

Eigenstrom und Mieterstrom in der Wohnungswirtschaft

ein Vortrag für Kompetenzzentrum Kraft-Wärme-Kopplung der KEA
Klimaschutz- und Energieagentur BW GmbH,
Dr. Bönning Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Rechtsanwältin Dr. Christina Bönning-Huber,
zugleich Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Eigenstrom/Mieterstrom

Wovon wollen wir überhaupt reden? bzw. anders ausgedrückt:

Was ist Mieterstrom und was ist Eigenstrom?

Eigenstrom

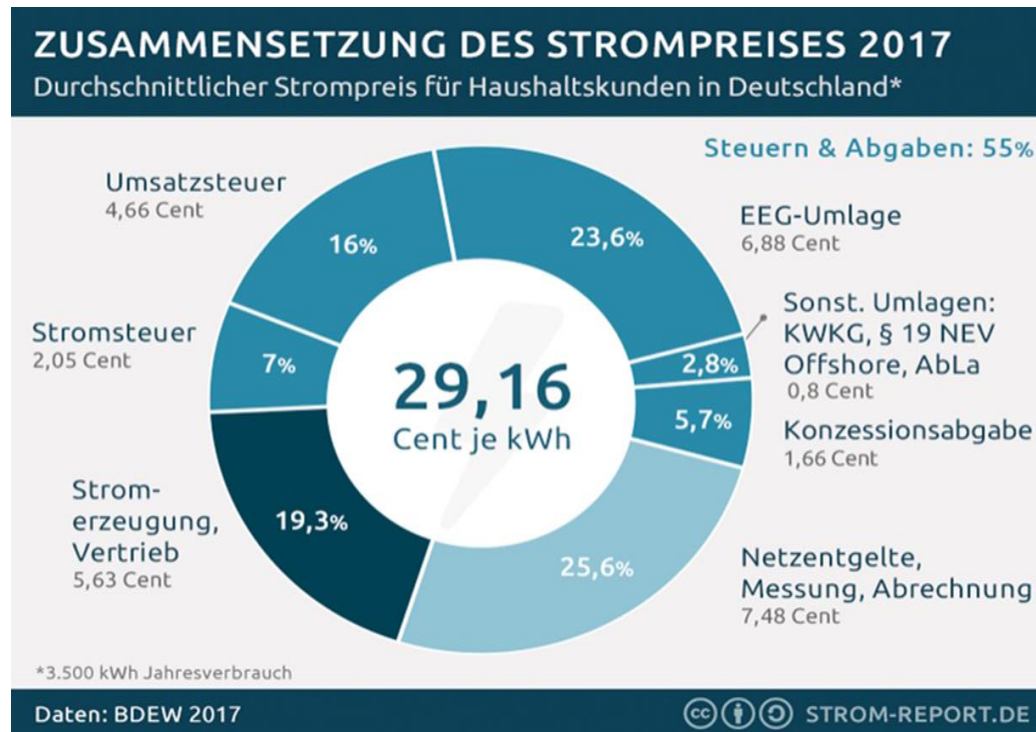
Warum ist die Abgrenzung überhaupt relevant?

Eigenstrom/Eigenverbrauch:

Anlagenbetreiber kann bei dem Verbrauch des Stroms die EEG-Umlage ganz oder zumindest teilweise ersparen ...

Eigenstrom

Die EEG-Umlage ist bei der Frage der wirtschaftlichen Nutzung des Stroms mit einer Höhe von über 6 Cent/kWh entscheidend:

