

# **Stadt Frankfurt Energiereferat und ENERGIEPUNKT E.V FrankfurtRheinMain**

**Beratertag: Photovoltaik – Eigen- und Mieterstrom für Wohngebäude  
am 29.November 2017**

## **Rechtliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Mieterstrom**

**Rechtsanwältin Iris Behr  
Institut Wohnen und Umwelt GmbH Darmstadt**

- Wer nutzt was? Eigenstrom und Mieterstrom
- Was ist „Mieterstrom“ ?
- Mieterstrom als neues Handlungsfeld für Vermieter
- Kommunale Pioniere und ihre Handlungsansätze
- EEG/Mieterstromgesetz 2017 - verpasste Chancen
- Ziel: Energieversorgung aus einer Hand mit PV und BHKW
- Hessisches Modellvorhaben zum Mieterstrom
- Ausblick: lokaler Strom für Elektromobilität

# Wer nutzt was? Eigenstrom oder Mieterstrom

- + **Selbstnutzende HauseigentümerInnen:** PV-Anlagen auf dem eigenen Dach erzeugen Strom für die **Eigenversorgung**:  
*„Verbrauch von Strom, den eine natürliche oder juristische Person im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage selbst verbraucht, wenn der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird und diese Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt“ §3 Nr.19 EEG 2017*
- ? **Selbstnutzende Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft\*:** sind ideelle Miteigentümer an der Genossenschaft – keine klare Rechtsgrundlage
- +/- **WEGs – „Zwitter“:** zwischen selbstnutzenden Eigentümern und vermietenden Eigentümern\*
- + **Vermieter:** höhere Erträge durch den Stromverkauf an die Mieterschaft bei sinkender Einspeisevergütung => „all-inclusive-Mieten“
- /+ **MieterInnen:** kein Eigenstrom aber **Mieterstrom**

- **Selbstnutzende HauseigentümerInnen**
  - => EEG-Umlage befreit bis 10 kWp Leistung (EEG Umlage: 6,8 ct/kWh)
  - => EEG-Umlage reduziert (40%) bei > 10 kWp Leistung
  - Rechtsgrundlage: EEG 2017
- **selbstnutzende Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft?**
  - Unsicher für Haushaltsstrom, sicher für Allgemein-/Hilfsstrom
- **WEGs – „Zwitter“:** zwischen selbstnutzenden Eigentümern (Eigenversorgung) und vermietenden Eigentümern (Mieterstrom)
- **Vermieter und MieterInnen:**
  - => Mieterstromzuschlag von 2,11 ct/kWh - 3,7 ct/kWh (Stand 10/2017)
  - => volle EEG-Umlage bleibt bestehen
  - => sinkende Einspeisevergütung lässt Mieterstromzuschlag mitsinken (§53 EEG)
  - => Haushaltsstrom im MFH EEG-Umlagepflichtig (nicht Hilfsstrom)

## Mieterstrom nach Mieterstromgesetz:

- Nur PV-Strom
- Dezentrale Erzeugung im/am Wohngebäude
- Verteilung/Vertrieb an die WohnungsmieterInnen
- Nutzt keine öffentlichen Netze => Kundenanlage
- Vorgaben für Mietvertrag, Strompreis
- Mieterstromzuschlag für Lieferung an Mieter

## Mieterstrom allgemein:

- PV **und/oder BHKW** (Technologieoffenheit: z. B. kleine Windräder)
- Dezentrale Erzeugung im/am Gebäude
- Nutzt keine öffentlichen Netze => Kundenanlage
- Verteilung/Vertrieb an **MieterInnen (allgemein)**
- **BGB/AGBG Vertragsgestaltung**

