

FAQ



Vermittlungsplattform

Projektleiter	Solarplattform Seeland Christoph Giger Zentralstrasse 49 2501 Biel christoph.giger@solarplattformseeland.ch
Stand	10.07.2023
Version	3

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Begriffserklärung	3
1.1 Solarregion Seeland.....	3
1.2 Solarplattform Seeland.....	3
1.3 Vermittlungsplattform	3
1.4 Liegenschaftsbesitzende.....	3
1.5 Investierende	3
1.6 Anlagebetreiber	3
1.7 Energieversorger – EVU	4
1.8 Solaranlage	4
1.9 Photovoltaikanlage – PVA.....	4
1.10 Leistung.....	4
1.11 Energie	4
1.12 Eigenverbrauch	4
1.13 Zusammenschluss zum Eigenverbrauch – ZEV	4
1.14 Einspeisung.....	6
1.15 Herkunftsnachweis – HKN	6
1.16 Autarkie	6
2 Welche Bestimmungen sollten im Vertrag zur Dachmiete geregelt sein?	6
3 Was ist integrierender Bestandteil des Vertrages zur Dachmiete?	7
4 Wie lange wird mein Dach für die Anlage vermietet?	7
5 Welchen Wert hat mein Dach?	7
6 Welchen Solarstromtarif ist für den Eigenverbrauch zu erwarten?.....	7
7 Was passiert, wenn die Liegenschaft verkauft wird?	8
8 Was passiert, wenn das Dach saniert werden muss?	8
9 Weitere Fragen.....	8
10 Versionskontrolle	9

1 Begriffserklärung

1.1 Solarregion Seeland

Die Solarregion Seeland ist eine Initiative des Vereins seeland.biel/bienne, umgesetzt durch den Verein Solarplattform Seeland. Ziel ist es, die Interessen und Aktivitäten zu bündeln, die einheimische Solarwirtschaft zu fördern und die Region Biel-Seeland als Solarregion zu stärken.

1.2 Solarplattform Seeland

Der Verein Solarplattform Seeland fördert seit dem Juli 2013 regionale, saubere und nachhaltige Energieproduktion aus Solaranlagen in der Region Biel-Seeland. Die Solarplattform Seeland unterstützt den Bauherrn/ die Bauherrin in der gesamten Projektentwicklung von der strategischen Planung, Vorprojekt, Ausschreibung bis zur Bauherrenvertretung. Diese Dienstleistungen stehen interessierten Gemeinden, Organisationen und Privaten zur Verfügung.

1.3 Vermittlungsplattform

Die Vermittlungsplattform hat zum Zweck, Angebote im Bezug zur Solarenergie zu vermitteln. Die Vermittlungsplattform ist eine Massnahme des Förderprogramms Solarregion Seeland, welches die Solarplattform Seeland für seeland.biel/bienne umsetzt.

Der Verein Solarplattform Seeland steht interessierten Personen mit Rat und Tat zur Seite und stellt diverse Dienstleistungen zur Verfügung. Sie setzt sich unter anderem für einen reibungslosen Vermittlungsablauf ein und hilft abzuklären, inwiefern die Installation einer Solaranlage auf einem entsprechenden Dach Sinn macht.

Im Falle der Inserate zur Dachvermietung werden die Angaben auf Vollständigkeit überprüft und das Potential der künftigen Anlage bestimmt.

Der Verein Solarplattform Seeland beteiligt sich weder finanziell noch rechtlich an einer Anlage und ist nicht Bestandteil eines Vertrages zur Dachnutzung.

1.4 Liegenschaftsbesitzende

Die Liegenschaftsbesitzende sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Gebäudes. Vor dem Bau einer Photovoltaikanlage müssen die Rechte und Pflichten vertraglich mit den Investierenden geregelt sein.

1.5 Investierende

Investierende sind natürliche oder juristische Personen, welche die Dachfläche zur Nutzung mieten. Sie sind Eigentümerinnen und Eigentümer der Photovoltaikanlage und den weiteren zur Anlage dazugehörenden Komponenten. Vor dem Bau einer Photovoltaikanlage müssen die Rechte und Pflichten vertraglich mit den Liegenschaftsbesitzenden geregelt sein.

