Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 94 (2019)

Heft: 6: Klimagerecht bauen

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Nebenkosten bei Power-to-Gas-Anlagen

In welchem Umfang gelten Kosten von Power-to-Gas-Anlageteilen als Nebenkosten? Mit dem totalrevidierten Energiegesetz gelten seit Anfang 2018 neue Bestimmungen.

Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Telefonische Auskünfte:
044 360 28 42
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr

Die Verbreitung von Power-to-Gas-Anlagen nimmt zu. Bei diesen wird Strom aus Photovoltaikanlagen (PVA) durch Elektrolyse in Wasserstoff umgewandelt und dann durch Methanisierung mit CO_2 zu erneuerbarem Gas (Methan) verbunden. Das Gas wird in unterirdischen Energiespeichern aufbewahrt, um die saisonalen Schwankungen der Stromproduktion aufzufangen. Bei Bedarf wird das Methan im eigenen Blockheizkraftwerk für die Wärmeerzeugung wieder verbrannt.

In der Praxis stellt sich die Frage, in welchem Umfang die Kosten für die PVA und die Methanisierungsanlage als Nebenkosten ausgeschieden werden beziehungsweise wie die Kosten der jeweiligen Anlageteile zugeordnet werden können.

Das totalrevidierte Energiegesetz (EnG)[1] und die Energieverordnung (EnV)[2] sind seit Anfang 2018 in Kraft. Beide Erlasse enthalten Bestimmungen zur Eigenstromproduktion, wobei die Stromerzeugungs- und Heizkosten vom Gesetzgeber getrennt behandelt werden.

Neu: Stromerzeugungskosten als Nebenkosten

Die Stromkosten können seit Inkrafttreten des EnG bei gemeinsam produziertem Strom als Nebenkosten abgerechnet werden.[3] Entgegen den allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen werden bei der Stromerzeugung mittels PVA die Investitionen nicht wie bisher auf den Nettomietzins überwälzt, sondern die Anlagekosten mit dem Eigenverbrauchstarif über die Nebenkosten amortisiert.[4] Massgebend sind die tatsächlich anfallenden Kosten (Abschreibung, Unterhalt, Service und Verwaltung der PVA) abzüglich der Erlöse aus der ins Netz eingespeisten Elektrizität.[5]

Heizungs- und Warmwasserkosten

Bei Power-to-Gas-Anlagen sind die Heizungs- und Warmwasserkosten von den Stromerzeugungskosten zu unterscheiden, da diese in gesetzlicher Hinsicht anders geregelt sind. Die typischen verbrauchsabhängigen Heizungs- und Warmwasserkosten sind in der Verordnung zum Mietrecht in Art. 5–8 VMWG geregelt. Wurde im Mietvertrag die Bezahlung dieser Kosten vereinbart, so sind sämtliche Positionen gemäss Art. 5 VMWG erfasst, also müssen Heizungs- und Warmwasserkosten nicht detailliert ausgeschieden werden. Gemäss Art. 5 Abs. 2 VMWG, der exemplarischen Charakter für anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten hat, sind als solche Kosten die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, anrechenbar.

Die eigentlichen Investitionskosten der Heizanlage – die Anschaffungskosten für Methanisierungsanlage, Speicher und Blockheizkraftwerk – dürfen gemäss den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften nur über die Nettomiete verrechnet werden und können dem Mieter nicht als Nebenkosten belastet werden.

Zuordnung der Kosten

Zu den Kapitalkosten der PVA, die als Nebenkosten ausgeschieden werden dürfen, gehören sämtliche Kosten, die unmittelbar mit der Installation der Anlage in Zusammenhang stehen. Das sind die eigentlichen Photovoltaikmodule, Wechselrichter, weitere Anlagekomponenten, allfällige Gerüstarbeiten sowie die Montage der Anlagen. Diejenigen Anlageteile, die nicht der Strom-, sondern der Wärmeproduktion dienen, dürfen nicht über die Nebenkosten amortisiert werden. Diese Kosten müssen in den Nettomietzins einkalkuliert werden. Als typische Grenze zwischen PVA und Hausinstallation kann die Überstromsicherung für die PVA im Elektroverteilkasten betrachtet werden.[6] Die Methanisierungsanlage, der Speicher und das Blockheizkraftwerk dienen nicht der Stromproduktion, sondern der Wärmeerzeugung und sind demnach nicht Teile der PVA. Die Kapitalkosten der Anlagen zur Wärmeerzeugung dürfen nur über die Nettomiete verrechnet werden und können dem Mieter nicht als Nebenkosten belastet werden.

Verbrauchsabhängige Kosten wie Heiz- oder Warmwasserkosten gelten als im Nettomietzins inbegriffen, wenn sie nicht ausdrücklich im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden werden.[7] Bei bestehenden Mietverhältnissen müssen die Mieter über diese Änderung der Nebenkosten orientiert und muss diese einseitige Vertragsänderung nach Art. 269d OR auf dem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden. Bei einer Neuvermietung müssen die Strom- und Heizkosten im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden werden.

Fazit

Zurzeit besteht eine strikte rechtliche Trennung zwischen Strom- und Wärmeerzeugung bei Gebäuden und folglich auch eine strenge Trennung bei der Nebenkostenabrechnung. Es ist davon auszugehen, dass die Kosten für Stromerzeugung und Unterhalt der PVA vollständig auf die Nebenkosten überwälzt werden können. Bei der Wärmeerzeugung können nur die eigentlichen verbrauchsabhängigen Wärmekosten überwälzt werden, nicht aber andere Kosten für die Erzeugungsanlage wie Amortisation oder Reparaturen. Diese könnten nur direkt auf den Nettomietzins überwälzt werden. ■

1 Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0)

2 Energieverordnung vom 1. November 2017 (EnV; SR 730.01)

3 Vgl. Art. 6b VMWG

4 Vgl. Art. 6b VMWG i.V.m. Art. 16 EnV

5 Vgl. S. 16 ff. des Leitfadens Eigenverbrauch vom April 2018; abrufbar unter *www.energieschweiz.ch/page/de-ch/eigenverbrauch*

6 Vgl. S. 16 des Leitfadens Eigenverbrauch vom April 2018; Link wie unter 5

7 Vgl. Art. 257a Abs. 2 OR sowie BGE 121 III 460 E. 2a/aa und BGer 4C.24/2002 vom 29. April 2002