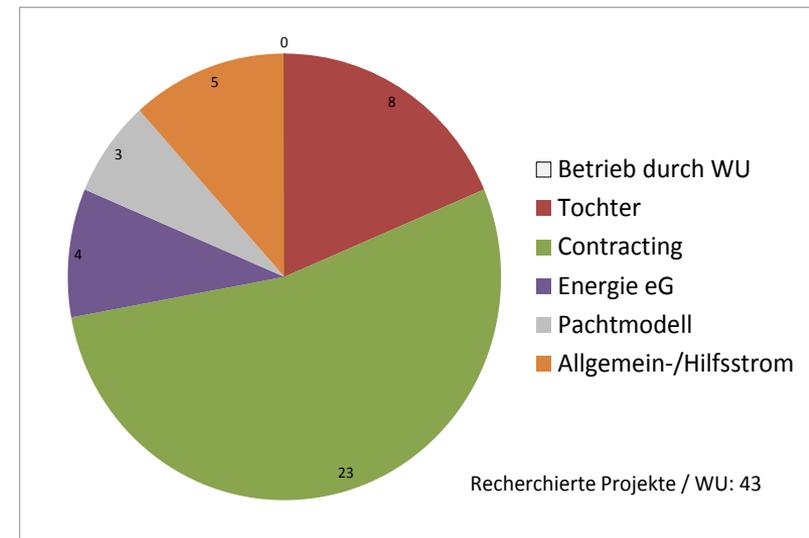
- MieterInnen besitzen ein begrenztes Budget fürs Wohnen: je mehr für Nebenkosten (inkl. Haushaltsstrom) zu bezahlen ist, desto weniger verbleibt für die Netto-Kaltmiete
- Mieterbindung durch attraktive Stromtarife
- PV-Stromerzeugung verbessert die Energiebilanz (EnEV + EEWärmeG), nötig für KfW-Förderprogramme
- Ab 2021: Niedrigst-Energiehäuser werden erzeugen elektrische Energie (EU-Gebäuderichtlinie)
- Effiziente Anlagenerneuerung durch BHKW in Kombination mit PV statt Kessel
- Beitrag des Vermieters zur Energiewende



Quelle: STAWOG

## Modelle für Erzeugung und Vertrieb von Mieterstrom\*

- **Wohnungsunternehmen** investiert in die Erzeugungsanlage, Energietochter betreibt die Erzeugungsanlage und verkauft den Strom an die Mieterschaft
- WU beauftragt **Energietochter** zur Investition, Betrieb und Vertrieb
- **Energiedienstleister** investiert, betreibt und verkauft den erzeugten Strom



\*Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU ,2014/2015 im Auftrag der Forschungsinitiative ZukunftBAU und des BBSR

- Mietvertrag und Stromlieferungsvertrag werden regelmäßig getrennt
- Sinnvolle Regelungen im Mietvertrag:
  - ⇒ Messstellenbetreiber (für Wärme und Strom MsbG)
  - ⇒ elektronische Auslesung durch Stromversorger (§ 9 MessZV)
- Option: Stromkontingent (800 - 1500 kWh)
- Paralleles Angebot beim Abschluss des Mietvertrages (ohne Abschlusszwang): Mieter-Stromvertrag mit Energietochter / kooperierenden Stadtwerken mit
- Anreize zum Abschluss des Stromvertrages:
  - ⇒ günstigerer Strompreis im Vergleich zu lokalen Konkurrenten
  - ⇒ kein Grundpreis, sondern nur Arbeitspreis zu bezahlen
  - ⇒ Weitere Anreize wie Zuschuss zu hocheffizienten Haushaltsgeräten, Strombudget für das Elektroauto etc.

- Zielsetzung: bezahlbare Energie, Stabilisierung der Betriebskosten
- Wärme- und Stromlieferung für bauverein AG (Hilfs- / Allgemein-strom) und Mieter (Mieterstrom)
- Abrechnung aller energiegebundenen Kosten durch entega mit smart metering bei der Mieterschaft (Produkt aus einer Hand)
- Kooperation Stadt und kommunales WU:  
88 öffentlich geförderte Wohnungen  
und eine Kindertagesstätte
- Kooperation kommunales WU und regionaler Energiedienstleister entega
- KfW 70 Standard



Foto: Andreas Kelm

- Anlageninvestition durch ABG, Be- und Vertrieb durch Mainova AG
- Stromversorgung und Abrechnung: Aufgabe und Risiko der Mainova AG
- Im Warmmietvertrag (Passivhaus): Grundmenge Strom als “Geschenk”
- „Mainova StromLokal“-Stromvertrag ohne Grundpreis: 24,5 Ct je kWh (ab 1.1.2015)
- Gemeinsame Ansprache der MieterInnen
- Stromtankstelle und Stellplätze für E-Autos



