

Mieterstrom

SOLARKAMPAGNE im Kreis Groß Gerau

Am 29. August 2019

# Mieterstrom

Rechtliche Rahmenbedingungen und Praxiserfahrungen

Rechtsanwältin Iris Behr

Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt

---



- 1 Solarkampagne: Wer nutzt Mieterstrom?
- 2 Was ist Mieterstrom: das Mieterstromgesetz/EEG 2017
- 3 Einblick in die Praxis - Mietersicht
- 4 EEG/Mieterstromgesetz 2017 – Verbesserungsbedarf
- 5 Fazit und Ausblick

## Mieter

- begrenztes Budget fürs Wohnen: hohe (warme) Nebenkosten (inkl. Haushaltsstrom) belasten neben der Netto-Kaltmiete
- Bindung durch attraktive Stromtarife

## Vermieter

- Attraktive Angebote für Mieter
- Effiziente Anlagenerneuerung – GEG und EnEV wird PV im Neubau verlangen
- PV-Stromerzeugung verbessert Klimabilanz
- Mieterstrom kann wirtschaftlicher sein als Volleinspeisung
- Bei Effizienzhaus 40 Plus KfW-Förderung notwendig

... Aus der Begründung des Gesetzes vom 29. Juli 2017:

- Energiewende als gesamtgesellschaftliches Ziel
- MieterInnen sollen Energiewende mitgestalten
- Bislang unwirtschaftliches Angebot **von Solarstrom** vom Hausdach an Mieter\*Innen wirtschaftlich machen
- Ausbau der Solarstromerzeugung beschleunigen
  - Ausbaupfad von 2500 MW seit 3 Jahren nicht erreicht

... und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG vom 29. Juli 2017

§§ 19 I Nr. 3, 21 III EEG – Mieterstromzuschlag gibt es für:

- Strom aus Solaranlagen mit Leistung bis 100 Kilowatt
- Installiert: auf/an/im Wohngebäude
- Mindestens 40% der Fläche des Gebäudes dienen dem Wohnen
- An Letztverbraucher geliefert und von diesem verbraucht

... und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG vom 29. Juli 2017

§§ 19 I Nr. 3, 21 III EEG – Mieterstromzuschlag gibt es für:

- Innerhalb des Gebäudes oder in Wohngebäuden in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Gebäude
- Ohne Durchleitung durch ein Netz → **Kundenanlage**
- Strommenge muss so ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist → **Smart Metering**

... und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG vom 29. Juli 2017

## § 42a EnWG: Mieterstromverträge für Mieterstromlieferungen

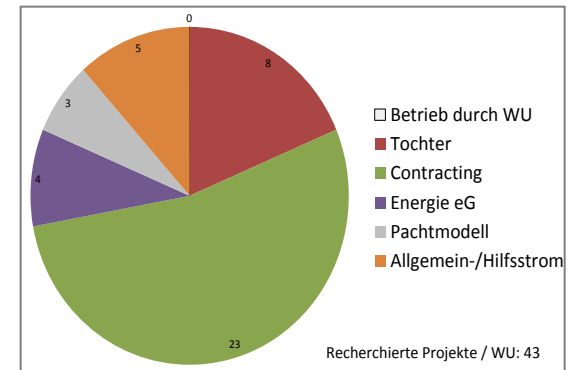
- Gebot Mietvertrag und Stromvertrag **zu trennen**
- Mit Ende des Mietvertrags endet Stromvertrag **ohne Kündigung**
- **Umfassende Stromversorgung** in Zeiten in denen kein Mieterstrom geliefert wird
- Laufzeit des Stromvertrages **max. 1 Jahr**
- Strompreis für Mieterstrom und zusätzlichen Strombezug (aus dem Netz) darf **90% des Grundversorgungstarif** (Grund und Arbeitsplatz) nicht überschreiten

