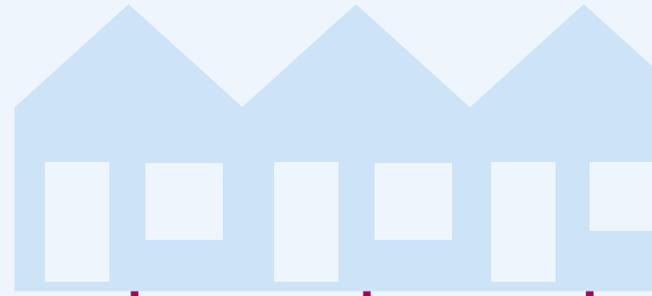




Kleinstverbunde richtig aufgleisen



Für einen langfristig gesicherten Betrieb sollte ein Energieverbund von Beginn an richtig aufgelegt sein. Dies gilt auch für Kleinstverbunde, bei denen zwei bis sechs Eigentümerschaften gemeinsam mit Erdwärme heizen. Was es zu beachten gilt und welche Lösungen möglich sind, illustriert das folgende Fallbeispiel mit drei Eigentümerschaften benachbarter Reihenhäuser.

Wie sich die Parteien finden

Die Eigentümerschaft von Eckhaus 1 möchte zukünftig erneuerbar heizen. Im Gespräch mit der Eigentümerschaft des anderen Eckhauses stellt sich heraus, dass auch diese an einem klimafreundlichen Heizungsersatz interessiert ist. Warum nicht auf eine gemeinsame Lösung setzen? Die beiden wollen auch die Eigentümerschaft im Mittelhaus an Bord holen. Doch diese hat Bedenken, was organisatorische und rechtliche Fragen anbelangt.

Im Gespräch mit der Energieberatung Stadt Zürich erhalten sie Argumente, die alle überzeugen, das Projekt anzugehen:

- Keine Partei verliert ihre Eigenständigkeit, wenn jede ihre eigene Wärmepumpe betreibt. Nur für die gemeinsamen Erdsonden und Leitungen erfolgt ein Eintrag im Grundbuch.
- Dank vertraglicher Regelungen ist der langfristige Betrieb sichergestellt. Auch wenn eine Partei aussteigen sollte, werden die Leitungen nicht gekappt.

Einer Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung steht nun nichts mehr im Weg. Auch dabei erhalten die Eigentümerschaften Unterstützung von der städtischen Energieberatung. Parallel dazu kümmern sie sich um ihre Zusammenarbeits- und Dienstbarkeitsverträge.

Weitere Infos

[stadt-zuerich.ch/
kleinstverbunde](http://stadt-zuerich.ch/kleinstverbunde)

Hätte die Eigentümerschaft des Mittelhauses nicht überzeugt werden können, hätte dies nicht das Aus für das Projekt bedeutet. Dank eines Durchleitungsrechts durch das mittlere Grundstück hätten die Eigentümerschaften der beiden Eckhäuser das Projekt trotzdem gemeinsam umsetzen können.

Wie die Parteien zusammenarbeiten

«Müssen wir für den Verbund nicht einen Verein oder ähnliches gründen?», fragen sich die drei Parteien zu Beginn. Notwendig ist dies nicht. Sobald mehrere Personen auf einen gemeinsamen Zweck hinarbeiten, sind sie eine «einfache Gesellschaft», auch ohne formellen Akt. Eine einfache Gesellschaft hat keine Rechtspersönlichkeit, erfordert aber auch keinen zusätzlichen Aufwand – theoretisch reicht eine mündliche Abmachung.

Um gemeinsam einen Kleinstverbund zu realisieren und langfristig gesichert zu betreiben, empfiehlt es sich jedoch, einen Zusammenarbeitsvertrag aufzusetzen. Diesen erarbeiten die Eigentümerschaften zusammen mit einer juristischen Fachperson auf der Basis einer Vorlage der Energieberatung.