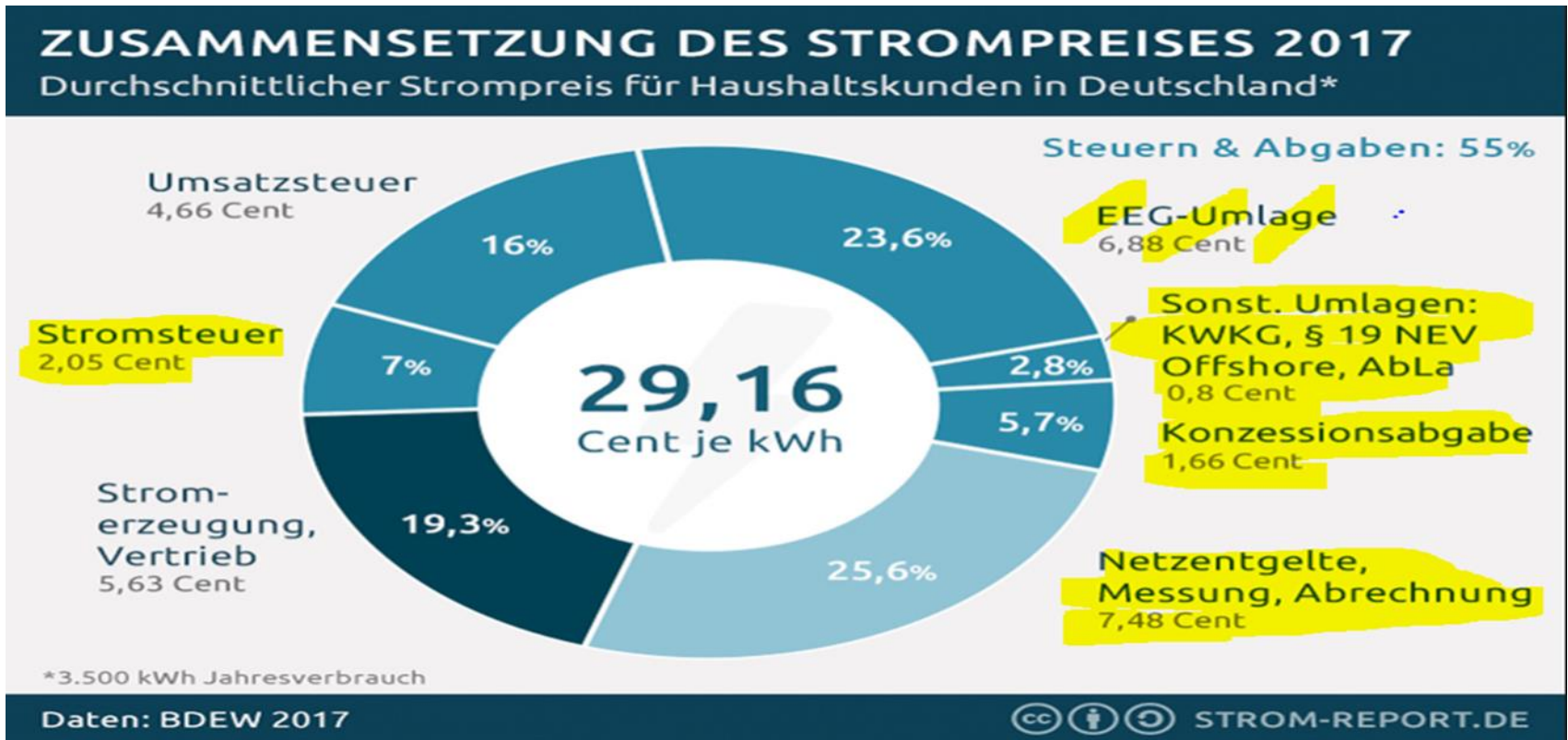


Eigenstrom

Bei Eigenstrom kann ich mir – bei Einhaltung der Voraussetzungen somit neben

- Stromsteuer
- sonstigen Umlagen
- Netzentgelte
- auch die EEG-Umlage (zum Teil) ersparen

Eigenstrom



Eigenstrom

Eine Reduzierung/Entfallen der EEG-Umlage kommt nur in Betracht, wenn:

- Eigenversorgung und
- Ausnahmetatbestand vorliegt

Eigenstrom

Eigenstrom oder entsprechend der Definition im EEG zur Eigenversorgung in § 3 Nr. 19 EEG ist:

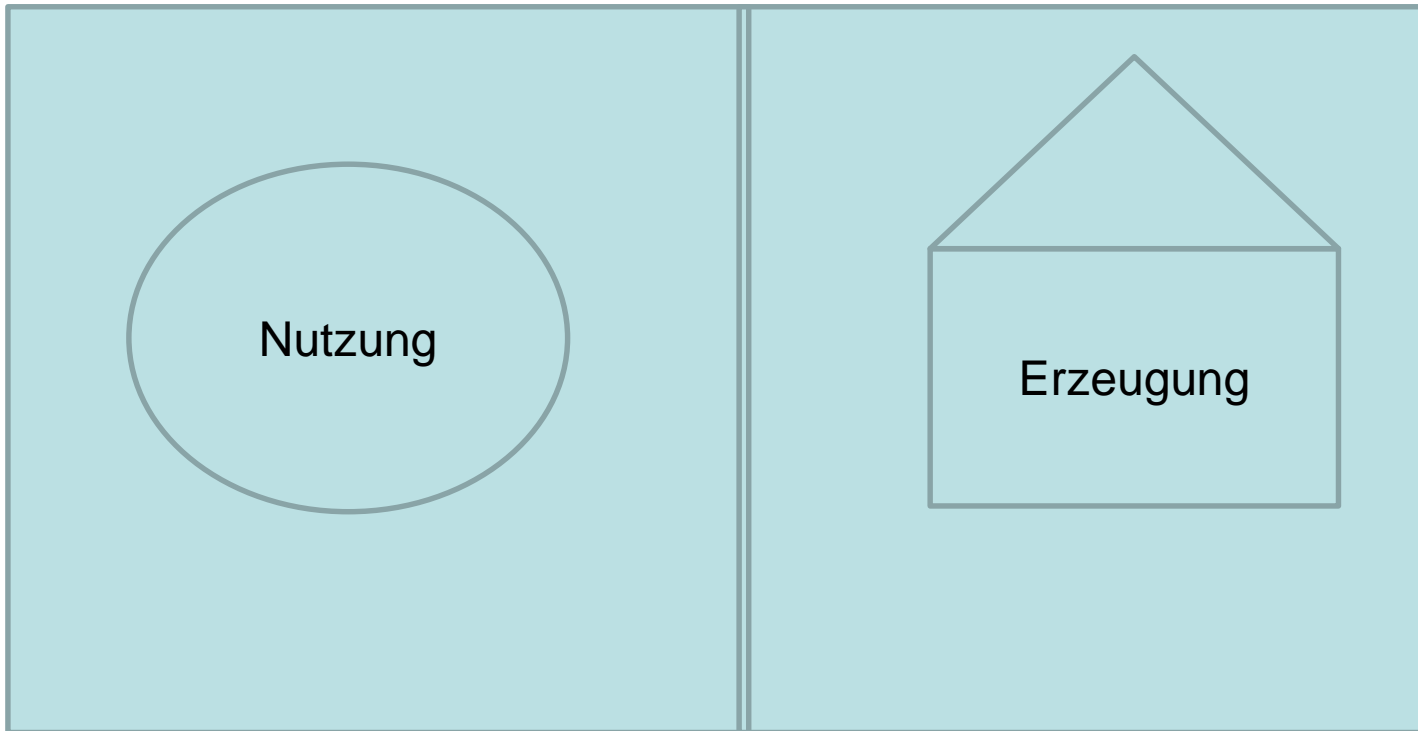
„der Verbrauch von Strom, den eine natürliche oder juristische Person im **unmittelbaren räumlichen Zusammenhang** mit der Stromerzeugungsanlage **selbst** verbraucht, wenn der Strom **nicht durch ein Netz durchgeleitet** wird und diese Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt“

