

Solaranlagen im Stockwerkeigentum

Grosse Dachflächen von Mehrfamilienhäusern sind für die Gewinnung von Solarstrom geradezu prädestiniert. Noch viel zu oft lassen aber die mit der Errichtung der Solaranlage einhergehenden hohen Kosten die anfängliche Begeisterung der Stockwerkeigentümer*innen für das Projekt bereits im Anfangsstadium im Keime ersticken. Das muss nicht sein!



Dr. Eliane E. Ganz,
LL.M. Rechtsanwältin,
Kämpfen Rechts-
anwälte Zürich, ne-
benamtliche Handels-
richterin im Bereich
Miete

Um einer Solaranlage auf dem gemeinsamen Dach einer Stockwerkeigentümergeinschaft zum Durchbruch zu verhelfen, empfiehlt es sich, bei der Abstimmung die Finanzierung der Solaranlage von der Grundsatzfrage, ob eine Solaranlage auf dem Dach der Liegenschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft errichtet werden darf, abzutrennen. Erfahrungsgemäss gibt es kaum eine ernsthafte Opposition gegen die Errichtung einer Solaranlage als solche. Widerspruch richtet sich vor allem gegen die Kostenbeteiligung, weil nicht alle Stockwerkeigentümer willens oder in der Lage sind, das für die Errichtung benötigte Geld aufzubringen.

Dieses Problem kann aber umgangen werden. So besteht die Möglichkeit, dass die Solaranlage nur von einem Teil der Stockwerkeigentümerschaft finanziert wird. Im Gegenzug steht diesen Stockwerkeigentümer*innen dann ein ausschliessliches Nutzungsrecht an der Anlage zu. Bei einem solchen Vorgehen besteht auch die Möglichkeit, den heute nicht an der Finanzierung beteiligten Miteigentümer*innen das Recht eines späteren Einkaufs und damit auch die spätere Mitbenutzung einzuräumen. Die Details des Nutzungsrechts und der Kostenteilung sind in einer Ergänzung zum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festzuhalten.

Kommt eine eigene Finanzierung nicht infrage, gibt es noch andere Möglichkeiten: So kann etwa das Dach einem externen Betreiber von Solaranlagen gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden, welcher auf seine Kosten die Solaranlage errichtet und betreibt.

Die Finanzierung der Solaranlage sollte deshalb keinen Hinderungsgrund bilden, dass auch auf den Dächern von Stockwerkeigentümergeinschaften Solaranlagen errichtet werden können.---