

ZUSAMMENSCHLUSS ZUM EIGENVERBRAUCH (ZEV)

Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement)

Die Anlagenbetreiber und Dienstbarkeitsberechtigten; nämlich die Stockwerkeigentümer von

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-1

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-2

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-3

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-4

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-5

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-6

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-7

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-8

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-9

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-10

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-11

Köniz-Gbbl. Nr. 6007-12

Art. 1 - Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Die Stockwerkeigentümer von Köniz-Gbbl. Nr. 6007-1, bis Köniz-Gbbl. Nr. 6007-12 (fortan „Teilnehmer“) schliessen sich zu einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) i.S. des Energiegesetzes zwecks gemeinschaftlicher Nutzung des durch die PV-Anlage auf dem Dach des Büro- und Gewerbegebäudes von Köniz-Gbbl. Nr. 6007 produzierten Stroms zusammen.

Gegenüber dem Verteilnetzbetreiber (VNB) und dem externen Energieversorger verfügt der ZEV über einen einzigen Messpunkt und gilt als ein einziger Endverbraucher. Dieser Messpunkt wird durch den VNB in Absprache mit dem ZEV, unter Berücksichtigung der technischen Anschlussbedingungen des Verteilnetzbetreibers definiert.

Der ZEV bezieht Energie aus Anlagen vor Ort, die für den ZEV Strom produzieren und/oder speichern (Eigenverbrauch). Vom ZEV nicht selbst verbrauchte Energie wird ins Verteilnetz des lokalen EW eingespeist (Rückspeisung). Bei nicht ausreichender Eigenproduktion bezieht der ZEV Strom aus dem Verteilnetz vom lokalen EW (Ergänzungsenergie).

Das lokale EW oder ein zugelassener Vertreter misst die Rückspeisung und die Ergänzungsenergie. Für die Rückspeisung erhält der ZEV ein Entgelt. Für die Ergänzungsenergie stellt das EW dem ZEV das entsprechende Netzentgelt in Rechnung, inklusive

Systemdienstleistungen /SDL), gesetzliche Förderabgaben (insb. KEV) sowie allfällige weitere Abgaben und Leistungen des Gemeinwesens.

Der ZEV rechnet im internen Verhältnis unter den Teilnehmern über die Bereitstellung der Infrastruktur (Betrieb und Unterhalt der Anlagen), die interne Stromproduktion, den externen Strombezug, die Vermarktung des Überschusses, die Kosten für Netzanschluss und Netznutzung etc., den individuellen Verbrauch sowie die Administrationskosten (für die interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung) ab. Grundlage dafür bilden die am Messpunkt vom Verteilnetzbetreiber und an den internen Messpunkten erhobenen Messdaten sowie die jeweils anwendbaren Tarife.

Art. 2 – Gemeinschaftlicher Teil

Die Anlage gehört ins gemeinschaftliche Eigentum der Anlagenbetreiber; d.h. zurzeit die Stockwerkeigentümer von Köniz-Gbbl. Nr. 6007-1 bis Nr. 6007-12.

Zur Anlage gehören sämtliche Aufbauten ab Dachoberfläche, welche für die Photovoltaikanlage notwendig sind, sowie sämtliche Hilfseinrichtungen im Gebäudeinnern bis zum Messpunkt. Dazu gehören namentlich:

- Solarmodulfelder mit Unterbau und Dachsicherungseinrichtungen
- Wechselrichter
- Überspannungsschutz und Blitzschutz
- Verkabelung
- Zähler

Art. 3 – Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Gemeinschaftlich sind sämtliche Kosten und Lasten, welche sich aus der Errichtung, Nutzung, dem Betrieb, der Reparatur, dem Unterhalt und der Administration im Zusammenhang mit der Anlage und der Stromnutzung (intern- und extern produzierter Strom) ergeben.

Diese Betriebs-, Unterhalts-, und Administrationskosten (für die interne Messung, Datenbereitstellung, Versicherung, Verwaltung und Abrechnung) bilden Bestandteil des Stromtarifes für den intern produzierten Solarstrom.

Für diejenigen Teilnehmer, die zugleich Anlagebetreiber der PVA-Anlage sind (aktuell sämtliche STWE-Eigentümer von Köniz-Gbbl. Nr. 6007-1 bis 6007-12) fallen nebst dem Anteil an diesen gemeinschaftlichen Kosten, keine weiteren Kosten und Abgaben an (wie Einkauf in ZEV, Kosten Amortisation, Beitrag an Erneuerungsfonds).

Diejenigen Teilnehmer, die nicht zugleich Anlagebetreiber der PVA-Anlage sind, haben zu ihrem Anteil an den erwähnten Betriebs-, Unterhalts-, und Administrationskosten zusätzlich eine Entschädigung für die Beteiligung am ZEV, zu bezahlen.