Eigenstrom

keine Netzdurchleitung

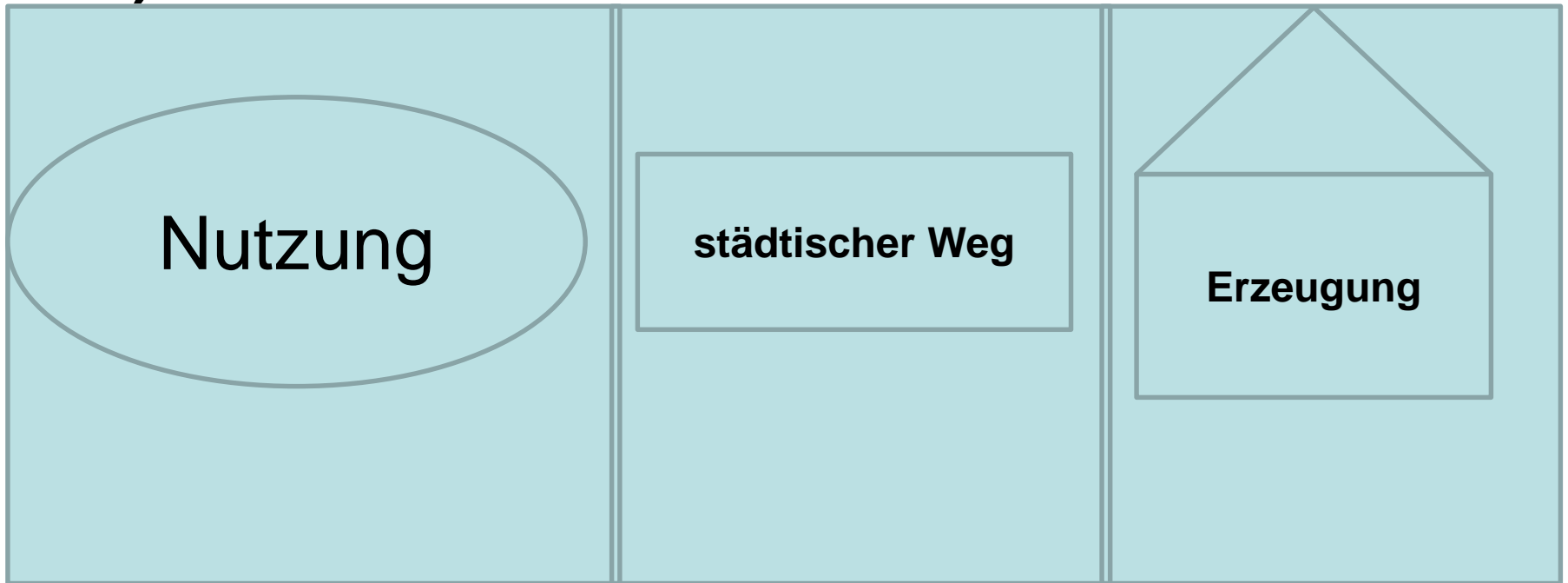
„Unmittelbar räumlicher Zusammenhang“

a)



„Unmittelbar räumlicher Zusammenhang“

b)



„selbst betreibt“ und „selbst verbraucht“

Anlagenbetreiber = Verbrauch des Stroms

„selbst betreibt“ und „selbst verbraucht“

Wer ist denn Letztverbraucher ?:

KWKG: jede natürlich oder juristische Person, die Strom verbraucht ...

Oft schwierig im Einzelfall tatsächlich zu bestimmen,

Bsp.: Besuch zu Hause mit oder ohne eigene Verbrauchseinrichtungen

Mieter sind (im Regelfall) Dritte.

„selbst betreibt“ und „selbst verbraucht“



Begriff des Anlagenbetreibers:

- tatsächliche Sachherrschaft
- rechtliches Sagen
- finanzielles Risiko und Vorteil
- Verpachtung ist möglich

