

Photovoltaikanlage – eine Übersicht

Der Gesetzgeber vollzieht derzeit auf allen Stufen verschiedene Schritte zur Energiestrategie 2050, welche erneuerbare Energien stark in den Fokus rückt.

M. A. HSG Fiona Gedon, Baden

Per 1. April 2025 trat im Aargau das revidierte Energiegesetz mit der revidierten Energieverordnung in Kraft, welches vor allem neue Regelungen für Wärmeerzeugungsanlagen enthält. Bereits in der Revision des Energiegesetzes im Jahr 2023 hat der Bund eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie eingeführt. Auch die Bautätigkeit weist einen hohen Anteil an alternativen Energieerzeugungsanlagen, wie Wärmepumpen, Erdsonden oder Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf.

Was sind PV-Anlagen?

PV-Anlagen sind Solaranlagen, welche die Sonnenstrahlen nutzen und in elektrische Energie umwandeln. PV-Anlagen können entweder auf einem Gebäude montiert (als Aufdachmontage oder additive Anlage), direkt im Gebäude integriert (bspw. Indachmontage oder als Teil der Fassade) oder als Freilandanlage auf dem Boden «aufgeständert» werden.

Besteht eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie?

Die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie bei Neubauten besteht bereits seit dem 1. Januar 2023. Der Kanton Aargau hat dies in § 26a der kantonalen Energieverordnung (EnV) umgesetzt. Eine Pflicht zur Erstellung von PV-Anlagen gilt im Kanton Aargau bei Neubauten ab einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m². Es bestehen zu diesem Grundsatz verschiedene Aus-



Bild: Getty

nahmen, namentlich aus Ortsbild- oder Landschaftsschutzgründen oder wenn die Erstellung einer Anlage wirtschaftlich unverhältnismässig ist.

Besteht für PV-Anlagen eine Baubewilligungspflicht?

PV-Anlagen sind im Bundesrecht geregelt: Erfüllt eine PV-Anlage die in Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) definierten Vorgaben («genügend angepasst»), kann sie baubewilligungsfrei erstellt werden. Es besteht lediglich eine vorgängige Meldepflicht an die kantonalen Behörden. «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. Für Flachdächer gilt, dass die Oberkante des Dach-

randes um höchstens einen Meter überragt werden darf, die Anlage von unten in einem Winkel von 45° nicht sichtbar sein darf und sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt wird.

Wer ist Eigentümer bzw. Eigentümerin einer PV-Anlage?

Die Frage, wer Eigentümer bzw. Eigentümerin einer PV-Anlage ist, hängt von der Art der PV-Anlage ab. Gebäudeintegrierte Anlagen sind klar als Bestandteil des Gebäudes zu qualifizieren. Dies führt dazu, dass der Eigentümer bzw. die Eigentümerin des Gebäudes auch Eigentümer bzw. Eigentümerin der PV-Anlage ist.

Bei Aufdachanlagen (additiven PV-Anlagen) ist die Qualifikation, ob es sich bei der PV-Anlage um einen Bestandteil des Gebäudes oder um Fahrnis handelt, schwieriger. In der Lehre umstritten ist die Beurteilung, ob bei Aufdachanlagen eine innere Verbindung mit dem Gebäude besteht und ob die Dauerhaftigkeit der Verbindung gegeben ist. Je nach Beurteilung ist die Aufdachanlage als Fahrnis oder als Bestandteil des Gebäudes zu qualifizieren. Nur wenn die Aufdachanlage als Fahrnis qualifiziert wird, kann das Eigentum an der PV-Anlage vom Eigentum am Gebäude unterschieden werden.

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

Stellen Grundeigentümer ihre Dach- oder Fassadenfläche einer Drittperson zum Bau einer PV-Anlage zur Verfügung,

wird häufig 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.

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.

ANG ★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Bremgarten, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 27. September 2025.

Mehr Informationen unter:
www.aarguenernotar.ch

ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

Mit einem ZEV schliessen sich mehrere Parteien zusammen, um lokal erzeugten Strom gemeinsam zu nutzen. Ein ZEV ermöglicht es, den Eigenverbrauch des lokal erzeugten Stroms zu steigern. Im internen Verhältnis müssen Regelungen getroffen werden, insbesondere auch, um die Investition in die Produktionsanlage zu schützen.

lic. iur. Georg Schärer, Aarau

Die Rentabilität einer PV-Anlage ist massgeblich davon abhängig, welcher Anteil des produzierten Stroms selbst verbraucht werden kann (Eigenverbrauch). Der nicht selbst verbrauchte Strom wird in das Netz eingespeist. Die dafür geleisteten Rückliefervergütungen sind heute aber deutlich tiefer als der Strompreis in der Grundversorgung.