1.6 Anlagebetreiber

Die Anlagebetreiber sind die Investierenden. Sie sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der Photovoltaikanlage und den weiteren zur Anlage dazugehörenden Komponenten. Die Anlagebetreiber sind die Mieter und Nutzer der Dachfläche des Liegenschaftsbesitzenden.

1.7 Energieversorger – EVU

Die Energieversorger, kurz EVU, sind die Betreiber des Netzes und liefern den Strom, auch Netzbetreiber genannt. Die Energieversorger sind für die Versorgungssicherheit beauftragt. Ein Netzanschluss gegenüber dem Energieversorger bleibt in jedem Fall gesichert.

1.8 Solaranlage

Eine Solaranlage ist nach fachlicher Bezeichnung eine Anlage mit thermischen Kollektoren und erzeugt durch die Sonneneinstrahlung Wärme. Umgangssprachlich wird der Begriff «Solaranlage» oftmals gleichgesetzt mit der Photovoltaikanlage, da diese heutzutage bevorzugt gebaut wird.

1.9 Photovoltaikanlage – PVA

Eine Photovoltaikanlage, abgekürzt PVA, produziert durch die Sonneneinstrahlung elektrische Leistung. Anlagegrössen werden in «kWp» angegeben, dies bedeutet Kilowatt-Peak und sagt über die maximal mögliche Leistung der Anlage einen Wert aus.

1.10 Leistung

Die produzierte Leistung wird im Falle einer Photovoltaikanlage praktischerweise in «kW» angegeben. Dies bedeutet Kilowatt und entsprechen eintausend Watt.

1.11 Energie

Die Energie wird im Falle der elektrischen Energie oftmals als Strom bezeichnet und mit der Einheit «kWh» angegeben. Dies bedeutet Kilowattstunden und entspricht der Leistung über einen bestimmten Zeitraum.

1.12 Eigenverbrauch

Der von der Photovoltaikanlage produzierte Strom, welcher von den Liegenschaftsbesitzenden verbraucht wird, wird als Eigenverbrauch benannt. Ein Eigenverbrauchsanteil ist immer gegenüber der Gesamtstromproduktion der PVA berechnet.

1.13 Zusammenschluss zum Eigenverbrauch – ZEV

Der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, kurz ZEV genannt, ist im Energiegesetz Artikel 16-18 geregelt und seit 01.01.2018 gültig.

Artikel 16: Eigenverbrauch

1 Die Betreiber von Anlagen dürfen die selbst produzierte Energie am Ort der Produktion ganz oder teilweise selber verbrauchen. Sie dürfen die selbst produzierte Energie auch zum Verbrauch am Ort der Produktion ganz oder teilweise veräussern. Beides gilt als Eigenverbrauch. Der Bundesrat erlässt Bestimmungen zur Definition und Eingrenzung des Orts der Produktion.

Absatz 1 gilt auch für Betreiber von Anlagen, die am Einspeisevergütungssystem (Art. 19) teilnehmen, eine Einmalvergütung (Art. 25) oder einen Investitionsbeitrag nach Artikel 26 oder 27 in Anspruch nehmen.

Artikel 17. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

1 Sind am Ort der Produktion mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Endverbraucherinnen und Endverbraucher, so können sie sich zum gemeinsamen Eigenverbrauch zusammenschliessen, sofern die gesamte Produktionsleistung im Verhältnis zur Anschlussleistung am Messpunkt (Art. 18 Abs. 1) erheblich ist. Dazu treffen sie mit dem Anlagebetreiber und unter sich eine Vereinbarung.

2 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können einen gemeinsamen Eigenverbrauch am Ort der Produktion auch für Endverbraucherinnen und Endverbraucher vorsehen, die zu ihnen in einem Miet- oder Pachtverhältnis stehen. Sie sind für die Versorgung der am Zusammenschluss Beteiligten verantwortlich. Artikel 6 oder 7 des Stromversorgungsgesetzes vom 23. März 2007 (StromVG) gilt sinngemäss. Der Bundesrat kann in Bezug auf die Rechte und Pflichten nach den Artikeln 6 und 7 StromVG Ausnahmen vorsehen.