„selbst verbraucht“

Korrektur der Betreibereigenschaft: Verpachtung

Verpachtungsmodelle ————— BaFin

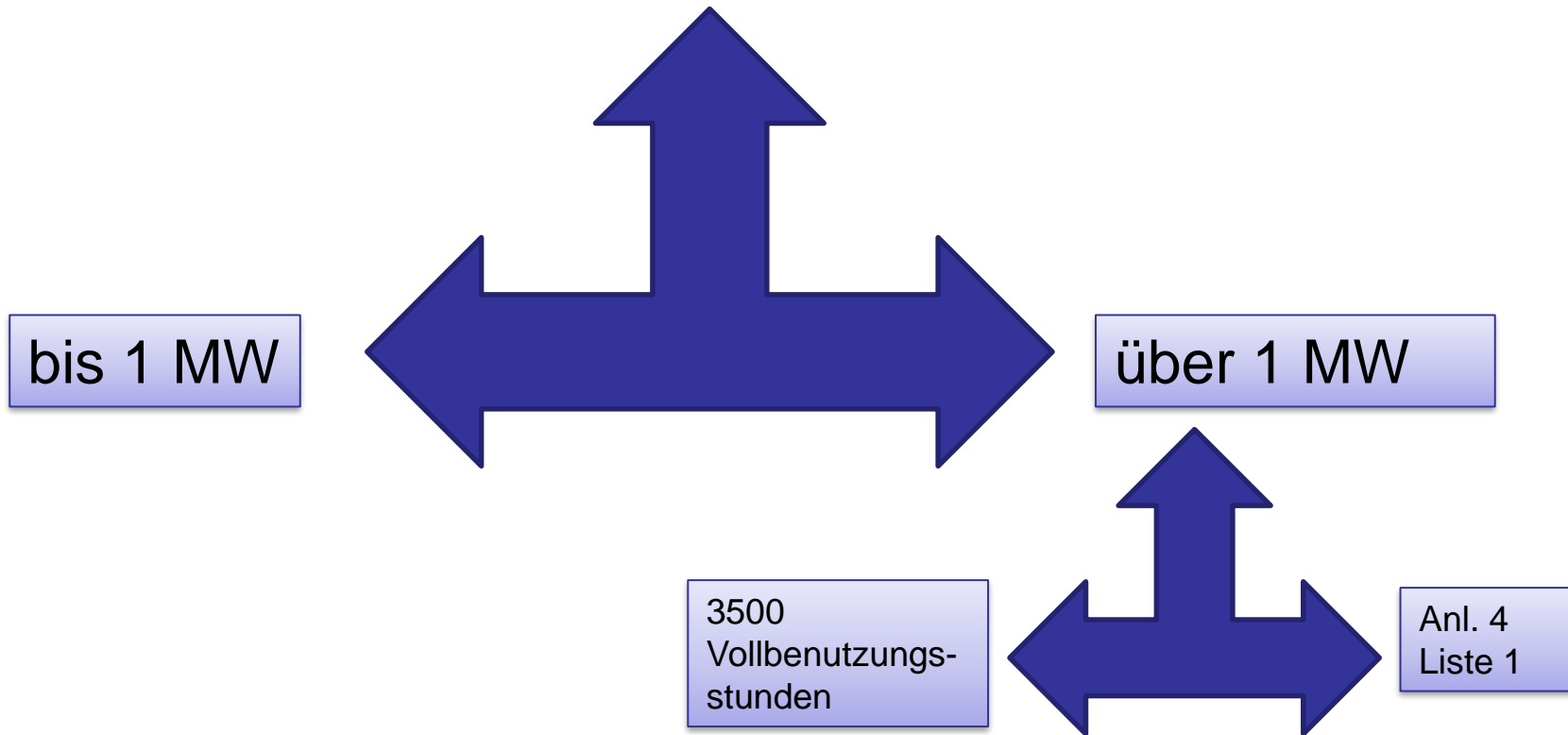
Verpachtungsmodelle sind nicht nur deshalb mit Vorsicht zu genießen, weil sie wegen der EEG-Umlage rechtssicher sein müssen, sondern auch wegen der Erlaubnispflicht von Finanzierungsgeschäften:

- gewerbemäßig
- Sach- und Preisgefahr

Ausnahmetatbestände

- Entfallen der EEG-Vergütung bei den Fällen von § 61 a EEG
- Altanlagen mit Inbetriebnahme/Eigenversorgung vor dem 01.08.2014: §§ 61 e ff EEG
- Bei Inbetriebnahme nach dem 01.08.2014: Reduzierung der Vergütung auf 40 % bei § 61 c und § 61 d EEG
- Bei Inbetriebnahme ab 01.01.2018 Besonderheit

Unterscheidung entsprechend der installierten Leistung:



Leistung < 1 MW

- Reduzierung der Vergütung auf 40 % gem. § 61 c

Voraussetzungen:

... **Erzeugung von Strom aus Gas** (bei **Erstnutzung zur Eigenversorgung ab 2018**)

... **hocheffiziente Anlage** i.S.d. § 53a VI 5 EStG

... **Nutzungsgrade** für Inanspruchnahme-Zeitraum der Verringerung:

- **Jahresnutzungsgrad > 70 %**
- **Monatsnutzungsgrad > 70 %**

Leistung < 1 MW

Leistung von 1 MW wann?

§ 3 Nr. 31 EEG:

installierte Leistung := die elektrische Wirkleistung, die eine Anlage bei bestimmungsgemäßen Betrieb ohne zeitliche Einschränkung unbeschadet kurzfristiger geringfügiger Abweichungen technisch erbringen kann.