Die Parteien legen folgende Punkte fest:

- Die Planungs- und Investitionskosten werden gleichmässig durch drei geteilt. Die beauftragten Betriebe sollen nach Möglichkeit jeweils drei separate Rechnungen stellen. Auch die einmaligen Kosten für die Wiederinstandstellung des Gartens nach der Erdsondenbohrung werden gedrittelt.
- Im Betrieb genügt für Entscheide eine $\frac{2}{3}$ -Mehrheit, wenn sie Kosten von weniger als 1000 Franken zur Folge haben. Einstimmigkeit ist hingegen notwendig, wenn es um grössere Beträge geht. Mit dieser Regelung wollen die drei handlungsfähig bleiben, sollte eine kleinere Reparatur notwendig sein, während eine Partei abwesend ist.
- Der Vertrag ist personengebunden. Sollte eine Partei ihr Haus verkaufen, kann die neue Eigentümerschaft nicht zur Unterzeichnung verpflichtet werden. Da eine geregelte Zusammenarbeit im Kleinstverbund auch im Interesse der neuen Eigentümerschaft liegt, ist eine Unterzeichnung aber wahrscheinlich.

Wie der langfristige Betrieb gesichert wird

Die wichtigsten Vereinbarungen zum Kleinstverbund halten die drei Parteien in einem Dienstbarkeitsvertrag fest:

- Alle Parteien gewähren sich gegenseitig die notwendigen Durchleitungsrechte, sodass auf ihren Grundstücken Leitungen zur Versorgung der Nachbargrundstücke gestattet sind.
- Alle erhalten ein Zugangs- und Mitbenützungsrecht an den Erdsonden und Leitungen, auch wenn sich diese nicht auf dem eigenen Grundstück befinden.

Den Vertrag lassen sie beim Notariat ins Grundbuch eintragen. Dieser ist somit an die Grundstücke gebunden und behält auch bei einem allfälligen Wechsel der Eigentümerschaft seine Gültigkeit.

Die drei Parteien realisieren einen sogenannten «dezentralen» Verbund, bei der jede Partei eine eigene Wärmepumpe betreibt und somit die verbrauchsabhängigen Stromkosten selbst trägt. Einzig den Strom für die Umwälzpumpe der Erdsonden müssen sie gemeinsam begleichen. Sie vereinbaren dafür eine jährliche Pauschale.

Somit haben die drei Eigentümerschaften alle notwendigen rechtlichen Fragen geklärt und vertraglich geregelt. Der Verbund ist richtig aufgegleist und für einen jahrzehntelangen Betrieb abgesichert.

Besteht bereits eine Genossenschaft oder ein Verein, kann dieser als «juristischer Mantel» für die Trägerschaft genutzt werden.

Ein Zusammenarbeitsvertrag ist nicht zwingend nötig, aber zu empfehlen, um wichtige Spielregeln für Fragen der Zusammenarbeit bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen festzulegen.

Die drei Eigentümerschaften entscheiden sich bei den Investitionskosten gegen eine Kostenaufteilung gemäss bisherigem Verbrauch. Das mittlere Haus mit dem tiefsten Verbrauch müsste so am wenigsten berappen. Doch es profitiert am meisten vom gemeinsamen Verbund, da auf seinem Grundstück nicht genügend Platz für eine eigene Erdsonde vorhanden wäre. Zudem kann sich der Verbrauch in Zukunft verändern, z.B. durch eine Sanierung der Gebäudehülle, einen Ausbau des Dachgeschosses oder eine Nutzungsänderung.

Im Dienstbarkeitsvertrag könnten die drei Parteien auch eine Vergütung für dasjenige Grundstück festlegen, auf dem die Erdsonden installiert sind. Da das Grundstück aber nach Abschluss der Arbeiten uneingeschränkt nutzbar ist, entscheiden sie sich gegen eine solche Abgeltung.

Hätten sie sich für einen «zentralen» Verbund mit einer gemeinsamen Wärmepumpe entschieden, müssten die Eigentümerschaften einen Wärmeliefervertrag abschliessen, in dem Preis und Abrechnung der bezogenen Wärme geregelt wird.

Energieberatung Stadt Zürich

Klimabüro
Beatenplatz 2
8001 Zürich

Montag bis Freitag
10–13 Uhr, 14–17 Uhr

stadt-zuerich.ch/energieberatung
energieberatung@zuerich.ch
T +41 44 412 24 24