Die Anlagebetreiber haben diese Entschädigung in der Weise festzusetzen, dass der Strombezug für die am ZEV angeschlossenen Teilnehmer in jedem Fall günstiger ist, als wenn sie den Strom direkt bei einem externen Strombezüger beziehen.

Art. 4 – Verteilung der Stromkosten und Rücspeisevergütung

Die Kosten des Allgemcinstroms werden gemäss Kostenverteiler im Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer verteilt.

Die Kosten für den individuellen Bezug des internen und externen Stroms pro Einheit werden nach effektivem Verbrauch (eigener Zähler) getragen. Die Rücspeisevergütung, welche der ZEV erhält, wird gemäss Wertquoten der Anlagebetreiber/Stockwerkeigentümer der PVA-Anlage gutgeschrieben und bei der individuellen Abrechnung verrechnet.

Art. 5 – Abrechnungsmodalitäten (Beiträge und Vorschüsse)

Die Beiträge werden gestützt auf eine produktions- und verbrauchsabhängige Abrechnung individuell erhoben. Sie sind in Form von Akontobeiträgen alle drei Monate auf den letzten Tag eines Monates von den Teilnehmern zu leisten. Der Verwalter legt die Höhe der Akontobeiträge fest und rechnet jeweils per Ende Jahr nach Vorliegen der effektiven Kosten ab. Er stellt die Saldi in Rechnung verbunden mit einer 30-tägigen Zahlungsfrist. Allfällige Saldi zugunsten der Teilnehmer werden der nächsten Rechnungsperiode gutgeschrieben. Der Verwalter ist für die Mahnung mit Mahngebühr umgehend nach Ablauf der Zahlungsfrist und die Betreibung (Inkasso) der säumigen Teilnehmer verantwortlich.

Art. 6 – Einberufung der Versammlung

Die ordentliche Versammlung der Teilnehmer wird einmal jährlich durch schriftliche oder elektronische Einladung, die mindestens zehn Tage vorher zu erfolgen hat, vom Verwalter einberufen. Die Traktanden sind mit der Einladung schriftlich bekanntzugeben.

Ausserordentliche Versammlungen werden einberufen, wenn $\frac{2}{3}$ aller Teilnehmer unter Angabe der Traktanden und Fristansetzung dies beim Verwalter begehrt. Kommt der Verwalter diesem Begehren nicht innert gesetzter Frist nach, kann die Einberufung durch die betreffenden Teilnehmer selbst erfolgen. In diesem Fall wählen die anwesenden und vertretenen Teilnehmer zu Beginn der Versammlung einen Versammlungsleiter, welcher auch das Protokoll führt.

Anträge an die Versammlung, die dem Verwalter mindestens 15 Tage vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden, sind auf die Traktandenliste der Versammlung zu setzen. Treffen

Anträge später ein oder handelt es sich um blosser Anfragen, so sind sie an der Versammlung zu besprechen, eine Beschlussfassung ist aber erst an einer späteren Versammlung zulässig.

Art. 7 – Vorsitz und Protokoll

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter. Über die Beschlüsse ist ein Protokoll vom Verwalter oder von einer von ihm bezeichneten Person der anwesenden Teilnehmer zu führen.

Art. 8 – Befugnisse der Versammlung

Der Versammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Wahl des Verwalters auf die Dauer von zwei Jahren und dessen Abberufung;
- b) Abnahme des Jahresberichts, der Jahresrechnung und des Budgets;
- c) Entlastung des Verwalters für das vergangene Geschäftsjahr;
- d) Festsetzung der Beiträge, soweit diese über die vom Verwalter festzusetzenden Akontobeiträge bzw. die produktions- und verbrauchsabhängigen Beiträge hinausgehen;
- e) Wahl des extern bezogenen Stromprodukts und Modalität des Wechsels dieses Produkts;
- f) Beschlussfassung über Geschäfte, die der Verwalter der Versammlung unterbreitet;
- g) Beitritt / Ausschluss eines Teilnehmers;
- h) Änderung des Reglements.

Subsidiär gelten die Bestimmungen des Stockwerkeigentümerreglements der Liegenschaft Köniz-Gbbl. Nr. 6007.

Art. 9 – Beschlussfassung in der Versammlung und Anfechtung

Jeder Teilnehmer hat eine Stimme. Ein Teilnehmer kann sich an der Versammlung durch einen anderen Teilnehmer oder einen Dritten mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Teilnehmer, welche mindestens die Hälfte des gesamten Stroms des Vorjahrs beziehen, anwesend oder vertreten ist. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfachem Mehr der anwesenden bzw. vertretenen Teilnehmer, soweit das Gesetz und dieses Reglement kein anderes Quorum vorschreiben.

