

Urs Martin Springer / Sophie Dorschner

Angemessene Verzinsung von Investitionen in Photovoltaikanlagen

Der Preis für Solarstrom zum Eigenverbrauch hat sich an den effektiven Kosten für die Produktion und Administration zu orientieren. Diese bestehen überwiegend aus Kapitalkosten, für welche gegenüber Mietern die gleichen Regeln wie für Investitionen in Immobilien zu gelten haben. Das hat dazu geführt, dass der Strompreis auf der Basis einer Rendite von nur noch 1.75% festgelegt werden durfte. Das Bundesgericht hat jüngst entschieden, dass im aktuellen Tiefzinsumfeld eine höhere Rendite auf Immobilienanlagen erlaubt ist. Wir untersuchen im Folgenden, ob diese neue Berechnungsmethode auch für Investitionen in Solaranlagen gilt.

Beitragsart: Beiträge

Rechtsgebiete: Energie- und Umweltrecht; Miet- und Pachtrecht

Zitiervorschlag: Urs Martin Springer / Sophie Dorschner, Angemessene Verzinsung von Investitionen in Photovoltaikanlagen, in: Jusletter 23. August 2021

Inhaltsübersicht

1. Tarifgestaltung im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
 - 1.1. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
 - 1.2. Die Festlegung des Strompreises im ZEV
 - 1.3. Die Gretchenfrage: Wie hoch sind angemessene Kapitalkosten?
 - 1.4. Ein einfaches Beispiel
2. Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019/BGE 147 III 14)
 - 2.1. Sachverhalt
 - 2.2. Entscheid
 - 2.3. Würdigung
3. Auswirkungen auf die Tarifgestaltung im ZEV
 - 3.1. Beispiel mit höherem Zinssatz
 - 3.2. Gilt das Urteil analog für Investitionen in PV-Anlagen?
 - 3.3. Höhere Rendite hilft nicht allen Projekten
4. Zusammenfassung und Ausblick

1. Tarifgestaltung im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

1.1. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

[1] Betreiber von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) haben das Recht, ihren Strom selbst zu verbrauchen.¹ Sie dürfen den Eigenverbrauch auch für Mieter und Pächter vorsehen.² Das geschieht entweder im Rahmen des Praxismodells³ oder in der Form eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV).⁴ Das Modell des ZEV erfreut sich seit seiner Einführung im Januar 2018 grosser Beliebtheit. In den letzten Jahren haben Investoren und Projektentwickler in Hunderten von Neubauprojekten einen ZEV etabliert, auch bei Sanierungen werden immer häufiger PV-Anlagen auf den Dächern installiert.

1.2. Die Festlegung des Strompreises im ZEV

[2] Neben der technischen Machbarkeit ist die Wirtschaftlichkeit entscheidend dafür, ob ein Gebäude mit einer PV-Anlage ausgerüstet wird. Die Wirtschaftlichkeit hängt in erster Linie ab vom Strompreis in der Standortgemeinde. Je höher dieser ist, desto wertvoller der Solarstrom vom Hausdach. Diese Aussage genügt allerdings vielen Investoren nicht als Antwort. Vor dem Investitionsentscheid stellen die meisten Grundeigentümer die Frage: Wie viel darf ich für meinen Solarstrom von meinen Mietern verlangen?

¹ Art. 16 Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG, SR 730.0).

² Art. 17 Abs. 1 und 2 EnG.

