

Antworten auf rechtliche Fragen zu Photovoltaikanlagen

Der Trend zur Solaranlagen und seine juristischen Fallstricke



Fiona Gedon

M.A. HSG,

*Rechtsanwältin und Notarin,
Voser Rechtsanwälte KIG, Baden*



Dominik Greder

MLaw, Rechtsanwalt,

*MAS UZH in Real Estate,
Voser Rechtsanwälte KIG, Baden*

Der Gesetzgeber vollzieht derzeit auf allen Stufen verschiedene Schritte zur Energiestrategie 2050. Seit 1. Januar 2025 ist auf Bundesebene die Erreichung des Netto-Null-Zieles bis 2050 gesetzlich festgeschrieben (vgl. Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit, KIG). Per 1. April 2025 tritt im Aargau das revidierte Energiegesetz mit der revidierten Energieverordnung in Kraft, welche vor allem neue Regelungen für Wärmeerzeugungsanlagen enthalten. Bereits in der Revision des Energiegesetzes im Jahr 2023 hat der Bund eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie eingeführt. Auch die Bautätigkeiten weisen einen hohen Anteil an alternativen Energieerzeugungsanlagen wie Wärmepumpen, Erdsonden oder Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf. Besonders häufig scheinen

zur Stromerzeugung PV-Anlagen genutzt zu werden. Die Nutzung der Sonnenenergie, welche teilweise über mehrere Grundstücke geht und sowohl in Miet- wie auch in Stockwerkeigentumsliegenschaften zur Anwendung kommt, führt zu verschiedenen bau-, energie-, miet- und sachenrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit der Realisierung und langfristigen Bewirtschaftung. Nachfolgend werden einige in der Praxis regelmässig auftauchende rechtliche Fragen in diesem Zusammenhang beantwortet.

Besteht eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie?

Die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie besteht bereits seit dem 1. Januar 2023 und wurde gestützt auf das Energiegesetz des Bundes eingeführt (vgl. Art. 45a EnG). Der Kanton Aargau hat dies in § 26a der kantonalen Energieverordnung (EnV) umgesetzt. Eine Pflicht zur Erstellung von PV-Anlagen gilt im Kanton Aargau ab einer anrechenbaren Gebäudefläche von 300 m² (vgl. § 26a Abs. 1 EnV). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (vgl. Ziff. 8.4 IVHB). Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen nebst den Flächen von Hauptgebäuden auch diejenigen von Kleinbauten, Anbauten sowie Teile von Unterniveaubauten. Die Berechnung der anrechenbaren Gebäudefläche kann kompliziert sein (bspw. bei terrassierten Bauten), daher ist dies bei den jeweiligen Bauvorhaben im Detail zu prüfen. Zudem bestehen verschiedene Ausnahmen, namentlich aus Ortsbild- oder Landschaftsschutzgründen (vgl. § 26a Abs. 3 EnV) oder wenn die Erstellung einer Anlage wirtschaftlich unverhältnismässig ist (vgl. § 26a Abs. 4 EnV).

Besteht für PV-Anlagen eine Baubewilligungspflicht?

PV-Anlagen sind im Bundesrecht (Art. 18a RPG und Art. 32a RPV) geregelt: Erfüllt

eine PV-Anlage die in Art. 32a RPV definierten Vorgaben, wonach sie «genügend angepasst» ist, kann sie baubewilligungsfrei erstellt werden, es besteht lediglich eine vorgängige Meldepflicht an die kantonalen Behörden (vgl. Art. 32a Abs. 3 RPV i. V. m. § 49a Abs. 3 BauV). «Genügend angepasst» ist eine Solaranlage auf einem Schrägdach, wenn die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragt wird und sie von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragt, nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt wird und kompakt angeordnet ist (vgl. Art. 32a Abs. 1 RPV). Für Flachdächer gilt, dass die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragt werden darf und die Anlage von unten in einem Winkel von 45° nicht sichtbar sein darf (vgl. Art. 32a Abs. 1bis RPV).

Wer ist Eigentümer einer PV-Anlage?

PV-Anlagen können technisch auf verschiedene Weise realisiert werden. Geläufig sind sogenannte Aufdach-Anlagen (oder additive PV-Anlagen), welche auf das bestehende Dach montiert werden, und sogenannte Indach-Anlagen (oder gebäudeintegrierte PV-Anlagen), welche anstelle der Dachhülle installiert werden und damit gleichzeitig auch ein Teil des Daches sind.

Sachenrechtlich sind professionell installierte Anlagen (sowohl Indach als auch Aufdach) in der Regel dauerhaft physisch mit der Hauptsache (Gebäude) verbunden und bilden mit dieser eine Einheit. Damit ist der Eigentümer des Gebäudes auch der Eigentümer der PV-Anlage.

Was ist ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch?

Mit der Revision des Energiegesetzes im Jahr 2018 wurde der Grundsatz eingeführt, dass, wer Strom produziert, ihn am Ort der

Produktion auch selber verbrauchen darf (vgl. Art. 16 Abs. 1 EnG). Damit kann sich ein Grundeigentümer mit benachbarten Grundeigentümern oder sogar den Mietern seiner Liegenschaft zusammenschliessen, um den mit einer eigenen Anlage produzierte Strom optimal zu nutzen.¹ Dieser Zusammenschluss wird als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) bezeichnet und ist in der Strom- und Energiegesetzgebung geregelt.

