

Den eigenen Strom im Quartier verkaufen - bewährte und neue Formen

RAin Sophie Dorschner



THEMEN	03
ÜBER MICH	04
STROMKOSTEN / OPTIMIERUNG	05
RECHTLICHE AUSGESTALTUNG: ZEV / ZEV / LEG	06
PRAKTISCHES	21



Themen

❖ Vorbemerkungen und Fragestellungen

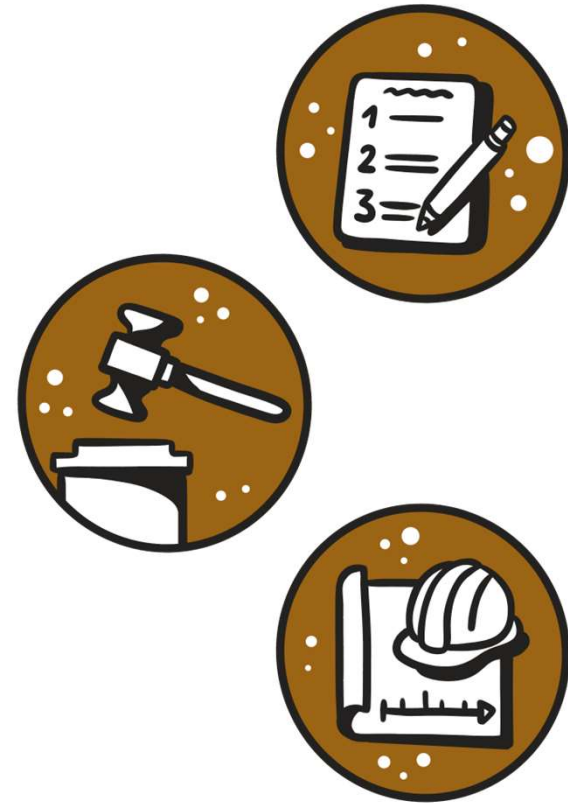
- Kosten Netzstrom – Optimierung durch Eigenproduktions- und -verbrauchslösung
- Geeignete Form?

❖ Rechtliche Ausgestaltung

- ZEV, vZEV und LEG
- Technische Voraussetzungen: Netztopologie
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Unter Eigentümerschaften
- Mietrechtliche Einflüsse

❖ Praktisches

- Abrechnung, MwSt.
- Blendung
- Hinweise Dienstleister



ÜBER MICH _____



LIC. IUR. SOPHIE DORSCHNER
Partnerin

RECHTSANWÄLTIN/MEDIATORIN UND DOZENTIN

Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, 2023

Collaborative Lawyer (clp Schweiz), 2022

Ausbildungscoach am Campus Sursee seit 2016

Mediatorin SAV, 2012

Zürcher Anwaltspatent, 2009

Lizentiat Universität Freiburg i. Ue., 2002

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

Öffentliches und privates Bau- und Immobilienrecht

Energierrecht, insbesondere ZEV / PVA

Werkvertrags- und Architektenrecht

Sachenrecht, insb. Dienstbarkeiten, Baurechtsverträge,

Nachbarrecht, Bauhandwerkerpfandrecht

Mediation



Stromkosten / Optimierung

Herausforderungen und Optimierung

- ❖ Stromkosten: Allein das Netz und dessen Betrieb machen bis zu 50% des Endkundenpreises aus!
- ❖ Verzicht auf bzw. reduzierte Inanspruchnahme des öff. Verteilnetzte durch Produktion an Ort und Stelle
- ❖ Synchronisation von Produktion und Verbrauch
- ❖ Geeignete Form?
 - ZEV
 - vZEV
 - LEG



Rechtliche Ausgestaltung / ZEV, vZEV und LEG

❖ ZEV:

Zusammenschluss
zum Eigenverbrauch

- Art. 17 f. EnG/Art. 16 ff. EnV

❖ vZEV:

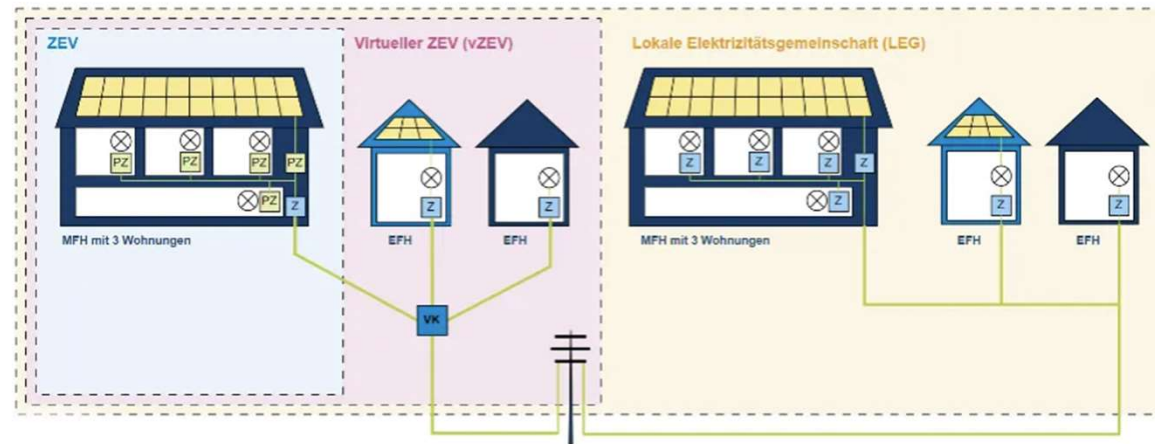
Virtueller ZEV (seit 1.1.2025)

- Virtueller Messpunkt

❖ LEG (seit 1.1.2026):

Lokale Elektrizitäts-
gemeinschaften

- Art. 17d/e, 17a^{bis} Strom VG /
Art. 19e-h StromVV



ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, vZEV: Virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, LEG: Lokale Elektrizitätsgemeinschaft, VK: Verteilkabine, EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus, Z: EKZ Stromzähler, PZ: Privater Stromzähler

Rechtliche Ausgestaltung / Technische Voraussetzungen

❖ Vom ZEV zum vZEV

- Physischer Zusammenschluss aller Verbraucher
- 1 Anschlusspunkt gegenüber VNB
- 1 logischer Bezüger gegenüber VNB
- Flexibilität in der Rechtsform
 - Einfache Gesellschaft
 - Verein
 - Juristische Person (AG / GmbH)
- Probleme bei Bestandesliegenschaften bei unwilligen Endnutzern
- Änderung der physischen Verkabelung kann erhebliche Kosten generieren