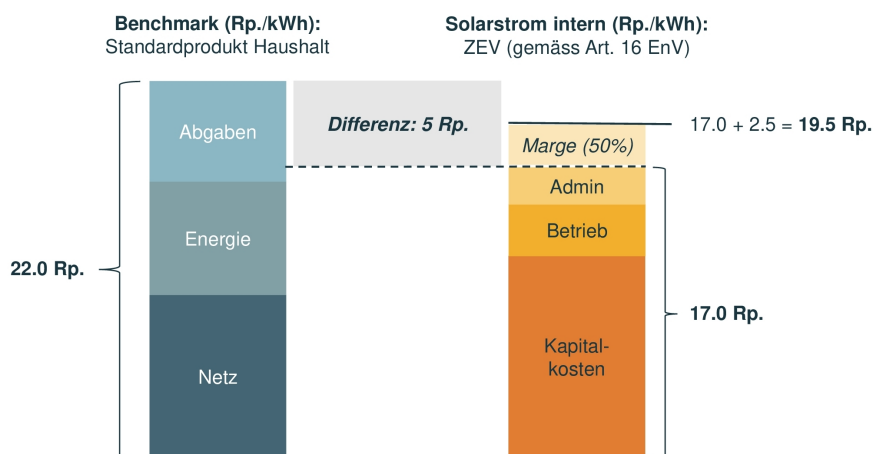
³ Das Praxismodell umfasst eine Vielzahl von Eigenverbrauchskonzepten, welche die Verteilnetzbetreiber vor dem Inkrafttreten des Energiegesetzes entwickelt haben. Das Praxismodell ist im Energiegesetz nicht geregelt, was zu einem erheblichen Klärungsbedarf geführt hat. Vgl. Eidgenössische Elektrizitätskommission (2021), Mitteilung zum Praxismodell Eigenverbrauch vom 30. Juni 2021 (zuletzt besucht am 15. August 2021).

⁴ Vgl. EnergieSchweiz, Leitfaden Eigenverbrauch, Version 2.2. Ittigen, Juli 2021, Ziff. 2.2; IRÈNE SPIRIG, Eigenverbrauch von Solarstrom in Mietliegenschaften, in: Mietrechtspraxis 33 (2019), Zürich, S. 103–132 sowie SOPHIE DORSCHNER/MICHAEL HOHN/URS MARTIN SPRINGER, Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom, in: Jusletter 17. August 2020.

[3] Die Antwort darauf findet sich in Art. 16 EnV⁵. Absatz 3 enthält den Grundsatz, dass der Strom nicht teurer sein darf als beim lokalen Grundversorger: «Den Mieterinnen und Mietern darf für die internen Kosten [...] nicht mehr in Rechnung gestellt werden, als die Kosten des externen Standardstromprodukts betragen würden, wenn die Mieterinnen und Mieter nicht Teil des Zusammenschlusses wären.» Seit dem 1. Januar 2020 enthält der Absatz 3 noch einen zweiten Satz mit folgender Vorgabe: «Sind die internen Kosten tiefer als die Kosten dieses externen Standardstromprodukts, so kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer den Mieterinnen und Mietern zusätzlich höchstens die Hälfte der erzielten Einsparung in Rechnung stellen.»

[4] Die internen Kosten umfassen «die anrechenbaren Kapitalkosten der Anlage», «die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der Anlage» sowie «die Kosten für die Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung».⁶ Der Grundeigentümer ist also berechtigt, den Mietern die Kapital-, Betriebs- und Administrationskosten abzüglich der Erlöse aus der eingespeisten Elektrizität in Rechnung zu stellen, die Kosten für die extern bezogene Elektrizität sind ohne Aufschlag weiterzugeben.⁷

[5] Diese Regeln sind in der untenstehenden Abbildung dargestellt. Im Beispiel beträgt der Preis beim lokalen Grundversorger 22 Rappen pro Kilowattstunde. Die internen Kosten des Solarstroms setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten, den Betriebskosten (Betrieb und Unterhalt der Anlage) und den Administrationskosten (Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung).⁸ Sie betragen insgesamt 17 Rappen pro Kilowattstunde. Die Differenz zwischen dem Standardstromprodukt des Grundversorgers und den internen Kosten beträgt 5 Rappen, wovon der Grundeigentümer die Hälfte auf die internen Kosten aufschlagen darf. Damit beläuft sich der Preis für eine Kilowattstunde Solarstrom auf 19.5 Rappen.



Der Strompreis im ZEV (gemäss Art. 16 Abs. 1–3 EnV)

⁵ Energieverordnung vom 1. November 2017 (EnV, SR. 730.01).

