- **Der lokale Verteilnetzbetreiber (Infra Zürichsee AG, EW) hilft gerne!**
- **Grundlagen:**
 - Mitteilung der ELCOM vom 13.07.2020 mit Ergänzung vom 04.09.2020 (Internet).
 - Leitfaden Eigenverbrauch der Energie Schweiz von Swissolar, HEV, SMV (Internet).

Lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG)

- Am 9. Juni 2024 wurde das neue **Stromversorgungsgesetz** angenommen, das **ab dem 1. Januar 2026 die Gründung von LEG ermöglicht.**
- **Verordnung zum Stromversorgungsgesetz:** Am 19.02.2025 publiziert.
- Im Gegensatz zum ZEV geht die **LEG über Grundstücksgrenzen** hinaus.
- **Der produzierte Strom soll lokal im Quartier der gleichen Gemeinde verbraucht werden.**
- **Vorteile einer LEG:**
 - Grössere Energiunabhängigkeit der Teilnehmenden
 - Hohe Energieeffizienz
 - Entlastung des Stromnetzes
- Die Teilnehmer des LEG erstellen ein **Reglement (ähnlich wie ZEV).**
 - => **erscheint für eine STOTWEG kompliziert, falls nicht die Gemeinde ein Muster hat!**
- Vertretung des LEG gegenüber dem lokalen EW / Infra Zürichsee AG nötig.

Fragen ?



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Christopher Tillman

Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Legis Rechtsanwälte AG

Forchstrasse 2 / Kreuzplatz

8008 Zürich

www.legis-law.ch