3 Mieterinnen oder Mieter oder Pächterinnen oder Pächter haben bei der Einführung des gemeinsamen Eigenverbrauchs durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer die Möglichkeit, sich für die Grundversorgung durch den Netzbetreiber nach Artikel 6 oder 7 StromVG zu entscheiden. Sie können diesen Anspruch zu einem späteren Zeitpunkt nur noch geltend machen, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer den Pflichten nach Absatz 2 nicht nachkommt. Sie behalten grundsätzlich ihren Anspruch auf Netzzugang nach Artikel 13 StromVG.

4 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die mit der Einführung des gemeinsamen Eigenverbrauchs verbundenen Kosten selber zu tragen, soweit sie nicht durch das Netznutzungsentgelt gedeckt sind (Art. 14 StromVG). Sie dürfen diese Kosten nicht auf Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter überwälzen.

Artikel 18 Verhältnis zum Netzbetreiber und weitere Einzelheiten

1 Nach dem Zusammenschluss verfügen die Endverbraucherinnen und die Endverbraucher gegenüber dem Netz-betreiber gemeinsam über einen einzigen Messpunkt wie eine Endverbraucherin oder ein Endverbraucher. Sie sind gemeinsam, auch in Bezug auf die Messeinrichtung, die Messung oder den Anspruch auf Netzzugang nach den Artikeln 6 und 13 StromVG, wie eine einzige Endverbraucherin oder ein einziger Endverbraucher zu behandeln.

2 Der Bundesrat kann Bestimmungen erlassen, insbesondere:

- a. zur Prävention von Missbräuchen gegenüber Mieterinnen und Mietern sowie Pächterinnen und Pächtern;
- b. zu den Bedingungen, unter denen Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter Ansprüche, die sie aufgrund des StromVG haben, geltend machen können;
- c. zu den Bedingungen und dem Messverfahren beim Einsatz von Elektrizitätsspeichern im Rahmen des Eigenverbrauchs.

1.14 Einspeisung

Der von der PVA produzierte Strom, welcher in das Netz des Energieversorgers eingespeist wird, wird als Einspeisung bezeichnet. Der Energieversorger vergütet dies üblicherweise mit einem bestimmten Einspeisetarif.

1.15 Herkunftsnachweis – HKN

Die Qualität des Stromes wird als HKN bezeichnet. Dabei ist werden ein HKN als eine Kilowattstunde verkauft. Der HKN kann ab einer Anlagengrösse von 30 kWp selbst vermarktet werden anstelle am Energieversorger zu verkaufen.

1.16 Autarkie

Die Autarkie bezeichnet in diesem Kontext eine Unabhängigkeit des Energieversorgers. Eine vollständige Autarkie ist bei einem bestehenden Gebäude mit Netzanschluss nicht möglich. Es handelt sich um eine Teilautarkie, wenn ein Teil des Stromes von einer PVA kommt und ein Teil vom Netz. Üblicherweise wird dabei von einem Autarkiegrad gesprochen.

2 Welche Bestimmungen sollten im Vertrag zur Dachmiete geregelt sein?

Folgende Bestimmungen sind in einem Vertrag zur Dachmiete enthalten:

- 1 Vertragsgegenstand
- 2 Eigentum und Nutzungsrechte
- 3 Planung, Erstellung, Nutzung
- 4 Kosten PVA
- 5 Entschädigung
- 6 Unterbrüche
- 7 Schäden
- 8 Laufzeit, Kündigung
- 9 Erwerbsrecht Eigentümer
- 10 Rechtsnachfolger
- 11 Rückgabe der Mietsache
- 12 Werbung und Öffentlichkeitsarbeit
- 13 Vormerkung im Grundbuch
- 14 Übergangs- und Schlussbestimmungen

3 Was ist integrierender Bestandteil des Vertrages zur Dachmiete?

Integrierende Bestandteile des Vertrages sind:

- Situationsplan PVA
- Beschrieb Dachzustand (wird vor Baubeginn erstellt)
- Restwerttabelle

Im Situationsplan der Photovoltaik-Anlage sind die beanspruchte Dachfläche sowie der Installationsort für Wechselrichteranlage und Netzeinspeisung eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Der ursprüngliche Zustand des Daches wird vom Analgebetreiber und Liegenschaftsbesitzenden gemeinsam schriftlich und bildlich vor Baubeginn festgehalten. Der Liegenschaftsbesitzende bestätigt, dass innerhalb 25-30 Jahre ab Vertragsbeginn keine ordentliche Dachsanierung geplant ist. Eine Dachsanierung kommt den Anlagenbetreiber aufgrund des ausfallenden Ertrages und der Kosten für De- und Remontage teuer zu stehen.

Die verbindlichen Restwerte aufgeteilt nach Anlagenalter sind in der beiliegenden Restwerttabelle festgehalten. Sie ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages. Die Restwerttabelle kann die Form einer linearen Abschreibung oder einer Amortisation mit linearen Kapitalkosten über 25-30 Jahre annehmen. Bei einer Amortisation mit linearen Kapitalkosten (Annuität) wird der Anlagenwert zuerst weniger und gegen Ende der 25-30 Jahre stärker abnehmen als bei einer Amortisation mit linearer Abschreibung.

4 Wie lange wird mein Dach für die Anlage vermietet?

In der Regel ist es zwischen 25 und 30 Jahre. Die Dauer wird im Vertrag zur Dachmiete festgelegt.

5 Welchen Wert hat mein Dach?

Die Solarplattform Seeland empfiehlt Ihnen einen symbolischen Betrag für die Dachnutzung zu verlangen, der einmalig oder jährlich beglichen werden kann. Legen Sie den Fokus auf einen guten Preis für den Solarstrombezug.

6 Welchen Solarstromtarif ist für den Eigenverbrauch zu erwarten?

Der Solarstromtarif kann individuell gestaltet werden. Gesetzlich geregelt bei einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), ist dass der Solarstromtarif günstiger sein muss als der mittlere Stromtarif des Netzanbieters. Die Möglichkeit besteht einen Hochtarif in der Nacht und einen Niedertarif tagsüber zu verhandeln. Der Preis liegt im Bereich des Vergütungstarifs für die Einspeisung und des mittleren Stromtarifes des Netzanbieters. Der Netztarif ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich und abhängig vom lokalen Netzanbieters

7 Was passiert, wenn die Liegenschaft verkauft wird?

Die Parteien sind verpflichtet, den bestehenden Vertrag zur Dachnutzung an allfällige Rechtsnachfolgende mit sämtlichen Rechten und Pflichten mit schriftlicher Voranzeige an die anderen Parteien weiter zu überbinden.

8 Was passiert, wenn das Dach saniert werden muss?

Bei Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten am Dach kann die Anlage vorübergehend demontiert werden. Sollte ein Abriss und Neuaufbau des Hauses oder eine Aufstockung erfolgen, so gestattet der jeweilige Liegenschaftsbesitzende die Neuinstallation der Solaranlage. Der Liegenschaftsbesitzende übernimmt die dadurch entstehenden Kosten des Anlagebetreibers oder er übernimmt die Anlage zum Restwert.

De- und Montagearbeiten einer Solaranlage verursachen Kosten in der Höhe von rund 800 CHF/kWp. Daher ist hier situationsbedingt eine gute Lösung zu vereinbaren.

Alternativ dazu kann auch eine andere Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die Installation einer neuen Anlage statt der ursprünglichen ist ebenfalls Verhandlungssache.

9 Weitere Fragen

Gerne können Sie Ihre Fragen an info@solarplattformseeland.ch senden.

10 Versionskontrolle

Version	Datum	Autor	Bemerkung/Änderung
1	08.04.2021	Christoph Giger	Dokument erstellt
2	09.04.2021	Christoph Giger	Korrekturen
3	10.07.2023	Mascha Theiler	Korrekturen