Foto: Marc Großklos

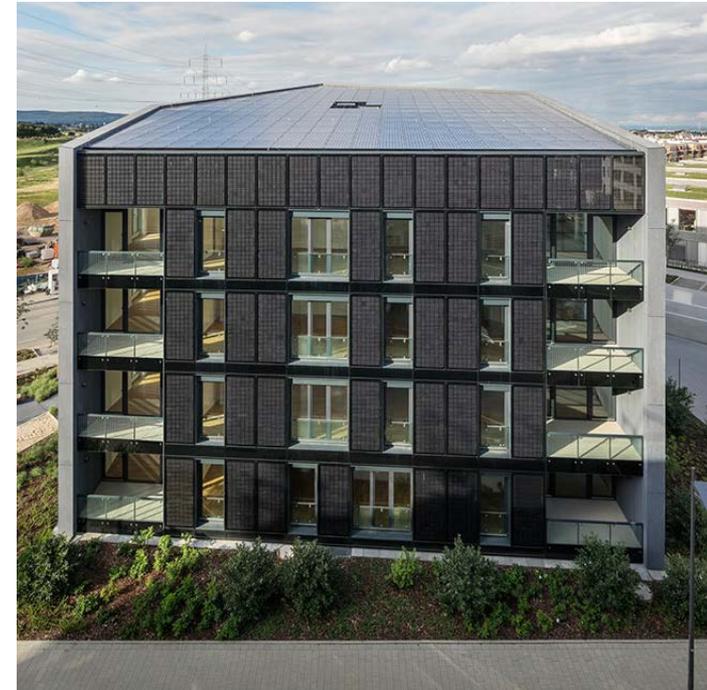
- Seit 2007 Heizungserneuerung durch BHKWs
- 10 % der ca. 5000 WE mit BHKWs versorgt
- 600 WE mit Mieterstrom
- Investition durch STÄWOG
- STÄSERVICE: Wärme- und Stromlieferung für MieterInnen
- Strompreis etwas günstiger als der Bezug vom lokalen Versorger
- Kundenansprache: schriftliche Information und Hausbesuche
- Rentabilität der Anlage erreicht, wenn bei 50 % aller MieterInnen teilnehmen
- Fast alle neuen MieterInnen schließen den Stromvertrag ab  
Kein „Wegwechseln“ von MieterInnen  
Fluktuation => ca. 2/3 der Mieterschaft mit Stromvertrag
- Reduzierter CO<sub>2</sub>-Ausstoß



Quelle: STÄWOG

# Nassauische Heimstätte Frankfurt: Effizienzhaus Plus am Riedberg

- Forschungsvorhaben mit 17 freifinanzierten Wohnungen
- Mieterstrom durch Tochter Medien-Energie-Technik (MET)
- Lernprojekt zum Aufbau von Expertise im Unternehmensverbund (Anlagenbetrieb, Messstellenbetrieb, Abrechnung)
- Langfristige Unabhängigkeit von Messdienstleistern
- Angebot von Wohnen, Wärme, Strom, Mobilität, energieeffizienten Haushaltsgeräten
- Kooperation mit Car-Sharing-Unternehmen (Stellplätze)
- Freie Wahl des Stromvertrages: die ersten 1000 kWh „Strombudget“ sind kostenfrei, der weitere Verbrauch wird mit Kosten leicht unter Marktniveau berechnet
- Mieteransprache durch die MET



[www.google.de/search:EffizienzhausPLUS](http://www.google.de/search:EffizienzhausPLUS)

# EEG/Mieterstromgesetz 2017

## .... verpasste Chancen:

- Verbrauch in „unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit diesem Wohn-Gebäude“ (§ 21 Abs. 3 EEG) erschwert dezentrale Stromnutzung im Quartier
- Auslegung „räumlichem Zusammenhang“ (4,5 km\*) wie § 9 Abs.1Nr.3 StromStG oder „Kundenanlage“ § 3 Nr.24a,b EnWG
- Abrechnung / Wechselprozesse bei Mieterstrom aufwändiger als bei sonstigen Haushaltsstromkunden
- „Atmender Deckel“ Begrenzung: 500 MW Mieterstromförderung pro Jahr
- Keine Technologieoffenheit (nur PV, kein Wind, keine KWK)
- Verbot einheitlicher Miet- und Mieterstromverträge (§ 42a EnWG) statt Regelung im Zivilrecht (Vertragsfreiheit des BGB und Schutz des AGBG)