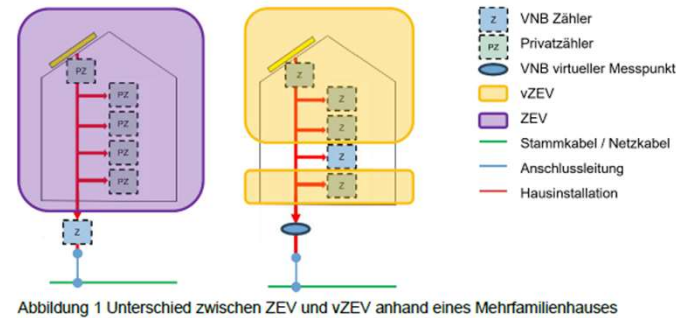


Abbildung 1 Unterschied zwischen ZEV und vZEV anhand eines Mehrfamilienhauses

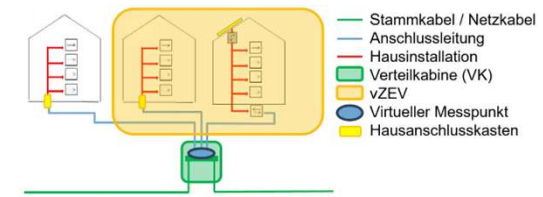
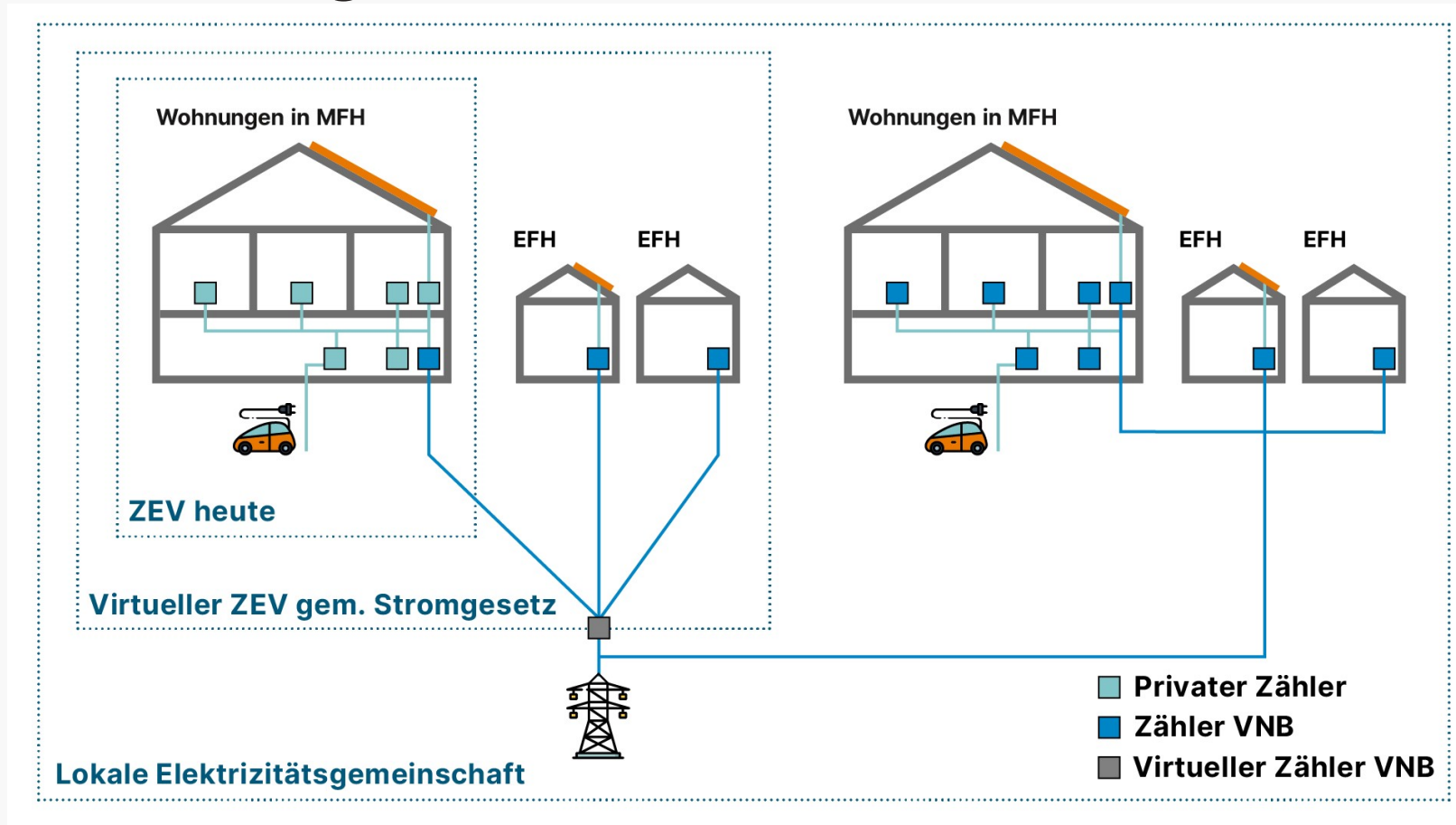


Abbildung 2 Virtuelle ZEV unter Nutzung der Anschlussleitung



Erweiterung: LEG (seit 1.1.2026)



Interne Regelungen im ZEV/vZEV (I)

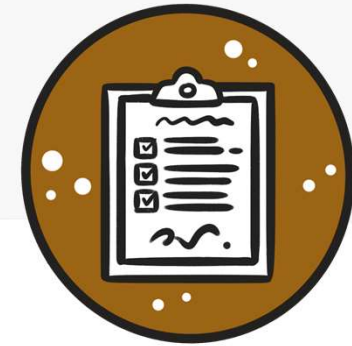


❖ Regelungen unter Grundeigentümer:innen

- Gemäss Art. 17 Abs. 1 EnG müssen die Grundeigentümer:innen (Stockwerkeigentümer:innen) mit dem Betreiber der Anlage und untereinander eine Vereinbarung abschliessen - Es bestehen keine gesetzlichen Vorgaben zur (Art der) Vereinbarung
- Die Eigentümer:innen können unter sich eine Zusammenschlussvereinbarung abschliessen oder den Zusammenschluss im Reglement regeln
- Das ZEV-Reglement kann im Grundbuch als Zusatz zum bestehenden Reglement oder bei der entsprechenden Dienstbarkeit angemerkt werden (Fortbestand des ZEV)
- Zur dinglichen Sicherung der PVA kann eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden



Interne Regelungen im ZEV/vZEV (II)



❖ Inhalt

- **Wahl/Bestimmung der Vertretung**, z.B. Verwaltung oder Energiedienstleister
- **Wahl/Bestimmung des extern bezogenen Stromprodukts** (z.B. welches Produkt aus der Grundversorgung, Wechsel in den freien Markt) und **Modalitäten bei Wechsel**
- **Art und Weise der Messung des internen Verbrauchs, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung** (ggf. Delegation an einen Energiedienstleister)
- Ausübung Stimmrecht / Beschlussfassung
- Weiteres:
 - Anschluss Mieter:innen
 - Verzicht auf Ausscheiden (Art. 740a.2 ZGB) / Anmerkung im Grundbuch
 - Strombezugspflicht „vom eigenen Dach“
 - Etc.



Mietrechtliche Einflüsse im ZEV/vZEV

- ❖ Art. 16.1 EnV gibt vor, welche Inhalte im **Mieter:innen-ZEV** schriftlich festgehalten werden müssen (s.o.)
- ❖ Art. 16a und Art. 16b EnV bestimmen, welche externen und internen Kosten einem Strombezüger in Rechnung gestellt werden dürfen
- ❖ Sinn und Zweck der Verordnung sind klar: Ist der Endverbraucher ein Mieter oder eine Mieterin, so soll diesem oder dieser für den extern bezogenen Strom nicht mehr in Rechnung gestellt werden, als er oder sie für diesen hätte bezahlen müssen, wenn er nicht am ZEV angeschlossen wäre und den Strom direkt vom Verteilnetzbetreiber beziehen würde
- ❖ Unter Beachtung dieser Obergrenze dürfen Mieter:innen die Kosten für die extern bezogene Elektrizität (Energiepreis), die Netznutzung sowie die Kosten der Messung des Zusammenschlusses belastet werden
- ❖ Bei den internen Kosten sind Erträge für die Einspeisung des produzierten Stroms bei der Kostenrechnung gutzuschreiben



Mietrechtliche Einflüsse (Kosten / Tarife) im ZEV/vZEV

❖ Art. 16b EnV (internen Kosten):

- Variante 1: Pauschale, 80% der Kosten ohne ZEV (des „Standardstromprodukts“), Art. 16b.2
- Variante 2: Effektive Kosten + $\frac{1}{2}$ der Differenz zum Standardstromprodukt, Art. 16b.3
- Je höher der Stromtarif des Verteilnetzbetreibers im Vergleich zu den effektiven Kosten, desto attraktiver ist die Pauschalmethode für die Vermieterschaft,
- Für Mieter:innen ist ein ZEV fast immer vorteilhaft, da im worst case gleichwertig zum Strombezug vom VNB

❖ Einhaltung des individuell für den einzelnen Bezüger anwendbaren Tarifs des VNB (kann je nach Bezüger unterschiedlich sein!)

❖ Grundsätzliche Beachtung des Gleichbehandlungsgebots, aber

- auch unterschiedliche Preise für die Endbezüger denkbar, sofern
- die Tarifgestaltung auf sachlichen Kriterien beruht, z.B. Grossverbraucher



Mietrechtliche Einflüsse im ZEV/vZEV

❖ Einführung in Bestandesliegenschaften

- Formularanzeige: OR 269d Abs. 3
- Zustimmung bzw. opt out (Widerspruch)
- **Mindestregelungen** (s.o.)
- Form Mitteilungen ans EW («Zustimmung Mieter»)

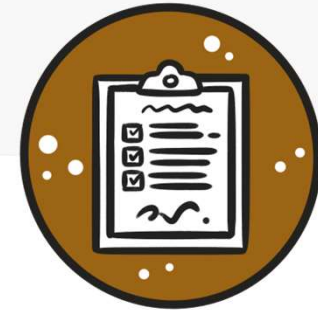
❖ Neuüberbauungen: Zusatz ZEV zum MV (**Mindestregelungen**, s.o.)