Da mit einer PV-Anlage nie der ganze Stromverbrauch der Beteiligten gedeckt werden kann, muss immer auch Strom aus dem Netz vom jeweiligen Verteilnetzbetreiber bezogen werden. Dafür bildet der ZEV der einzige gemeinsame Messpunkt für den Strombezug (vgl. Art. 17 EnG). Typischerweise sind Mieter Endverbraucher für ihren eigenen Strombezug und Vermieter für den Bezug des Allgemeinstroms in der Mietliegenschaft. Wird bei einer Liegenschaft ein ZEV realisiert, betrachtet der Verteilnetzbetreiber den ZEV als einzigen Endverbraucher und Mieter wie auch Vermieter sind keine Endverbraucher mehr.²

Im Aussenverhältnis ist der Grundeigentümer jeweils Vertragspartner des Netzbetreibers. Er ist zuständig für den Betrieb und die Errichtung des ZEV und ist für eine ausreichende Energielieferung verantwortlich, wobei der Grundeigentümer wiederum vom Verteilnetzbetreiber eine ausreichende Versorgung bis zum Hausanschluss des ZEV verlangen kann.³ Im Innenverhältnis bilden Mieter und Vermieter und allfällige Stockwerkeigentümer gemeinsam den ZEV, wobei der Vermieter für die Energieversorgung der Mieter verantwortlich ist (vgl. Art. 17 Abs. 2 EnG).

Wie der Grundeigentümer respektive die beteiligten Parteien den ZEV im Innenverhältnis organisieren, ist ihnen überlassen, das Gesetz schreibt keine Organisationsform vor. Der ZEV muss keine juristische Person sein, er kann vertraglicher, reglementarischer (v. a. bei Stockwerkeigentümergeinschaften) und auch gesellschaftsrechtlicher Art sein. Für den ZEV bestehen im Energierecht Mindestregelun-

gen, über die sich die Parteien verständigen müssen (vgl. Art. 16 Abs. 4 EnV). Diese umfassen die Vertretung des ZEV nach aussen, die Art und Weise der Messung des internen Verbrauchs und die Datenbereitstellung, die Verwaltung und Abrechnung, das vom Verteilnetzbetreiber bezogene Stromprodukt sowie die Modalitäten für den Wechsel des Stromprodukts.⁴

Wird der ZEV in Mietverhältnissen eingeführt, müssen die Vereinbarungen über den ZEV nicht nur dem Energierecht, sondern auch dem zwingenden Mietrecht entsprechen (insbesondere Art. 6b VMWG). Voraussetzung ist daher, dass der ZEV als Bestandteil des Mietvertrags vereinbart wird. Bei erstmaliger Vermietung ist die Einführung eines ZEV relativ unproblematisch möglich. Anders ist dies, wenn der ZEV während eines Mietverhältnisses begründet wird, in diesem Fall kann der Mieter nicht zum Beitritt zum ZEV gezwungen werden.

Was ist zu beachten, wenn Eigentümer eine PV-Anlage nicht selbst bauen wollen?

Stellen Grundeigentümer ihre Dach- oder Fassadenfläche einer Drittperson zum Bau einer Solaranlage zur Verfügung, wird üblicherweise ein Contracting-Vertrag abgeschlossen. Die Contracting-Gesellschaft plant, baut, finanziert und betreibt die PV-Anlage und liefert im Gegenzug den Strom an die Grundeigentümer. Für die

Stromlieferung bezahlen die Grundeigentümer der Contracting-Gesellschaft eine im Contracting-Vertrag definierte Entschädigung. Solche Verträge werden oftmals für eine lange Zeit abgeschlossen. Die Bedingungen der jeweiligen Anbieter sind genau zu prüfen und auf die ZEV-internen Regelungen abzustimmen.

Sollen Dritte (bspw. Nachbarn) eine PV-Anlage mitnutzen oder wird die Anlage im Rahmen eines Contracting-Verhältnisses durch einen Energiedienstleister installiert und betrieben, muss die Nutzung der Anlage aufgrund der vorstehend erwähnten sachenrechtlichen Problematik gesichert werden. Diese Absicherung erfolgt durch die Einräumung einer Dienstbarkeit, wobei der Dienstbarkeitsvertrag öffentlich zu beurkunden ist.

Grundsätzlich sind auch andere Sicherungsmittel wie ein Miet- oder Pachtvertrag möglich, jedoch für Wohnbauten eher wenig verbreitet. Auch bei einer Überlassung der Dach- und Fassadenfläche an eine Contracting-Gesellschaft können die Grundeigentümer sich zu einem ZEV zusammenschliessen, was die Contracting-Gesellschaften aktiv fördern.

¹ IRÈNE SPIRIG, Eigenverbrauch von Solarstrom in Mietliegenschaften, mp 2019 S. 103, 108.

² SPIRIG, a.a.O., mp 2019 S. 103, 108.

³ SPIRIG, a.a.O., mp 2019 S. 103, 109.

⁴ SPIRIG, a.a.O., mp 2019 S. 103, 113.



Durchatmen!

Wir sorgen für saubere Luft.


Lüftungsreinigung


Kanalunterhalt


Kanalsanierung

Kanal total

kanaltotal.ch