⁶ Art. 16 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und 2 und lit. c EnV. Hinzu kommen weiter «die Kosten für die extern bezogene Elektrizität» nach lit. b, vgl. dazu unser Beispiel unten, sowie Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 21, Tabelle 2.

⁷ Art. 16 Abs. 1^{bis} EnV bestimmt weiter, dass die Verrechnung verbrauchsabhängig erfolgen muss, bei den Administrationskosten vereinfachend auch «zu gleichen Teilen»; vgl. dazu auch Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 18 und 22.

⁸ Art. 16 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und 2 und lit. c EnV.

[6] Der grösste Kostenblock sind die Kapitalkosten. Diese dürfen «den angemessenen Satz für Verzinsung und Amortisation der Investition nicht überschreiten».⁹ Doch wie hoch ist dieser angemessene Satz?

1.3. Die Gretchenfrage: Wie hoch sind angemessene Kapitalkosten?

[7] Die Frage nach einer adäquaten Verzinsung der Kapitalkosten stellt sich in regulierten Monopolen regelmässig. Für Investitionen in die Stromübertragungsnetze beispielsweise legt das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation den durchschnittlichen Kapitalkostensatz fest. Für das Jahr 2021 beträgt dieser wie im Vorjahr 3.83 %.

[8] Für Investitionen privater Grundeigentümer in PV-Anlagen findet sich in der EnV weder ein bestimmter Wert noch ein konkreter Hinweis auf eine externe Quelle.¹⁰ Allerdings hält der «Leitfaden Eigenverbrauch» von EnergieSchweiz eine Antwort bereit: «Die jährlich einzusetzenden Kapitalkosten werden mittels Annuitätsformel berechnet. Der einzusetzende Ertrag darf maximal 0.5 % über dem aktuellen Referenzzins liegen».¹¹ Gemeint ist der hypothekarische Referenzzinssatz, welchen das Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publiziert. Aktuell liegt dieser Wert bei 1.25 % (seit 3. März 2020). Der Leitfaden orientiert sich an der mietrechtlichen Definition, wonach der angemessene Zinssatz nach der – bisherigen – bundesgerichtlichen Rechtsprechung mit einem Zuschlag von 0.5 % zum Referenzzinssatz für Hypotheken definiert wird.¹² Die neue Rechtsprechung dazu wird im vorliegenden Artikel untersucht (vgl. unten Ziff. 2).

1.4. Ein einfaches Beispiel

[9] Wir zeigen die Berechnung des Preises für Solarstrom anhand der Berechnungsvorlage von Swissolar.¹³ Unser Beispiel gilt für eine hypothetische dachintegrierte PV-Anlage mit einer installierten Leistung von 30 Kilowatt.

[10] Die Investitionskosten betragen CHF 60'000, die Eigentümerin¹⁴ erhält eine Einmalvergütung von CHF 11'600. Die effektiv anfallenden Investitionskosten von CHF 48'400 werden umgerechnet in jährliche Kapitalkosten mit dem Annuitätsfaktor von 4.97 %, welcher einer Amortisation in 25 Jahren bei einem Zinssatz von 1.75 % entspricht (Referenzzins von 1.25 % plus Risikozuschlag von 0.5 %).¹⁵ Die jährlichen Kapitalkosten betragen somit CHF 2'406.91.

⁹ Art. 16 Abs. 2 EnV.

¹⁰ Die Verordnung spricht von einem «angemessenen Satz für Verzinsung». Es fragt sich im Endeffekt, ob für einen solchen, durch Rechtsprechung und Praxis zu definierenden juristischen Begriff zur betragsmässigen Bestimmung das Energierecht oder das Mietrecht heranzuziehen ist, vgl. IRÈNE SPIRIG (Fn. 4), Ziff. 13.3.

¹¹ Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 19.

¹² Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 19 f. Hier wird weiterhin mit einem Risikozuschlag von 0.5 % gerechnet, da unklar sei, ob der Wert gemäss geänderter Bundesgerichtspraxis auch bei Mietzinsfestlegung nach wertvermehrenden Investitionen gelte; vgl. zur Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen (nach bisheriger Rechtsprechung) IRÈNE SPIRIG (Fn. 4), Ziff. 13.3 mit Verweis auf BGE 140 III 433 E. 3.5.2, mp 4/14 S. 326 und BGE 118 II 415 E. 3c/aa.