### **Mieterstromgesetz (Artikelgesetz) ignoriert Änderungsbedarf\***

#### ... im Steuerrecht

- Betrachtet die Wohnraumversorgung, kennt kein ganzheitliches „Produktes Wohnen“
- Mieterstrom führt zur Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht (erweiterte Gewerbesteuerkürzung) bei Wohnungsunternehmen
- Gilt nicht für Vermietungsgenossenschaften
- Gefahr der “Ansteckung“ der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf\*\*
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung (§ 4Nr.12 UStG)

#### ... im Mietrecht / in der Betriebskostenverordnung

- kennen keinen Mieterstrom

\*Vgl. Behr/Großklos (Hrsg.): Praxishandbuch Mieterstrom. Fakten, Argumente und Strategien. Wiesbaden, Springer Vieweg, 2017.

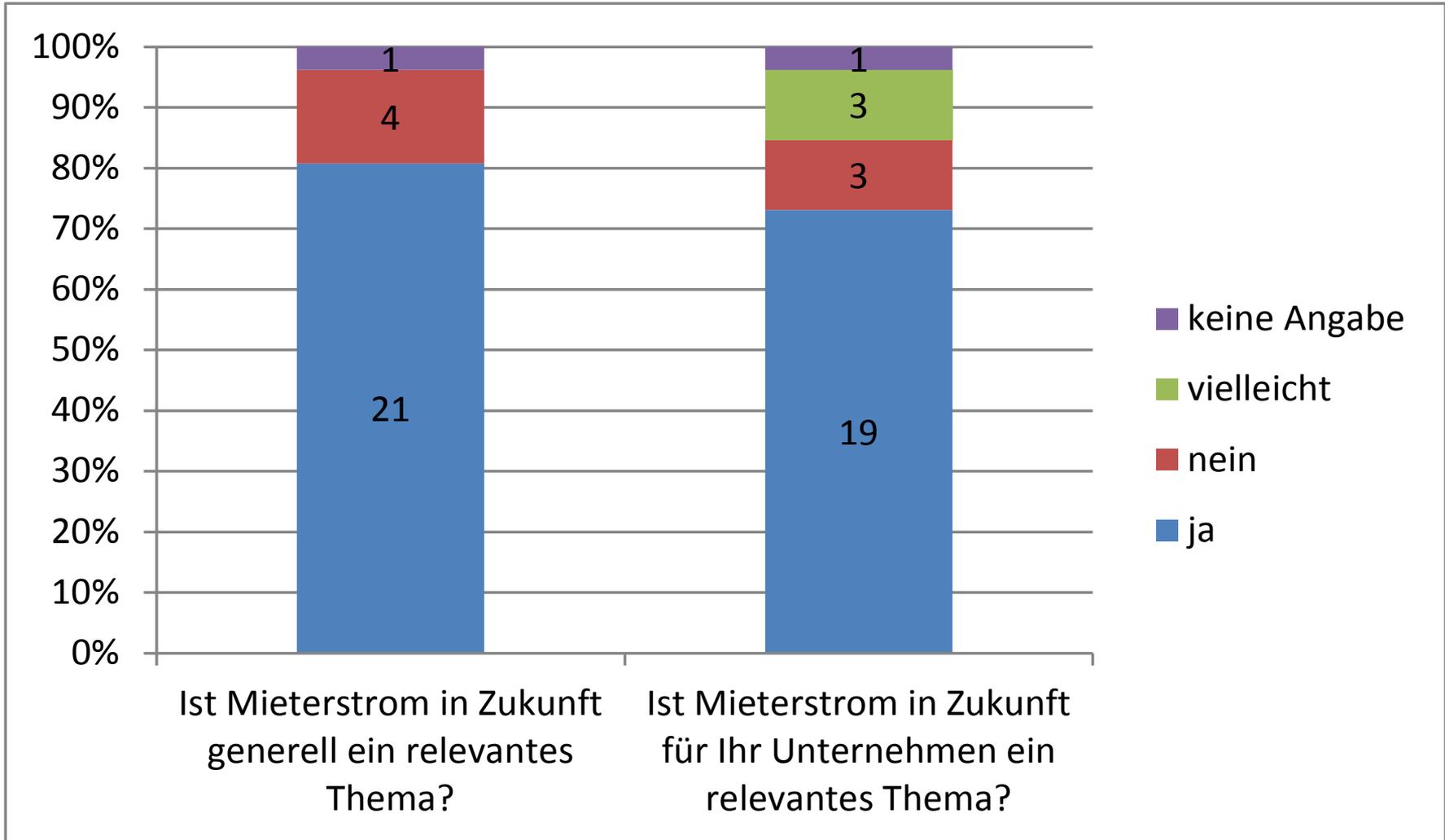
\*\* EuGH: Stromlieferung ist selbständige Hauptleistung des Vermieters