§ 2 Nr- 14 2. HS KWKG:

mehrere KWK-Anlagen an einem Standort gelten ... für den jeweils zuletzt in Betrieb genommenen Generator als eine KWK-Anlage, soweit sie innerhalb von 12 KM in Dauerbetrieb genommen worden sind

Leistung > 1 MW

- Reduzierung der Vergütung auf 40 % gem. § 61 c

Voraussetzungen:

... **Erzeugung von Strom aus Gas** (bei Erstnutzung zur Eigenversorgung ab 2018)

... **hocheffiziente Anlage** i.S.d. § 53a VI 5 EStG

... **Nutzungsgrade** für Inanspruchnahme-Zeitraum der Verringerung:

- **Jahresnutzungsgrad > 70 %**

- **Monatsnutzungsgrad > 70 %**

1. Möglichkeit:

< 3.500 Vollbenutzungsstunden zur Eigenversorgung

2. Möglichkeit (bei > 3.500 Vollbenutzungsstunden):

Unternehmen einer Branche gem. Anl. 4 Liste 1

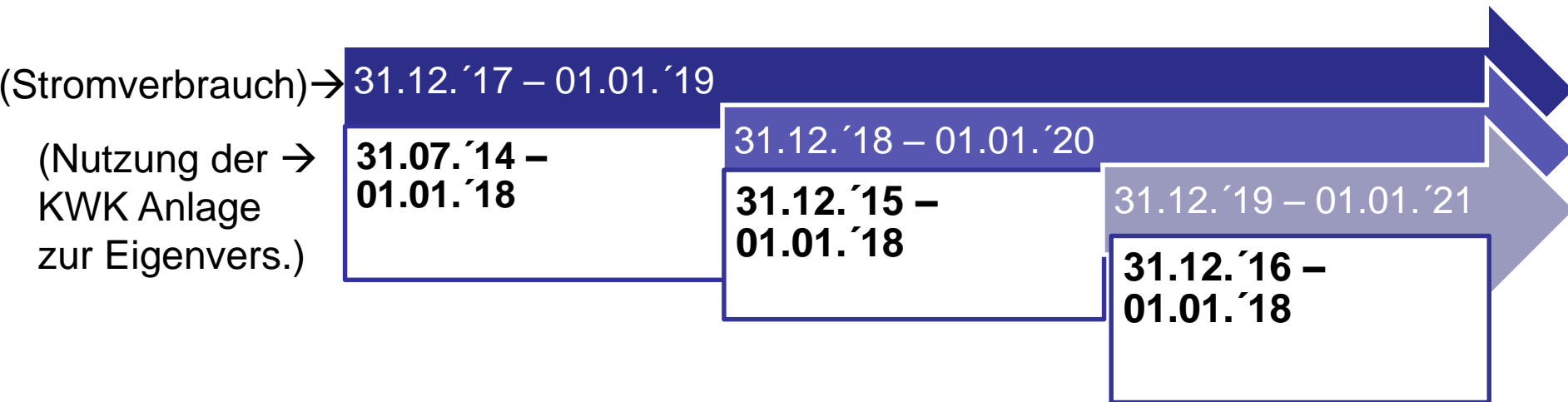
Leistung < 1 MW

Vollbenutzungsstunden zur Eigenversorgung :=

der Quotient aus der kalenderjährlichen Stromerzeugung in kWh zur Eigenversorgung und der installierten Leistung der KWK-Anlage in kW in entsprechender Anwendung von § 3 Nr.31 (Definition nach § 3 Nr. 47a EEG)

Ausnahmetatbestände

Reduzierung der Vergütung auf 40 % (für die ersten 3.500 Vollbenutzungsstunden zur Eigenversorgung) bei § 61 d EEG:



Was ist Mieterstrom?

Mieterstrom ist kein im Gesetz festgelegter Begriff.

Wortlaut: Strom, der an einen Mieter geliefert wird. Das wäre Strom jeglichen Ursprungs.

aber: der EEG-Gesetzgeber verwendet den Begriff im Zusammenhang der Stromlieferung aus einer PV-Anlage an einen Mieter unter bestimmten Voraussetzungen.

dennoch: an Strom aus KWK-Anlagen, alle sonstigen PV-Anlagen etc. ist weiterhin zu denken!

Darf man an Mieter Strom liefern?