¹³ Berechnung Gestehungskosten Photovoltaikanlage beim ZEV (zuletzt besucht am 15. August 2021).

¹⁴ Wir gehen hier davon aus, dass die Eigentümerin der Liegenschaft auch die Eigentümerin der PV-Anlage ist.

¹⁵ Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 20, Tabelle 1; vgl. zur Herleitung IRÈNE SPIRIG (Fn. 4), Ziff. 13.3.

[11] Dazu sind die Betriebskosten zu addieren. Das sind entweder die effektiv anfallenden Kosten für den Unterhalt der PV-Anlage oder ein Standardkostensatz von 3 Rp./kWh.¹⁶ Wir verwenden hier der Einfachheit halber den Standardkostensatz und erhalten einen Betrag von CHF 864 pro Jahr.

[12] Die Erlöse aus der Rückeinspeisung von Solarstrom ins Verteilnetz sind von den Kosten zu subtrahieren. Bei einem Rücklieferarif von 7.7 Rp./kWh und einer Eigenverbrauchsquote von 60 % ergeben sich Erlöse von CHF 1'108.80.

[13] Das Zwischentotal sind die jährlichen Kapital- und Betriebskosten, welche in unserem Beispiel CHF 2'162.11 oder umgerechnet 15.0 Rp. pro Kilowattstunde Solarstrom betragen.

	Effektive Kosten (CHF)	Jahreskosten (CHF/a)	Kosten / Tarif (Rp./kWh)
Kosten der PV-Anlage abzüglich Vergütung	48'400	2'406.91	
Betriebskosten		864.00	
Erlös aus Rückspeisung ins Netz		-1'108.80	
Jährliche Kapital- und Betriebskosten		2'162.11	15.0
Administrationskosten			2.0
Interne Kosten des Solarstroms			17.0
Standardstromprodukt Grundversorger			22.0
Differenz			5.0
Marge (50 % der Differenz)			2.5
Interner Stromtarif für Mieter			19.5

Die Festlegung des Strompreises im ZEV: Beispiel unter bisheriger Rechtsprechung

[14] Zu den Kapital- und Betriebskosten ist der Aufwand für die Administration zu addieren, womit wir 17.0 Rp./kWh erreichen.¹⁷

[15] Diese internen Kosten des Solarstroms müssen tiefer sein als das Standardstromprodukt des Grundversorgers, was im vorliegenden Fall zutrifft. Die Differenz zwischen dem Netzstromprodukt und den internen Kosten des Solarstroms beträgt 5 Rp./kWh. Gemäss Art. 16 Abs. 3 EnV darf die Eigentümerin den Mietern maximal die Hälfte dieser Differenz in Rechnung stellen («Marge»). Schöpft sie diesen Spielraum aus, resultiert ein interner Stromtarif für die Mieter in der Höhe von 19.5 Rp. pro Kilowattstunde Solarstrom.

[16] Dank der Verteilung der unter dem Strich verbleibenden Kosteneinsparung konnte die Grundeigentümerin bereits unter der geltenden Rechtsprechung eine höhere Rendite erzielen als die Summe aus Referenzzinssatz und Risikozuschlag (1.75 %).

¹⁶ Vgl. Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 20.

¹⁷ Vgl. Leitfaden Eigenverbrauch (Fn. 4), Ziff. 4.7, S. 21 f.

2. Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019/BGE 147 III 14)

2.1. Sachverhalt

[17] Zwei Mieter schlossen mit der Vermieterin, eine Pensionskasse, im Juni 2017 einen Mietvertrag über eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer Liegenschaft im Kanton Waadt und hat eine Fläche von 101 Quadratmetern. Der Mietzins betrug CHF 2'190 zuzüglich Nebenkosten à CHF 270. Zusätzlich mieteten die beiden Mieter zwei Garagenplätze zu je CHF 130. Der Vormieter hatte für die Wohnung lediglich CHF 2'020 zuzüglich Nebenkosten à CHF 270 und für die Garagen je CHF 110 pro Monat bezahlt. Die Vermieterin begründete die Erhöhung der Miete mit der Orts- und Quartierüblichkeit.