- Nebenkostenabrechnung enthält Kosten des gelieferten Stroms  
=> § 2 Nr. 17 BetriebsKVO
- Stromlieferung aus PV und/oder BHKW und Festlegung des Strompreises werden Bestandteil des Mietvertrages (§§ 535, 540-543 BGB)  
Analogie: § 556c BGB, §§ 8 ff Wärmelieferverordnung 2013: Duldung der Umstellung auf Wärme- und Stromversorgung
- *Im Widerspruch zu Anforderungen an Mieterstromverträge § 42a EnWG – ABER: nur wenn Zuschlag des Mieterstromgesetzes in Anspruch genommen wird*
- Erfassung des individuellen Verbrauchs und Abrechnung  
=> HeizkostenV

- Förderung von Modellvorhaben mit PV oder BHKW
- Bis zu 1.000 Wohneinheiten Mieterstrom

Gefördert werden:

- Mess- und Zählerkonzepte, Abrechnungssoftware, Kosten der Implementierung
- Antragsberechtigt: Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Energiedienstleister (Stadtwerke, Contractoren, Energiegenossenschaften u.ä.)
- Projektskizzen können bis 30.11.2017 eingereicht werden.
- Kontakt/Skizzeneinreichung: **hessenENERGIE**



- Regenerativ oder hocheffizient erzeugter Strom:  
BHKW /PV  
*Vision: PKWs werden zum lokalen, mobilen Stromspeicher*
- Dezentral im/am Gebäude erzeugt
- Nutzung des Stroms in E-Autos und E-Fahrrädern durch die Mieterschaft

## Achtung!

- Stellplätze für Fahrzeuge und Stromtankstelle auf dem eigenen Gelände, Bereitstellung der Fahrzeuge und Ladestation durch Kooperationspartner



- **Aktiv-Stadthaus ABG Frankfurt:** PV für Heizung, Dusche, Aufzug, Auto (Elektrospeicher); Zielgruppe: BewohnerInnen
- **Effizienzhaus Plus NH:** 5 Ladestationen für Car-Sharing „Immobilien machen Mobil“, Kooperation mit Opel + Car-Sharing-Gesellschaft, E-Auto-Abstellplatz auf NH Gelände
- Hemmnis: Stellplatzsatzungen – Innovativ: § 74 II LBOBW
- **Gewobau Rüsselsheim:** SolarCarPorts für 2 Solarmobile und E-Roller, Firmenfahrzeuge auf firmeneigenem Parkplatz – Strom vom PV-Dach der Geschäftsstelle
- **Siedlungswerk Stuttgart:** Rosenstein-Viertel: PV- und BHKW-Strom für E-Autos und E-Fahrräder; Kooperation mit Stadtmobil; Zielgruppe: Stadtmobil-Kunden und BewohnerInnen (Schaufenster Elektromobilität)
- **bauverein AG Darmstadt & entega:** Lincoln Siedlung: Stromkontingent im MV der bvAG enthalten, e-bikes und e-cars für die QuartiersbewohnerInnen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Iris Behr**

**[i.behr@iwu.de](mailto:i.behr@iwu.de)**