Diese grundsätzliche Frage ist zunächst mit einem klaren:

JA

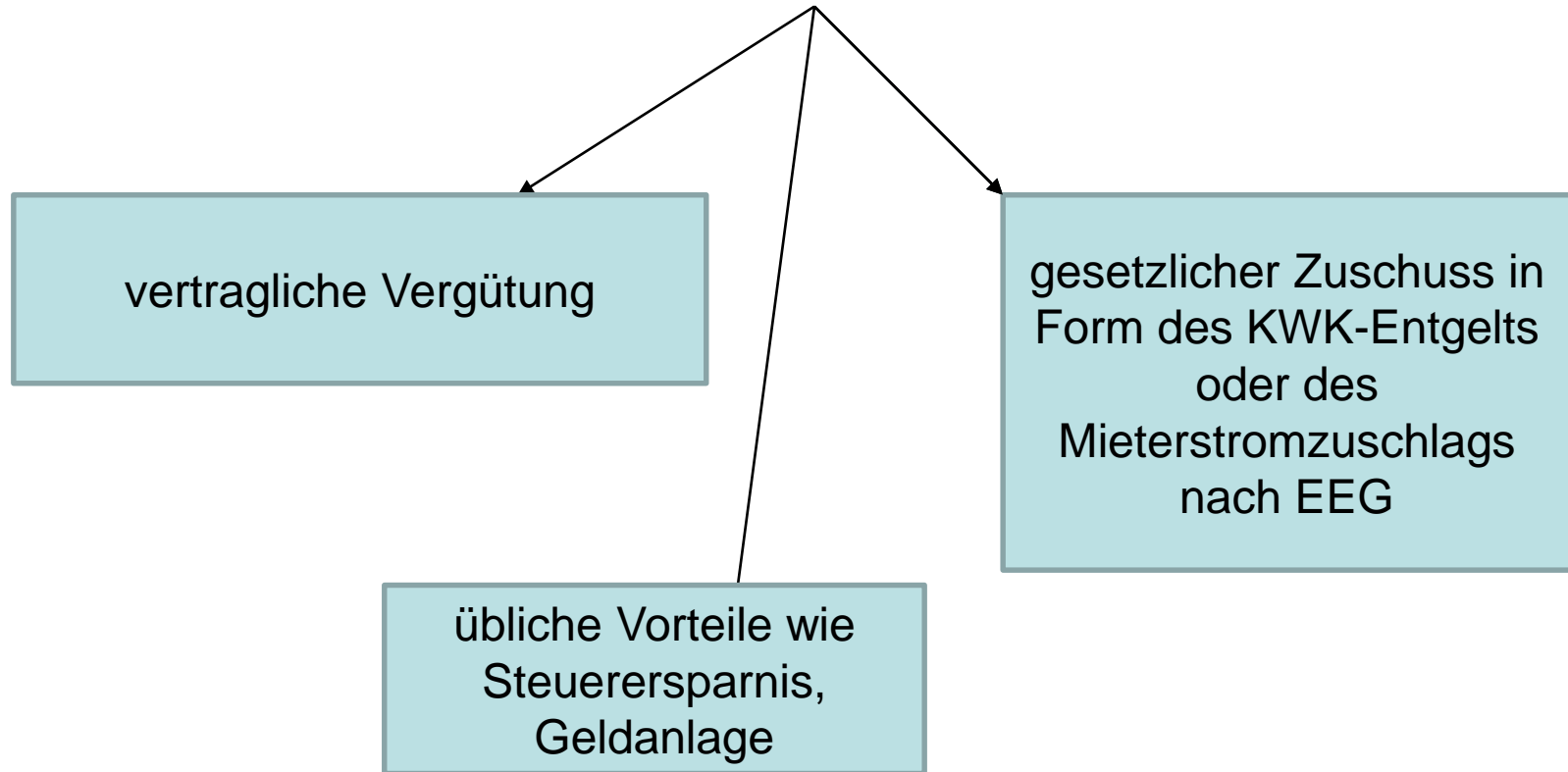
zu beantworten.

Wenn juristisch über Mieterstrom gesprochen wird, dann geht es um die Frage,

- ob ich Vergünstigungen bekomme und/oder
- ob ich rechtliche Vorgaben beachten muss.

Wirtschaftliche Vorteile

Wirtschaftliche Vorteile des Anlagenbetreibers



Wirtschaftliche Vorteile

vertragliche Vergütung:

Anlagenbetreiber und Mieter schließen einen

Stromliefervertrag,

der u. a. auch eine Regelung dazu enthalten sollte, was der Mieter an den Anlagenbetreiber zahlt.

Wirtschaftliche Vorteile

vertragliche Vergütung:

Grundsatz: Der Preis ist frei **verhandelbar**.

Achtung!

Im Falle des Mieterstromes nach § 21 Abs.3 EEG sind die Vorgaben des **§ 42 a EnWG** auf jeden Fall zu beachten.