Mieterstrom nach Mieterstromgesetz	Mieterstrom allgemein
Nur PV-Strom	PV <u>und/oder</u> BHKW
Dezentrale Erzeugung im/am Wohngebäude	Dezentrale Erzeugung im/am Gebäude
Ohne Nutzung öffentlicher Netze → Kundenanlage	Ohne Nutzung öffentlicher Netze → Kundenanlage
Verteilung/Vertrieb an die Wohnungsmieter*Innen	Verteilung/Vertrieb an beliebige Mieter*Innen
Geregelter Mietvertrag (max.1Jahr), fixer Strompreis , Volle EEG Umlage ist zu bezahlen	BGB/AGBG Vertragsgestaltung Volle EEG Umlage ist zu bezahlen
<b>Mieterstromzuschlag</b> für den Vermieter für Lieferung an MieterInnen	



## Modelle für Erzeugung und Vertrieb von Mieterstrom\*:

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



## Anreize zum Abschluss des Stromvertrages:

- Günstigerer Strompreis im Vergleich zu lokalen Konkurrenten
- Option: Stromkontingent (800 - 1500 kWh)
- Kein Grundpreis, sondern nur Arbeitspreis zu bezahlen
- Paralleles Angebot beim Abschluss des Mietvertrages : Mieter-Stromvertrag mit Energietochter/kooperierenden Stadtwerken
- Zuschuss zu hocheffizienten Haushaltsgeräten, Strombudget für das Elektroauto etc.

- ✓ Regenerativ oder hocheffizient erzeugter Strom
- ✓ Dezentral im/am Gebäude erzeugt
- ✓ Nutzung des Stroms für E-Autos und E-Fahrräder durch Unternehmen und Mieterschaft
- ✓ Stellplätze für Fahrzeuge und Stromtankstelle auf dem eigenen Gelände
- ✓ Bereitstellung der Fahrzeuge und Ladestation durch Kooperationspartner



Foto: StetePlanung Darmstadt



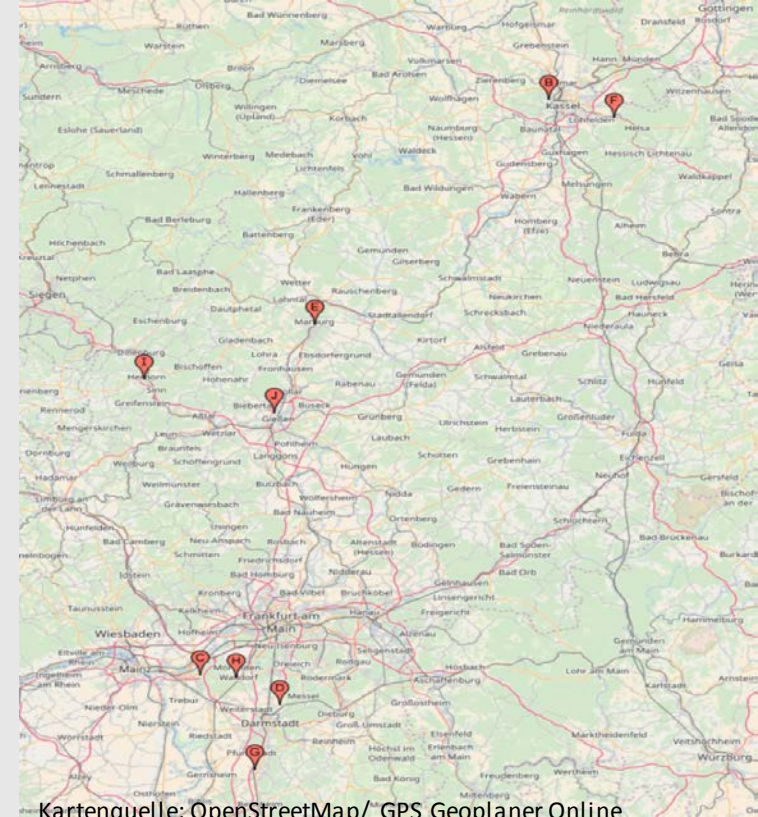
Foto: StetePlanung Darmstadt

## Ziele des Förderprogramms:

- Dezentralisierung der Energieerzeugung mit PV- oder KWK-Anlagen
- Verbesserung der Netzdienlichkeit
- Weiterentwicklung zu selbst regelnden Zellen, Etablierung von Wechselprozessen
- Untersuchung der relevanten Rahmenbedingungen für Mieterstrom und geeigneter Geschäftsmodelle
- Teilhabe der Mieter\*Innen an der Energiewende

