

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 7-8: Wohnen im Alter  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

# Eigenstromverbrauch, Absturzsicherung, Untermiete

Vor kurzem traten im Energiebereich auf Verordnungsstufe neue Bestimmungen in Kraft, die einen Einfluss auf die Abrechnungsmodalitäten bei Zusammenschlüssen zum Eigenverbrauch (ZEV) haben werden. Weitere gesetzliche Neuerungen betreffen Arbeiten auf dem Dach und die kurzfristige Untermiete.



Thomas Elmiger, lic. iur.  
Rechtsanwalt

Telefonische  
Auskünfte:  
044 360 28 40  
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr

## Präzisionen für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Für Genossenschaften, die über Anlagen zur Eigenstromerzeugung beziehungsweise ZEV verfügen, sind am 1. April 2019 einige Neuerungen in der Energieverordnung<sup>1</sup> in Kraft getreten. Diese werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden müssen. Insbesondere wurde die Regelung zur Kostenverrechnung an den ZEV präzisiert: Mess- und Verwaltungskosten können dem Mieter neu anteilmässig in Rechnung gestellt werden.<sup>2</sup> Zudem wird geregelt, dass sowohl Mieter als auch Grundeigentümer von den durch den ZEV erzielten Einsparungen profitieren sollen: Falls die Kosten des intern produzierten Stroms tiefer sind als die Kosten des externen Stromproduktes, kommt die erzielte Einsparung neu je zur Hälfte dem Grundeigentümer (konkret: der Genossenschaft) und den Mietern zugute.<sup>3</sup>

Neu hält die revidierte Energieverordnung explizit fest, dass sich ein ZEV bei zusammenhängenden Grundstücken auch über Strassen, Eisenbahntrassen sowie Bäche oder Flüsse erstrecken kann, wenn der jeweilige Eigentümer sein Einverständnis dazu gibt.<sup>4</sup> Die alte gesetzliche Regelung sah eigenartigerweise vor, dass Eigenverbrauchszusammenschlüsse, die durch eine Strasse oder einen Bach getrennt waren, nicht zustande kommen konnten, auch wenn die betroffenen Grundeigentümer einverstanden waren.

Zudem wurde Art. 8 Abs. 5 der Stromversorgungsverordnung<sup>5</sup> ersatzlos aufgehoben. Gemäss dem bisherigen Art. 8

Abs. 5 StromVV trug der Produzent (beziehungsweise der ZEV) die Kosten für die Strommessung. Aufgrund der neuen Regelung entfallen somit alle Messkosten für die unabhängigen Produzenten (ZEV) beziehungsweise müssen die Netzbetreiber die Änderung bei der Abrechnung berücksichtigen. Hintergrund dieser Änderung war ein Bundesgerichtsurteil<sup>6</sup>, in dem das Recht eines Produzenten bestätigt wurde, die Messdienstleistung für die Einspeisung des Stromes aus seinen PV-Anlagen von einem Dritten beziehen zu dürfen, da für die Messdienstleistung weder ein rechtliches noch ein faktisches Monopol zu Gunsten der Netzbetreiber bestehe, weswegen der ZEV den Messdienstleister frei wählen könne.

## Absturzsicherungen auf dem Dach

Von wahrscheinlich einschneidender Bedeutung – jedoch wenig beachtet – ist die vom Bundesrat vor mittlerweile acht Jahren angepasste und verschärfte Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten.<sup>7</sup> In Art. 15 ff. BauV ist vorgesehen, dass bei ungeschützten Stellen mit einer Absturzhöhe von mehr als zwei Metern ein Seitenschutz zu verwenden ist. Diese Vorschriften werden insbesondere auch bei Dachkontrollen oder Unterhaltsarbeiten auf dem Dach zu berücksichtigen sein.

Das Unfallkostenrisiko für den Dachdecker als Arbeitgeber sowie eine nicht auszuschliessende Werkeigentümerhaftung des Gebäudeeigentümers nach Art. 58 OR werden zur Folge haben, dass bei etlichen Liegenschaften Absturzsicherungen auf dem Dach nachgerüstet werden müssen, da solche Arbeiten sonst aufgrund des hohen Haftungsrisikos nicht ausgeführt werden können. Welche konkreten Massnahmen und Regeln einzuhalten sind, ergibt sich aufgrund von Merkblättern der Suva.<sup>8</sup>

## Keine Vereinfachung der kurzzeitigen Untermiete

Der Bundesrat verzichtete am 8. März 2019 auf eine Ergänzung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Ursprünglich sah der Entwurf vor, dass der Vermieter auf Anfrage eines Mieters zur Erteilung der generellen Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen (zum Beispiel über Buchungsplattformen wie Airbnb) verpflichtet werden könne. Hintergrund des bundesrätlichen Verzichts auf eine Anpassung der Verordnung ist, dass sich zahlreiche Verbände und Parteien skeptisch gegenüber der geplanten Änderung äusserten, weswegen der Entwurf verworfen wurde. ■

1 Energieverordnung vom 1. November 2017; EnV; SR 730.01.

2 Vgl. Art. 16 Abs. 1 und 1 bis EnV

3 Art. 16 Abs. 3 EnV

4 Art. 14 Abs. 2 EnV

5 Stromversorgungsverordnung vom 14. März 2008; StromVV; SR 734.71.

6 BGer 2C\_1142/2016 vom 14. Juli 2017

7 Bauarbeitenverordnung vom 29. Juni 2005, BauAV; SR 832.311.141.

8 Vgl. [www.suva.ch](http://www.suva.ch) (Prävention – Sachthemen – Arbeiten auf Dächern)