Sind die Vorgaben des § 42 a EnWG auch in **anderen** Fällen zu beachten?

Tendenziell eher nein, aber wohl nicht 100 % eindeutig.

Wirtschaftlicher Vorteil

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

der Preis für den Mieterstrom und den zusätzlichen Strombezug darf **90 %** des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden **Grundversorgungstarifs**, auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, nicht übersteigen.

Konsequenz eines Verstoßes: Herabsetzung auf 90 %.

Vorgaben von § 42 a EnWG

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Ein Vertrag über die Belieferung von Letztverbrauchern mit Mieterstrom (Mieterstromvertrag) **darf nicht Bestandteil eines Vertrags über die Miete** von Wohnräumen sein.“

Ausnahmen geregelt

Vorgaben von § 42 a EnWG

Ausnahmen sind damit:

- Wohnraum, der nur zum **vorübergehenden** Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter **selbst bewohnten Wohnung** ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter **nicht zum dauernden Gebrauch** mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

Vorgaben von § 42 a EnWG

Ausnahmen sind damit:

- Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime
- vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden

Vorgaben von § 42 a EnWG

Konsequenz:

„Bei einem **Verstoß** gegen dieses Verbot ist der Mieterstromvertrag **nichtig**. Die §§ 814 und 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden. Sofern der Mieter dem Vermieter Wertersatz für den gelieferten Strom zu leisten hat, beträgt der Wert höchstens 75 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, und nicht mehr als der im Mieterstromvertrag vereinbarte Preis.“

Vorgaben von § 42 a EnWG

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Der Mieterstromvertrag muss die **umfassende Versorgung des Letztverbrauchers mit Strom auch für die Zeiten vorsehen, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann**. Bei einer Beendigung des Vertrags über die Miete von Wohnräumen endet der Mieterstromvertrag, ohne dass es einer ausdrücklichen Kündigung bedarf, mit der Rückgabe der Wohnung.“

Vorgaben von § 42 a EnWG

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Bei einer **Beendigung** des Vertrags über die **Miete** von Wohnräumen **endet der Mieterstromvertrag**, ohne dass es einer ausdrücklichen Kündigung bedarf, mit der Rückgabe der Wohnung.“

Vorgaben von § 42 a EnWG

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Bei einem Mieterstromvertrag ist eine die andere Vertragspartei **länger als ein Jahr bindende Laufzeit des Vertrags unwirksam**. Die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um mehr als ein Jahr oder eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer sind unwirksam. Eine Bestimmung, durch die das Kündigungsrecht während der Dauer des Mietverhältnisses ausgeschlossen oder beschränkt wird, ist unwirksam.“

Wärmelieferung

Wärmelieferung verläuft über einen

Kaufvertrag

zwischen Wärmeerzeuger und Wärmenutzer.

Wärmelieferung

Wärmeliefervertrag mit AVBFernwärme

Benennung der Vertragsparteien

Vertragszweck und Rechtsverhältnis an dem Grundstück

Lieferpflicht? Wie?

Abnahmepflicht? Wie?

Heizstation

Wärmepreis – Preisanpassung?

Abrechnung (Abschläge, Fälligkeit?)

Vertragsbeginn, -dauer und Kündigungsmöglichkeiten

Schlussbestimmungen

Wärmelieferung

Die §§ 2 bis 7 WärmeLV enthalten Vorschriften zur Ausgestaltung des Wärmelieferungsvertrages zwischen Vermieter und Wärmelieferant.

Nach § 2 Abs. 1 WärmeLV soll der Wärmelieferungsvertrag Regelungen zu folgenden Punkten enthalten:

- Beschreibung der Leistungen,
- Aufschlüsselung in Grund- und Arbeitspreis und etwaige Preisänderungsklauseln,
- Übergabepunkt,
- Angaben zur Dimensionierung der Anlage,
- Umstellungszeitpunkt und Laufzeit,
- Sonstige Leistungen des Kunden neben Grund- und Arbeitspreis,
- Endschaftsregelungen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Dr. Bönning Rechtsanwalts-gesellschaft
mbH, Dr. Christina Bönning-Huber
Markgrafenstraße 16
79312 Emmendingen
Tel.: 076 41 / 958 2 958
Fax: 076 41 / 934 0 620
info@kanzlei-boenning.de
www.kanzlei-boenning.de