Eine schriftliche Beschlussfassung ist zulässig. Ein schriftlicher Beschluss ist nur gültig, wenn alle Teilnehmer schriftlich zustimmen.

Bei der Beschlussfassung über die eigene Décharge-Erteilung, über ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen einem Teilnehmer und dem ZEV ist der betroffene Teilnehmer vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Verstösst ein Versammlungsbeschluss gegen das Gesetz oder dieses Reglement, so kann er von jedem Teilnehmer, der ihm nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist seit seiner Kenntnisnahme beim Gericht angefochten werden.

Art. 10 – Wahl

Der Verwalter wird von der Versammlung für die Dauer von zwei Jahren mit einfachem Mehr gewählt. Die Verwaltung kann einem Teilnehmer oder einer (natürliche oder juristische) Drittperson übertragen werden.

Art. 11 – Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften dieses Reglements und vertritt den ZEV in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben nach aussen. Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- a) Vertreter gegenüber dem Verteilnetzbetreiber und dem Energieversorger;
- b) Erstellen der produktions- und verbrauchabhängigen Abrechnung;
- c) interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung;
- d) Festlegung der Höhe der Akontobeiträge und des Solarstromtarifs;
- e) Einfordern der Beiträge (Akontobeiträge und Differenz zur jährlichen Abrechnung) und Inkasso (Mahnung mit Mahngebühr und Betreibung der säumigen Teilnehmer), Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf einem gesonderten Konto im Namen des ZEV;
- f) Vorbereitung und Einberufung der Versammlung, Protokollführung sowie Archivierung;
- g) Erstellung des Jahresberichts und der Jahresrechnung sowie des Budgets.

Der Verwalter kann einzelne seiner Aufgaben auf einen Dritten übertragen, z.B. einem Dienstleistungserbringer für produktions- und verbrauchsabhängige Abrechnung etc.

Art. 12 - Abberufung

Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche bei einer Abberufung zu Unzeit.

Art. 13 Verzicht auf Ausscheiden

Die Anlagebetreiber der PV-Anlage verzichten betreffend die Solaranlage auf das Recht, innert den nächsten 20 Jahren ab Inbetriebnahme der PV-Anlage in Anwendung von Art. 740a Abs. 2 ZGB aus der Gemeinschaft auszuscheiden. Dieser Verzicht kann auf den Grundstücken Könliz-Gbbl. Nr. 6007-1 bis Nr. 6007-12 auf die Dauer von zwanzig Jahren vorgemerkt werden. Während dieser Dauer sind die Anlagebetreiber bzw. ihre Rechtsnachfolger auch Teilnehmer der vorliegenden ZEV.

Die übrigen Teilnehmer, die nicht zugleich Anlagebetreiber der PVA-Anlage gemäss Abs. 1 hiervor sind, sind berechtigt unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist, schriftlich auf Ende der nächsten Abrechnungsperiode aus dem ZEV auszuscheiden.

Art. 14 - Ausschluss

Ein Teilnehmer kann aus dem ZEV ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Teilnehmern so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung des ZEV nicht zugemutet werden kann. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Teilnehmer, welche durch Beschluss der Versammlung mit absolutem Mehr dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Art. 15 - Beitritt

Ein Beitritt von Drittparteien (nebst den STWE-Eigentümer von Köniz-Gbbl. Nr. 6007-1 bis 6007-12) zum ZEV ist jederzeit möglich, bedarf jedoch der vorgängigen Zustimmung der Versammlung (vgl. Ziffer 8) mit einfachen Mehr.

Art. 16 - Änderung des Reglements

Das Reglement kann mit Zustimmung der einfachen Mehrheit aller Teilnehmer wie auch der Mehrheit der Anlagebetreiber (doppeltes Mehr) abgeändert werden. Die Verwaltung ist zur Anmerkung aller Änderungen des Reglements im Grundbuch ermächtigt.

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Reglement bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform.

Art. 17 - Eintrag im Grundbuch

Das Reglement wird im Grundbuch unter Hinweis auf die entsprechende Dienstbarkeit eingetragen. Die Kosten für den Eintrag tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

Art. 18 – Schlussbestimmung

Im Übrigen gelten die jeweils anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen, das Reglement der Stockwerkeigentümer von Köniz-Gbbl. Nr. 6007 und die gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen des Schweizerischen Rechts.

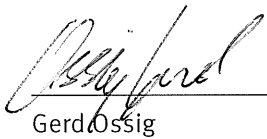
Art. 19 – Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit Inbetriebnahme der PV-Anlage in Kraft.

Niederbipp, 27.10.2025

Die Anlagebetreiber der PV-Anlage und
STWE-Eigentümer von Köniz-Gbbl. Nr. 6007-1 bis 6007-12:

Ossig Immo Service GmbH:



Gerd Ossig