



9. Juli 2025

## 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.**

Die Rentabilität einer Photovoltaik-Anlage (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 eingespielen. 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 und des von extern bezogenen Stroms abgerechnet werden. Der Preis, welcher für den selbst produzierten Strom verrechnet wird, muss insbesondere auch ermöglichen, die PV-Anlage zu amortisieren.

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 Mitbenützungsrecht 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 auszuschiessen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Eigentümer der Grundstücke ohne PV-Anlage nicht durch einfachen Verzicht auf die Dienstbarkeit aus dem ZEV aussteigen und der Eigentümer des Grundstücks mit PV-Anlage auf einer zu gross dimensionierten Anlage "sitzen bleibt". 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 der Stockwerkeigentümergeinschaft aufzunehmen. Dann ist gewährleistet, dass die Bestimmungen beim Verkauf einer Stockwerkeinheit auch für den neuen Eigentümer gelten.

**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. Es ist insbesondere zu beachten, dass Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis

die Beteiligung am ZEV ablehnen können (Art. 17 Abs. 3 EnG), dass die Kosten, die bei der Einführung des ZEV anfallen, nicht unmittelbar den Mietern weiterverrechnet werden dürfen (Art. 17 Abs. 4 EnG) und dass die Vereinbarungen betreffend die Vertretung des Zusammenschlusses nach aussen, die Art und Weise der Messung des internen Verbrauchs, der Datenbereitstellung, der Verwaltung und der Abrechnung sowie betreffend das von extern bezogene Stromprodukt (und dessen Wechsel) zwingend schriftlich getroffen werden müssen (Art. 16 Abs. 4 EnV).



*Eine etwas kürzere Version dieses Artikels ist im Rahmen der von der Aargauischen Notariatsgesellschaft publizierten Seite "Ratgeber Notariat" am 28. Juni 2025 in der Aargauer Zeitung erschienen. Die Ratgeberseite vom 28. Juni 2025 beinhaltet weitere Artikel zu den Themen Photovoltaikanlage und Energie-Contracting. Sie finden diese Ratgeberseite hier <https://www.aargauernotar.ch/> in der Rubrik «Publikationen».*

**Georg Schärer**

Partner / lic. iur., Rechtsanwalt und Notar  
[georg.schaerer@5001.ch](mailto:georg.schaerer@5001.ch)

*Unsere Spezialistinnen und Spezialisten im Energierecht und im Notariat unterstützen Sie gerne beim Thema ZEV.*