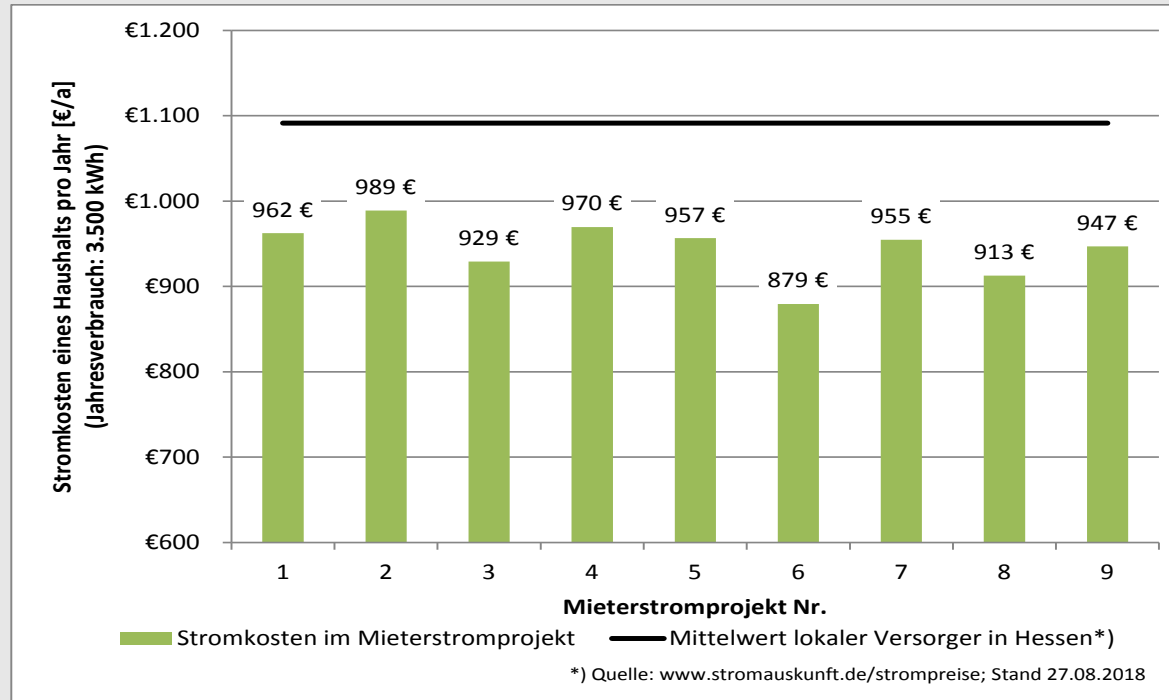
# Geförderte Projekte

- 9 Projekte  
(zw. 8 und 72 Wohneinheiten)
- $\Sigma$  367 Wohneinheiten Mieterstrom  
(19 Bestandsgebäude, 7 Neubauten)
- 4x Photovoltaik (1,56 kW<sub>p</sub>/WE),  
4x BHKW,  
1x PV+BHKW
- Antragsteller:  
6x Energiewirtschaft,  
2x Energiegenossenschaft,  
1x Wohnungswirtschaft  
(2x mit Dienstleister)
- 5 Projekte mit Smart-Meter, 4x Summenzähler

