

Anhang 3: Zusatz zum Mietvertrag

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom

Zusatz zum Mietvertrag

Hauseigene PV-Anlage: Ort der Produktion (Adresse)

Angeschlossene Strombezüglerinnen und Strombezügler: Die Mietparteien der Liegenschaft(en) (Adresse)

1. Beteiligung am Zusammenschluss

Zur Nutzung der hauseigenen PV-Anlage bilden die Mietvertragsparteien der **Liegenschaft/Siedlung (Adresse)** einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) im Sinne von Art. 17 Abs. 2 des Energiegesetzes (EnG). Der Zusammenschluss verfügt nur noch über einen einzigen Messpunkt gegenüber dem Netzbetreiber (Art. 18 Abs. 1 EnG). Mit diesem Vertragszusatz gehört die Mietpartei diesem Zusammenschluss an. Im internen Verhältnis gelten die nachfolgenden Vertragsbestimmungen.

2. Aufgaben des Vermieters und Vertretung des Zusammenschlusses

Der Vermieter finanziert, betreibt, wartet und unterhält die hauseigene PV-Anlage. Er ist Vertragspartner des örtlichen Verteilnetzbetreibers (VNB), teilt diesem die angeschlossenen Mietparteien und allfällige Nutzungsänderungen mit und vertritt den Zusammenschluss gegenüber dem Netzbetreiber. Er ist verantwortlich für die ausreichende Stromversorgung der beteiligten Mietparteien.

Den Stromverbrauch für Allgemeinstrom sowie den individuellen Stromverbrauch der angeschlossenen Mieterinnen und Mieter rechnet er jährlich über die Nebenkosten ab.

Der Vermieter kann diese Aufgaben an Hilfspersonen übertragen und eine Hilfsperson zur Vertretung des Zusammenschlusses gegenüber dem Netzbetreiber bevollmächtigen.

3. Messung und Verteilung der Stromkosten, Datenschutz

Der individuelle Stromverbrauch der einzelnen Mietparteien wird mit Smart Meters gemessen und nach Anteil von Solar- und Netzstrom ausgewiesen, inklusive Aufschlüsselung des Netzstroms in Hoch- und Niedertarif. Der Stromverbrauch des Zusammenschlusses wird entsprechend dieser Messung auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt, ergänzt durch die sachgerechte Aufteilung des Allgemeinstroms.

Allenfalls Alternativlösung bis zur Einführung von Smart Meters festhalten.

Soweit die Messdaten für den Nachvollzug der Kostenverteilung erforderlich sind, werden sie allen Beteiligten offengelegt. Jede Mietpartei kann über die Messungen ihres Verbrauchs Einsicht in die detaillierten Daten nehmen. Im Übrigen sind die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere darf der Vermieter die aufgrund der Messungen gewonnenen Personendaten an Dritte nur in dem Umfang herausgeben, wie dies zur ordnungsgemässen technischen und kommerziellen Abwicklung der Netznutzung erforderlich ist.

4. Wahl und Wechsel des Stromprodukts

Soweit die hauseigene Anlage den Stromverbrauch nicht abdeckt, wird Strom vom örtlichen Netzbetreiber bezogen. Der Vermieter wählt dafür ein Stromprodukt aus der mittleren Preislage aus.

Für den Wechsel auf ein teureres Stromprodukt muss die Zustimmung der gewichteten Mehrheit der am Zusammenschluss Beteiligten vorliegen. Die Stimmkraft der einzelnen Vertragsparteien bemisst sich nach ihrem Anteil am Stromverbrauch gemäss letzter Nebenkostenabrechnung. Die erforderliche Mehrheit muss über 50% des gesamten Stromverbrauchs repräsentieren.

Der Wechsel auf ein teureres Stromprodukt muss den Mieterinnen und Mietern mit amtlichem Formular angezeigt werden.

5. Verwaltung und Abrechnung

Die Stromkosten sind Bestandteil der Nebenkosten. Sie werden vom Vermieter jährlich abgerechnet. In Rechnung gestellt werden die effektiven Kosten des vom Netzbetreiber bezogenen Stroms, abzüglich der Erlöse aus der eingespeisten Energie sowie die Kosten des eigenproduzierten Solarstroms.

Der Tarif des Solarstroms darf folgende Kosten abdecken (Art. 16 der Energieverordnung [EnV]):

- a) Verzinsung und Amortisation der anrechenbaren Kapitalkosten der Anlage, abzüglich Förderbeitrag
- b) die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der Anlage
- c) die Kosten für die interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung

Bis zur Auszahlung des Förderbeitrages kann der Vermieter die dafür vorgestreckte Finanzierung als Eigenkapital verzinsen.

Für die intern produzierte und verbrauchte Elektrizität darf pro Kilowattstunde nicht mehr in Rechnung gestellt werden, als die Kosten des extern bezogenen Produkts pro Kilowattstunde betragen.

6. Beendigung der Beteiligung am Zusammenschluss

Mit Beendigung des Mietvertrags scheiden die Mieterinnen und Mieter als Beteiligte am Zusammenschluss aus. Im laufenden Mietverhältnis können sie ihre Beteiligung nur beenden

- a) wenn sie als Grossverbraucher Zugang zum freien Strommarkt haben (Art. 17 Abs. 3 EnG und Art. 16 Abs. 5 EnV) und davon Gebrauch machen
- b) wenn der Vermieter seine Pflicht zur ausreichenden Stromversorgung oder die Vorgaben zur Überwälzung der Stromkosten (Art. 16 Abs. 5 EnV) verletzt.

Will ein Grossverbraucher ausscheiden, muss er dies dem Vermieter drei Monate im Voraus schriftlich mitteilen. Der Vermieter veranlasst die Meldung beim örtlichen Netzbetreiber. Er installiert auf Kosten des ausscheidenden Mieters die nötigen Einrichtungen zur Messung des individuellen Stromverbrauchs und belastet in der Nebenkostenabrechnung nur noch den Anteil am Allgemeinstrom.

Verletzt der Vermieter seine Pflicht zur ausreichenden Stromversorgung oder hält er die Vorgaben zur Rechnungstellung nicht ein (Art. 16 Abs. 1 EnV), kann ein betroffener Mieter seine Rechte nach den Regeln des Mängelrechts geltend machen, notfalls seine Grundversorgung über den Netzbetreiber abdecken und seine Beteiligung am Zusammenschluss beenden. Er muss dies dem Vermieter drei Monate im Voraus schriftlich mitteilen.

Bei Einführung des Vertragszusatzes mit Formularanzeige ist keine Unterschrift nötig.

Ort/Datum

(Für den Vermieter/die Vermieterin)

(Mieter/Mieterin)