[18] Die Mieter fochten den Anfangsmietzins der Wohnung und der Parkplätze im August 2017 vor der Schlichtungsbehörde an, wo keine Einigung gefunden werden konnte. Sie gelangten anschliessend ans Mietgericht, welches in seinem Urteil vom 8. Januar 2019 den Mietzins auf CHF 900 für die Wohnung und auf CHF 50 je Parkplatz festsetzte. Die darauf erhobene Berufung der Vermieterin ans Kantonsgericht Waadt wies dieses unter Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids ab.

[19] Die Vermieterin zog den Entscheid ans Bundesgericht weiter und verlangte gleich wie bei der Vorinstanz CHF 1'950 für die Wohnung und CHF 120 für einen Parkplatz. Sie rügte eine willkürliche Berechnung der Nettorendite durch das Kantonsgericht. Insbesondere stellte sie die Beschränkung der Anpassung des investierten Eigenkapitals an die Teuerung auf maximal 40 % in Frage (Art. 16 VMWG, was einem fiktiven Fremdkapitalanteil von mindestens 60 % entspricht)¹⁸ sowie die Festlegung des Ertrags von maximal 0,5 % über dem aktuellen Referenzzinssatz für Hypotheken. Die Vermieterin hielt eine Miete von lediglich CHF 900 für diese Wohnung gar für schockierend.

2.2. Entscheid

[20] Das Bundesgericht heisst die Beschwerde der Vermieterin teilweise gut. Es legt den zulässigen monatlichen Mietzins für die Wohnung auf CHF 1'390 und für die Parkplätze auf je CHF 73 fest. Mit dem Entscheid ändert das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung zur Berechnung der Nettorendite¹⁹ bezüglich zwei zentraler Faktoren:

- neu ist das investierte Eigenkapital zu 100 % an die Teuerung anzupassen,²⁰ und
- darf der Ertrag den Referenzzinssatz um 2 % übersteigen, solange der Referenzzinssatz 2 % oder weniger beträgt.

¹⁸ Vgl. MARCO BAUMANN, Urteilsbesprechung BGer 4A_554/2019: Angemessenheit der geänderten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Mietertrag im aktuellen Zinsumfeld, in: AJP 2021 S. 246–249.

¹⁹ Vgl. zur bisherigen Rechtsprechung u.a. BGE 120 II 100; BGE 118 II 415.

²⁰ Auf diesen Aspekt gehen wir hier, im Zusammenhang mit Investitionen in Photovoltaikanlagen, nicht weiter ein.

2.3. Würdigung

[21] Die bisherige Rechtsprechung zu den obigen beiden Faktoren (Teuerungsanpassung und Ertrag) geht auf die Jahre 1994²¹ bzw. 1986²² zurück. Die Änderung der Rechtsprechung rechtfertigt das Gericht durch das seither erheblich gesunkene Zinsniveau für Hypotheken sowie den kontinuierlich gesunkenen Referenzzinssatz (bei 5,5 % im Jahr 1986, was eine Rendite von 6 % zuliess). Die aus der bisherigen Berechnungsmethode mittlerweile resultierenden sehr tiefen Mieterträge stünden *in keinem Verhältnis zu den nötigen Rückstellungen und der Nutzung der betreffenden Wohnungen*. Das gilt nicht nur für Pensionskassen, die auf Erträge aus ihren eingeschränkten Anlagemöglichkeiten angewiesen sind. Auch andere Immobilieneigentümer gehen Risiken ein, wie Mietzinsverluste oder leerstehende Räumlichkeiten.²³

[22] Die neue Rechtsprechung gewährt den Grundeigentümern eine Rendite, welche im heutigen Zinsumfeld attraktiv ist und fördert so Investitionen in Wohnliegenschaften. Sie beendet zudem eine Praxis, welche sich in zunehmendem Masse von der wirtschaftlichen Realität entfernt hatte.