Akteure in der LEG

❖ VNB (Verteilnetzbetreiber)

- Informiert über die Netztopologie und ob Voraussetzungen einer Teilnahme der Interessent:innen erfüllt sind (Netzebene)
 - Installiert die Smart Meter (insofern noch nicht vorhanden)
 - Misst die Daten zu Stromproduktion und -bezug und stellt diese dem bzw. der LEG-Betreiber:in zu
 - Rechnet den aus dem öffentlichen Netz bezogenen und ins öffentliche Netz eingespeisten Strom ab
- Datenschutz: Das VNB darf keine Personenbezogene Daten ohne Zustimmung des/r Betroffenen herausgeben (insb. Kontaktdaten, Verbrauch)



Akteure in der LEG



❖ LEG-Betreibende

- Regelt die Einwilligung und die Konditionen innerhalb der LEG vertraglich mit allen Teilnehmenden
- Ist verantwortlich für Anmeldung, und Ansprechperson gegenüber dem VNB
- Teilt dem VNB allfällige Mutationen mit
- Rechnet den LEG-internen Strombezug und die LEG-interne Solarstromproduktion ab
- Kann, wie auch der Verteilnetzbetreiber, eine zusammenfassende Rechnung an die Gemeinschaft verlangen -
Für die Aufteilung der Kosten und Rückspeisevergütung innerhalb der LEG und erhält diesfalls für die interne Abrechnung erforderlichen Daten (Bezüge aus und Einspeisungen in die LEG je Teilnehmenden)
 - Schuldnerin bleibt aber der / die Teilnehmende!



Akteure in der LEG

❖ LEG-Produzent:innen

- Legen gemeinsam mit dem bzw. der LEG-Betreiber:in und den teilnehmenden Endverbraucher:innen die Preisstruktur fest. Auch wird geregelt, wer welche Kosten für Administration und Abrechnung trägt
- Verkaufen den lokal produzierten Solarstrom primär an die LEG
- Wird mehr Solarstrom produziert, als die LEG verbraucht, wird dieser Strom ins öffentliche Verteilnetz gespeist und dem VNB verkauft

❖ Endverbraucher:innen

- Legen gemeinsam mit dem bzw. der LEG-Betreiber:in und den teilnehmenden Produzent:innen die Preisstruktur fest, inkl. Regelung, wer welche Kosten für Administration und Abrechnung trägt
- Bleiben Kund:innen des VNB
- Nutzen primär den lokal (innerhalb der LEG) produzierten Solarstrom
- Beziehen den darüber hinaus benötigten Strom beim VNB (oder auf dem freien Markt)



Interne Regelungen LEG

Regelungen unter den LEG-Teilnehmenden

- ❖ Art. 17d.5/6 StromVG i.V.m. 19f StromVV gibt vor, welche Inhalte die Teilnehmenden der LEG schriftlich vereinbaren müssen
- ❖ Praktikabel erscheint dazu eine LEG-Vereinbarung
- ❖ Dingliche Sicherungsmittel (Anmerkung eines LEG-Reglements / Eintragung einer Dienstbarkeit zwecks Sicherung Fortbestand der Anlagen) erscheinen bei dieser Form weniger passend, sind aber denkbar



Interne Regelungen LEG

❖ (Mindest-)Inhalt (Art. 19f StromVV)

- Teilnehmende / Funktionen; Zweck
- Verhältnis zum VNB / Vertretung der Gemeinschaft gegen aussen
- Vergütungsansätze für die intern erzeugte und verbrauchte Elektrizität
- Kostentragung für die interne Datenbearbeitung, Verwaltung und Abrechnung
- Voraussetzungen für den Eintritt in die und den Austritt aus der Gemeinschaft (Kündigung) sowie Beitritt weiterer – hier sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (Art. 19g StromVV): 1 Mt. auf Monatsende
- Aufteilung der Kostentragung für die Netznutzung und die Messung sowie für die Elektrizitätslieferungen innerhalb und ausserhalb der Grundversorgung (sofern von der Rechnungstellung bzw. vom Gesetz abweichend)
- Weiteres:
 - Haftung / Ausschlüsse (für Strommenge, bei Störungen / Unterbrüchen, für Schäden)
 - Datenaustausch / Datenschutz
 - MwSt.-Abrechnung

➤ Mustervertrag: <https://www.lokalerstrom.ch/betriebsmodelle/leg> - Empfehlung: individuell anpassen!