Die gesetzlichen Regelungen von Art. 16 ff. des Energiegesetzes (EnG) und von Art. 14 ff. der Energieverordnung (EnV) erlauben es, dass sich verschiedene Grundeigentümer zu einem ZEV zusammenschliessen, um lokal produzierten Strom gemeinsam zu nutzen. In der Regel schliessen sich Eigentümer benachbarter Grundstücke oder die Stockwerkeigentümer eines Mehrfamilienhauses zu einem ZEV zusammen. Ebenso ist es möglich, dass ein Grundeigentümer für seine Mieter einen ZEV vorsieht.

Gegenüber dem örtlichen Stromversorger gilt der ZEV als ein Endverbraucher. Innerhalb des ZEV muss somit selbst über den Verbrauch des selbst produzierten (inkl. Amortisation der PV-Anlage) und des von extern bezogenen Stroms abgerechnet werden.

Für die Umsetzung der internen Regelungen eines ZEV bieten sich je nach Situation unterschiedliche Lösungen an.

Mehrere Liegenschaften (z. B. ein Grundstück mit PV-Anlage und zwei weitere Grundstücke): Hier kann ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden, mit welchem ein Mitbenützungrecht an der PV-Anlage zu Lasten des Grundstücks (bzw. der Grundstücke) mit PV-Anlage und zu Gunsten der

anderen Grundstücke vereinbart wird. Zudem ist zum Schutz der Investition der Verzicht auf die Dienstbarkeit für die Dauer von 30 Jahren auszuschliessen. Zugleich können in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) sämtliche internen Regelungen des ZEV getroffen werden. Die Dienstbarkeit, der Ausschluss des Verzichts und die NVO sind im Grundbuch einzutragen.

Stockwerkeigentum: Es empfiehlt sich, die internen Regelungen des ZEV in das Reglement aufzunehmen. Dann gelten die Bestimmungen beim Verkauf einer STWE-Einheit auch für den neuen Eigentümer.

Mietliegenschaft: Es ist ein Zusatz zum Mietvertrag abzuschliessen und es sind die Bestimmungen von Art. 17 Abs. 2 ff. EnG und von Art. 16 Abs. 4 ff. EnV einzuhalten.

Energie-Contracting-Vertrag: einfach erklärt

Energie-Contracting ist ein Modell, bei dem ein spezialisiertes Unternehmen (sog. Contractor) die Planung, Finanzierung, Installation und oft auch den Betrieb einer Energieanlage übernimmt. Die Grundeigentümerin stellt z. B. ihr Gebäude zur Verfügung und bezieht als Contracting-Nehmerin die produzierte Energie, z. B. Wärme oder Strom. Dafür bezahlt sie eine vertraglich vereinbarte Entschädigung. Grundlage bildet ein sog. Energie-Contracting-Vertrag, der die Rechte und Pflichten beider Parteien regelt.

Typische Einsatzbereiche sind etwa Heizungs- oder Photovoltaikanlagen in

bzw. auf Wohn- und Gewerbegebäuden. Ziele sind eine effizient(er)e Energienutzung, das Reduzieren oder gar Vermeiden von Investitions- und Unterhaltskosten bei der Grundeigentümerschaft sowie der Zugang zu Fachwissen.

Im schweizerischen Recht ist der Energie-Contracting-Vertrag nicht explizit geregelt. Es handelt sich um eine Mischform aus Werk-, Miet- und Dienstleistungsvertrag (sog. Innominatvertrag). Umso wichtiger ist es, zentrale Punkte wie Leistungsumfang, Kosten, Entschädigung, Vertragsdauer, Haftung und insbesondere auch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnis-

se an Gebäude und Anlage vertraglich zu regeln.

Energie-Contracting gewinnt in Zeiten der Modernisierung von Energieanlagen, Steigerung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien immer mehr an Bedeutung. Es kann sowohl für den Contracting-Nehmer als auch für die Dienstleisterin wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sein – setzt aber einen sauber strukturierten Vertrag mit klaren Regeln und Transparenz voraus.

MLaw UZH Jonas Hofmann,
Gränichen



Hätten Sie gewusst, dass ...

- alles, was fest und dauerhaft mit dem Boden verbunden ist, wie Bauten oder Pflanzen, zum Eigentum des Grundeigentümers gehört (Akzessionsprinzip)?
- das Akzessionsprinzip mit der Einräumung eines Baurechts als Dienstbarkeit durchbrochen werden kann?
- die Mitbenutzung einer PV-Anlage durch einen Dritten mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden sollte?
- Dienstbarkeitsverträge öffentlich beurkundet werden müssen?
- der Verzicht auf eine Dienstbarkeit für die Dauer von höchstens 30 Jahren vertraglich ausgeschlossen und im Grundbuch vorgemerkt werden kann?
- der Bau von neuen Solaranlagen im Kanton Aargau melde- oder baubewilligungspflichtig ist?
- seit 1. Januar 2023 eine Pflicht zur Nutzung der Solarenergie bei Neubauten besteht?