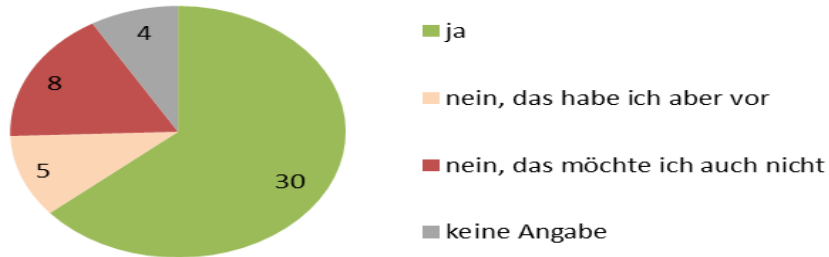


Kartenquelle: OpenStreetMap/ GPS Geoplaner Online

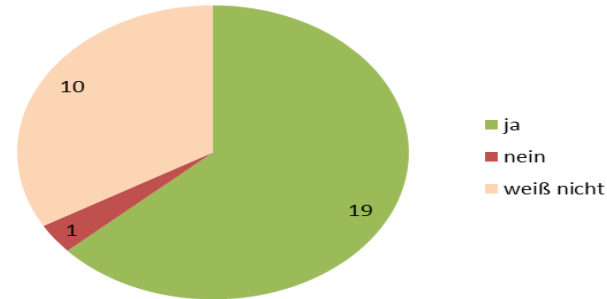
Arbeitspreise: 22,9 bis 25,4 ct/kWh; Grundpreise: 66 bis 124 €/a



- Schriftlich-postalische Befragung von 47 Mieterinnen und Mietern mit Zugang zu Mieterstrom
- 2 Gruppen: Mieterhaushalte mit Liefervertrag für Mieterstrom und Vergleichsgruppe von Haushalten ohne Mieterstromvertrag



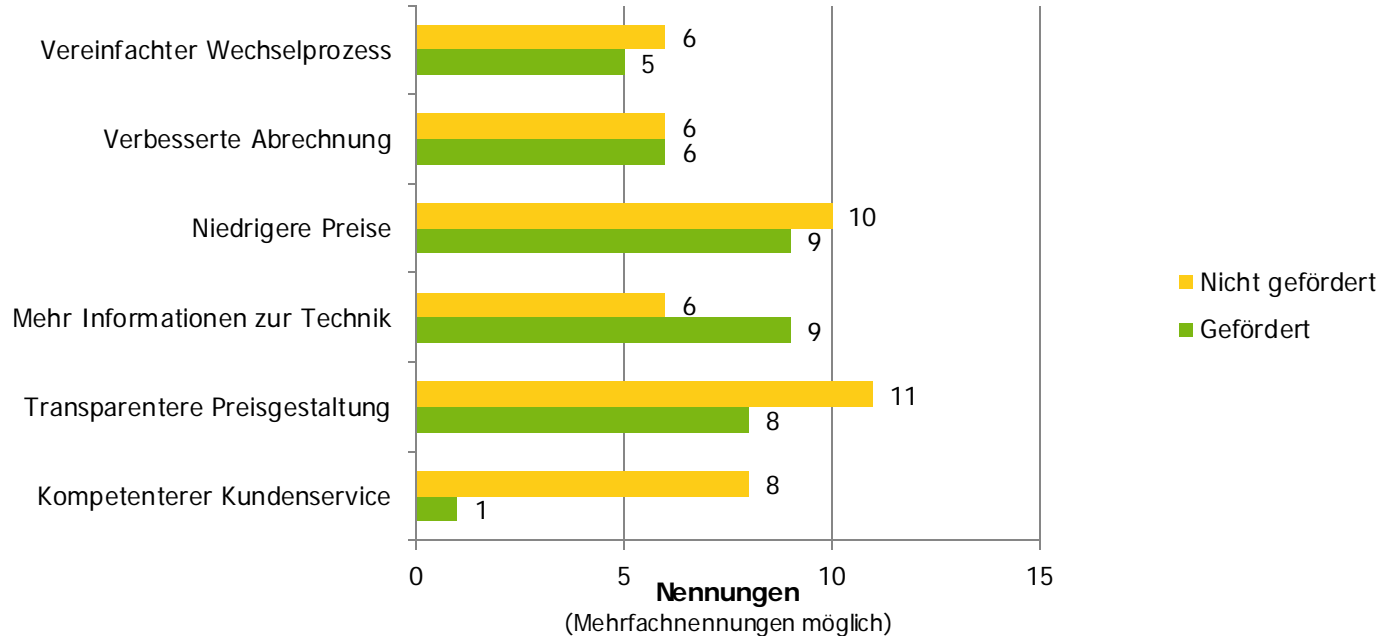
*Alle: Haben Sie einen Mieterstrom-Vertrag abgeschlossen? (n = 47)*



*Mieterstromkunden: Würden Sie Mieterstrom weiterempfehlen? (n = 30)*

→ Fehlende Langzeiterfahrung der Befragten

*Was müsste verändert oder verbessert werden, damit sich mehr Mieter für Mieterstrom interessieren?*