Mietrechtliche Einflüsse in der LEG?

- ❖ Art. 16a und Art. 16b EnV kommen nicht zu Anwendung
- ❖ Die Teilnahme ist freiwillig
- ❖ Es gelten die vereinbarten Bedingungen
 - Anmerkung: Die Rückspeisevergütung wird gesetzlich dem/den Einspeiser/n (d.h. dem Produzenten) verteilt. Eine andere interne, d.h. privatrechtliche Vereinbarung ist möglich, ändert an der Abrechnung durch den VNB bzw. am Aussenverhältnis nichts.
- ❖ Bei Austritt: Bezug Netzstrom



Praktisches / Mehrwertsteuer

- ❖ Stromlieferung ist eine mehrwertsteuerpflichtige Leistung:
Abrechnungspflicht ab CHF 100'000
- ❖ Wenn kein mehrwertsteuerpflichtiger Lieferant (Vermieter
von Wohnungen), dann kein (voller) Vorsteuerabzug
- ❖ Wenn kein Vorsteuerabzug, aber Umsatz genügend für
MwSt.-Pflicht, dann u.U. höhere Kosten
- ❖ Lösung allenfalls via Variante Contractor



Praktisches / Blendung



❖ Blendung Aufdach / Indach (Baubewilligung vs. Meldeverfahren / USG!)

- Blendungsrisiko vorab zu prüfen, insbesondere bei:
 - Norddächern
 - mit geringer Neigung
 - an Hanglagen
 - Risiken beim «Meldeverfahren» (Art. 18a RPG / 32a RPV): Vorsorgeprinzip (Art. 11 USG)
 - «Reflexionsarm» reicht nicht in jedem Fall!
 - «beste verfügbare Technologien» (Satinierung, Folierung etc.), sofern wirtschaftlich tragbar



Praktisches / Dienstleister

- ❖ Energieberatung / Photovoltaik-Beratung
- ❖ Photovoltaik Fachplanung
- ❖ Contractor
- ❖ Installateur / Elektriker
- ❖ Verteilnetzbetreiber
- ❖ Mess- und Abrechnungsdienstleister
- ❖ Rechtliche Leitplanken



Informationen

❖ Hilfsmittel/Merkblätter/Beträge:

- [Leitfaden Eigenverbrauch energieschweiz](#)
- [Handbuch VSE Eigenverbrauchsregelung](#) (HER – 2025)
- [Lokale Elektrizitätsgemeinschaften \(LEG\)](#) (BD LEG – CH 2025)
- [Beiträge RA S. Dorschner](#) zur Thematik ZEV etc.:
 - Zum Begriff des Mieters in der Energiegesetzgebung
 - Sicherungsmöglichkeiten bei PV-Anlagen im Energiecontracting
 - Gibt es in der CH ein Recht auf Laden?
 - ZEV-Lösungen vertraglich und datenschutzkonform regeln
 - Angemessene Verzinsung von Investitionen in Photovoltaik-anlagen
 - Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom (inkl. MwSt.-Thematik)



VIELEN DANK!

Sophie Dorschner

Partnerin/Rechtsanwältin
Fachanwältin SAV Bau- und
Immobilienrecht und
Mediation SAV
Ausbildungsscoach am Campus Sursee

KELLER Rechtsanwälte AG

Fraumünsterstrasse 17
Postfach 2669
8001 Zürich

s.dorschner@keller-law.ch
www.keller-law.ch



Bei den Inhalten dieser Unterlagen handelt es sich um eine allgemein formulierte Hilfestellung unter Beachtung der Erfahrungen der Referentin ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Wer diese Hilfestellung zur Vorlage (in einem konkreten Fall) verwendet, ist für die Einhaltung der jeweils massgebenden Gesetzgebung und Praxis selbst verantwortlich.