[23] Der neu eingeführte Schwellenwert von 2 % beim Referenzzinssatz erweist sich allerdings nicht in jedem Fall als praktikables Instrument. Er bringt zwar Erleichterungen im Tiefzinsumfeld, führt aber zu einem unstetigen Verlauf der Rendite, wenn die Zinsen wieder ansteigen. Bei einem Referenzzins von 2 % beträgt die zulässige Rendite 4 %. Steigt der Referenzzins um einen Viertelprozentpunkt, fällt die Rendite wieder auf 2.75 %. Diesem unerwünschten Effekt könnte mit abgestuften oder gleitenden Zuschlägen abgeholfen werden.²⁴

3. Auswirkungen auf die Tarifgestaltung im ZEV

3.1. Beispiel mit höherem Zinssatz

[24] Wir zeigen anhand des Beispiels von Ziff. 1.4, wie sich eine höhere Verzinsung auf den Solarstrompreis auswirkt. Der aktuelle Referenzzinssatz liegt mit 1.25 % unter dem Schwellenwert von 2 %. Damit darf ein Zuschlag von 2 % verwendet werden und es resultiert ein massgebender Zinssatz von 3.25 % anstatt wie bisher 1.75 %. Die Kombination von 25 Jahren Lebensdauer und einem Zinssatz von 3.25 % ergibt einen Annuitätsfaktor von 5.90 %. Aus der Multiplikation dieses Faktors mit der Investitionssumme von CHF 48'400 erhalten wir jährliche Kapitalkosten in der Höhe von CHF 2'857.50. Alle übrigen Werte in der Preiskalkulation sind unverändert.

²¹ BGE 120 II 100 E. 5.

²² BGE 112 II 149 E. 2b.

²³ Vgl. BGE 147 III 14 E. 8.4 S. 29 f.; Medienmitteilung des Bundesgerichts vom 16. November 2020, https://www.bger.ch/files/live/sites/bger/files/pdf/de/4a_0554_2019_yyyy_mm_dd_T_d_11_07_27.pdf (zuletzt besucht am 15. August 2021).

²⁴ Vgl. SVIT (2021), Bundesgericht, Praxisänderung bei der Nettorendite, <https://www.svit.ch/de/bundesgericht-praxisaenderung-bei-der-berechnung-der-nettoendite> (zuletzt besucht am 15. August 2021).

	Effektive Kosten (CHF)	Jahreskosten (CHF/a)	Kosten / Tarif (Rp./kWh)
Kosten der PV-Anlage abzüglich Vergütung	48'400	2'857.50	
Betriebskosten		864.00	
Erlös aus Rückspeisung ins Netz		-1'108.80	
Jährliche Kapital- und Betriebskosten		2'612.70	18.1
Administrationskosten			2.0
Interne Kosten des Solarstroms			20.1
Standardstromprodukt Grundversorger			22.0
Differenz			1.9
Marge (50 % der Differenz, aufgerundet)			1.0
Interner Stromtarif für Mieter			21.1

Die Festlegung des Strompreises im ZEV: Beispiel unter Anwendung der neuen Rechtsprechung

[25] Die Erhöhung der Kapitalkosten führt dazu, dass die internen Kosten des Solarstroms steigen und die Differenz zum Stromprodukt des Energieversorgers abnimmt. Die internen Kosten des Solarstroms betragen neu 20.1 Rp. und damit 1.9 Rp. weniger als der Netzstrom. Die Hälfte der Differenz («Marge») darf zu den internen Kosten addiert werden, woraus sich ein interner Stromtarif für die Mieter von 21.1 Rp. pro Kilowattstunde Solarstrom ergibt.