- **Unsicherheiten auf Mieterseite reduzieren**  
*Detaillierte und gleichzeitig einfach verständliche Informationen zu Preiszusammensetzung und Preisentwicklung zur Verfügung stellen; Erklärung Ablauf Wechselvorgang*
- **Anlässe für Vermarktung nutzen**  
*Neu- bzw. Wiedervermietung der Wohnung als Anlass nutzen (höchste Erfolgsquote bei Vermarktung)*
- **Bewusstsein & Interesse für das Thema Stromverbrauch und Stromkosten erhöhen**  
*Strom kommt „unsichtbar“ aus der Steckdose – Identifikation mit lokal erzeugtem Strom steigern, beispielsweise durch mehr Informationen zur Technik*
- **Sprachbarrieren bei Vermarktung berücksichtigen**  
*Informationsmaterial und ggf. Informationsgespräche mehrsprachig anbieten*

- „Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang“ (§ 21 III EEG) zu eng für dezentrale Stromnutzung im Quartier\*
- Abhängigkeit des Zuschlages von (sinkender) Einspeisevergütung verschlechtert Wirtschaftlichkeit und verhindert Planungssicherheit
- Keine Technologieoffenheit ( z.B. für Wind)
- Abrechnung/Wechselprozesse bei Mieterstrom aufwändiger als bei sonstigen Haushaltsstromkunden
- Verbot einheitlicher Miet- und Mieterstromverträge (§ 42a EnWG)

*Alternativen:*

*„räumlicher Zusammenhang“ (4,5 km Bundesfinanzhof) wie § 9 I Nr.3 StromStG/  
„Kundenanlage“ § 3 I Nr. 24a, b EnWG und Verträge nach BGB/AGBs*

## Im Steuerrecht \*

- Blick auf die Wohnung, Wärme und Strom werden vergessen- es gibt kein ganzheitliches „Produkt Wohnen“
- Mieterstrom führt zur Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht (erweiterte Gewerbesteuerkürzung) bei Wohnungsunternehmen
- Gefahr der „Ansteckung“ der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf\*\*
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung (§ 4 Nr.12 UStG)

## Im Mietrecht / in der Betriebskostenverordnung

- Mieterstrom ist unbekannt

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

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

## **Mieterstrom ist ein Baustein für die dezentrale Energietransformation**

- Großes Interesse und hohe Akzeptanz bei Vermieter\*Innen, Mieter\*Innen und Stromanbietern, Akteuren

## **Diskrepanz zwischen politischem Anspruch und juristischer Umsetzung**

- Mieterstromgesetz ist überreguliert und lückenhaft
- Nachbesserung nach Evaluationsbericht (Herbst 2019)?

## Energieversorgung aus einer Hand mit PV (und BHKW)

- Nebenkostenabrechnung enthält Kosten des gelieferten Stroms  
→ § 2 I Nr. 17 BetriebsKVO
- Stromlieferung aus PV (und/oder BHKW) und Festlegung des Strompreises werden Bestandteil des Mietvertrages  
→ §§ 535, 540-543 BGB
- Analogie: Duldung der Umstellung auf Wärme- und Stromversorgung  
→ § 556c BGB, §§ 8 ff. Wärmelieferverordnung 2013
- Erfassung des individuellen Verbrauchs und Abrechnung  
→ HeizkostenV

## Energieversorgung aus einer Hand mit PV (& BHKW)

- Nebenkostenabrechnung enthält Kosten des gelieferten Stroms  
→ § 2 I Nr. 17 BetriebsKVO
- Stromlieferung aus PV (und/oder BHKW) und Festlegung des Strompreises werden Bestandteil des Mietvertrages  
→ §§ 535, 540-543 BGB
- Analogie: Duldung der Umstellung auf Wärme- und Stromversorgung  
→ § 556c BGB, §§ 8 ff. Wärmelieferverordnung 2013
- Erfassung des individuellen Verbrauchs und Abrechnung  
→ HeizkostenV

Im Widerspruch zu Anforderungen an Mieterstromverträge § 42a EnWG  
**ABER:** nur wenn Zuschlag des Mieterstromgesetzes in Anspruch genommen wird

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Iris Behr

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