3.2. Gilt das Urteil analog für Investitionen in PV-Anlagen?

[26] Dürfen nun die geänderten Faktoren bei Investitionen in PV-Anlagen herangezogen werden, wenn es um die Beurteilung der zulässigen Preise bzw. auf die Mieter überwälzbaren Kosten im ZEV geht? Ausgehend von den oben in Ziff. 1 dargestellten Überlegungen, dass für die «angemessene Verzinsung» von Eigenkapital die mietrechtliche Definition massgebend ist und hier nach verbreiteter Auffassung mit der Grösse aus Referenzzinssatz für Hypotheken plus Zuschlag gerechnet wird,²⁵ liegt es nahe, dies zu bejahen. Das Bundesgericht hat auch nachvollziehbar begründet, weshalb die bisherigen Grössen nicht mehr zeitgemäss sind: Die nicht mehr als verhältnismässig erachteten Renditen trafen Immobilieneigentümer und Investoren, und dies gilt auch bei (wertvermehrenden) Investitionen in PV-Anlagen. Wie andere Investitionen in Immobilien als ortsgebundene Anlagen sind sie auf lange Lebensdauer ausgelegt. Die nun adäquat geänderten Berechnungsgrundlagen steigern nicht nur die Rentabilität eines ZEV, sondern fördern auch den Zubau von PV-Anlagen im Rahmen der Energiestrategie 2050. Investitionen in erneuerbare Energien sind politisch gewollt und werden von der öffentlichen Hand gefördert. Daher ist es

²⁵ Dieser Zinssatz gilt auch für die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen, vgl. BGE 140 III 433 E. 3.5.2 mit weiteren Verweisen.

folgerichtig und konsistent, wenn die Rechtsordnung auch für private Investoren wirkungsvolle Investitionsanreize setzt.

3.3. Höhere Rendite hilft nicht allen Projekten

[27] ZEV-Projekte mit einer hohen Wirtschaftlichkeit profitieren insofern von der neuen Regel, als dass die zulässige Rendite für den Investor steigt. Anders sieht es aus bei Projekten, welche eine geringe Profitabilität aufweisen (z.B. wegen geringem Eigenverbrauch oder tiefer Rückliefervergütung). Wenn sich ein ZEV nur knapp lohnt, hilft es nichts, dass die Rendite für den Investor höher sein dürfte.

[28] Nehmen wir zur Illustration an, dass der Preis für das externe Standardprodukt 20 Rp./kWh betrage und die Gestehungskosten des Solarstrom sich ebenfalls auf 20 Rp. belaufen (bei einem Zinssatz von 1.75 %). In diesem Fall ist es aufgrund der Kappungsgrenze von Art. 16 Abs. 3 EnV nicht zulässig, einen höheren Zinssatz zu verrechnen, weil sonst der Solarstrom teurer würde als der Netzstrom. Bei solchen Projekten kommt die höhere Renditemöglichkeit somit nicht zum Tragen.

4. Zusammenfassung und Ausblick

[29] Das Urteil des Bundesgerichts ermöglicht es Immobilieneigentümern, höhere Renditen zu erzielen und trägt damit der wirtschaftlichen Realität besser Rechnung. Angesichts zahlreicher mietrechtlicher Vorstösse im Parlament ist unklar, wie lange diese Berechnungsmethode zum Zug kommt. Wird sie nicht durch neue Erlasse wieder revidiert, steigert sie auch die Attraktivität von Investitionen in PV-Anlagen. Davon profitieren dürften vor allem Eigentümer von Liegenschaften, welche für die Solarstromerzeugung gut geeignet sind. Bei solchen Objekten darf der Eigentümer einen höheren Strompreis verlangen und eine höhere Rendite erzielen als bisher. Eine gefestigte Rechtsprechung bezüglich der Preisfestlegung von Solarstrom existiert allerdings noch nicht. Es wird sich also erst noch zeigen, ob die Gerichte bei Renditeberechnungen im Kontext von PV-Investitionen der Argumentation des Bundesgerichts folgen.

SOPHIE DORSCHNER, lic. iur., Rechtsanwältin und Mediatorin in der Anwaltskanzlei Keller Rechtsanwälte, Zürich, und Referentin am Campus Sursee Bildungszentrum Bau AG.

URS MARTIN SPRINGER, Dr. oec. HSG, Geschäftsführer und Mitinhaber der Blockstrom AG, Bern.