

Rechtliche Rahmenbedingungen für Mieterstrom und Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Bauzentrum München

Online, den 16.07.2025

Kurzprofil BBH-Gruppe



Die BBH-Gruppe besteht aus der Kanzlei Becker Büttner Held (BBH), der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der Unternehmensberatung BBH Consulting AG (BBHC), dem Quartiergestalter BBH Immobilien und der BBH Solutions.

Unser besonderes Kennzeichen ist der interdisziplinäre Beratungsansatz, der sich durch die Zusammenarbeit von Rechtsanwält*innen, Wirtschaftsprüfer*innen, Steuerberater*innen sowie Ingenieur*innen, Wirtschaftsexpert*innen und IT-Fachleuten auszeichnet.

Zusammen entwickeln wir für Sie passgenaue Lösungen für alle Unternehmenslagen.

- ▶ rund 700 Mitarbeiter*innen
- ▶ rund 7.000 Mandant*innen

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwält*innen, Wirtschaftsprüfer*innen und Steuerberater*innen – sowie weitere Expert*innen in der BBH-Gruppe. Wir betreuen rund 7.000 Mandant*innen und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa.

Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ mehr als 300 Berufsträger*innen in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt & Brüssel
- ▶ registrierte Interessenvertretung – Lobbyregister beim Deutschen Bundestag – R000790

Julia Ludwig



Julia Ludwig betreut Mandate aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien. Dabei ist sie derzeit insbesondere mit den Themen finanzielle Förderung, Netzanschluss sowie Planung und Genehmigung von Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien befasst.

- ▶ Geboren 1992 in Freiburg im Breisgau
- ▶ 2013 bis 2019 Studium der Rechtswissenschaft in Berlin, Heidelberg und Schottland
- ▶ 2019 bis 2021 Rechtsreferendariat in Darmstadt mit Stationen u.a. in einer Kanzlei mit dem Schwerpunkt Umweltrecht und beim Öko-Institut e.V. in Berlin
- ▶ Seit 2022 Rechtsanwältin bei BBH in München und Berlin

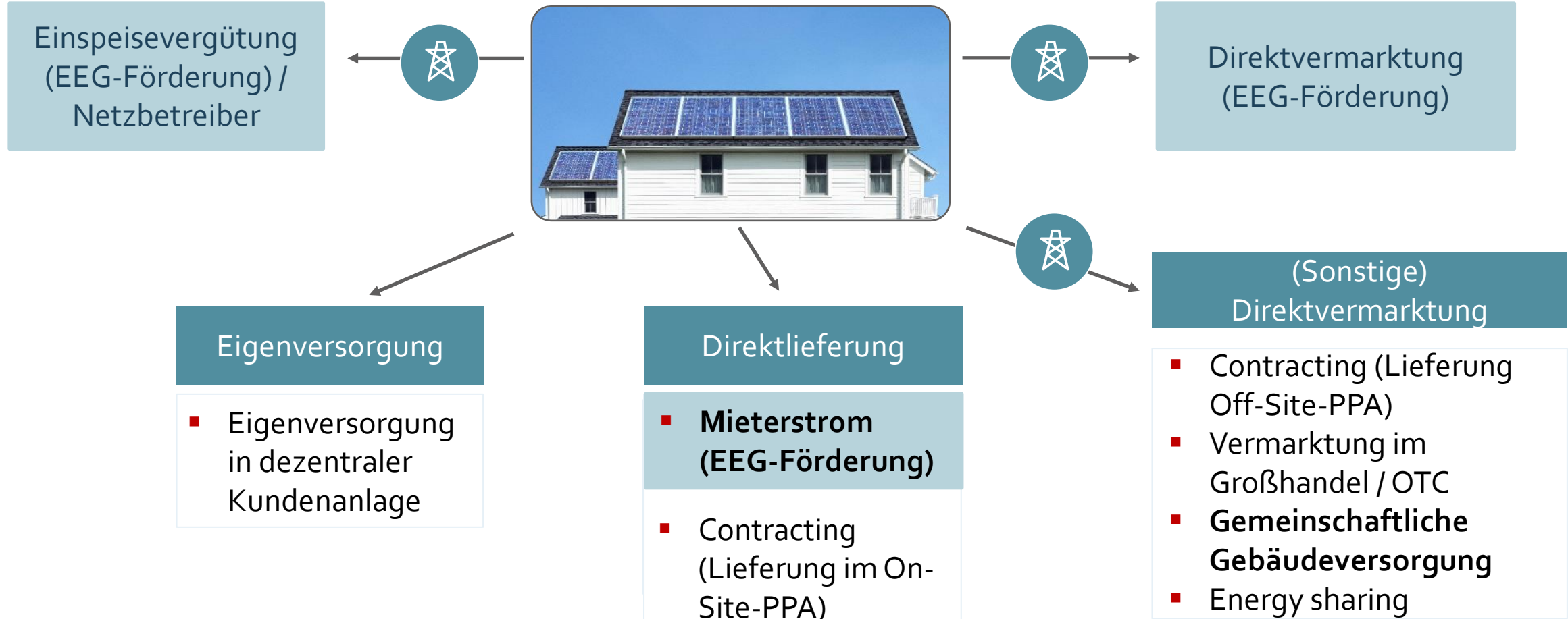
Rechtsanwältin

81373 München · Pfeuferstr. 7 · +49 (0)89 23 11 64-138 · julia.ludwig@bbh-online.de

Agenda

1. Überblick Vermarktungsmöglichkeiten und EEG-Förderung von EE-Anlagen
2. Mieterstromzuschlag
3. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
4. Fazit und Ausblick

Vermarktungsmöglichkeiten bei EE-Anlagen



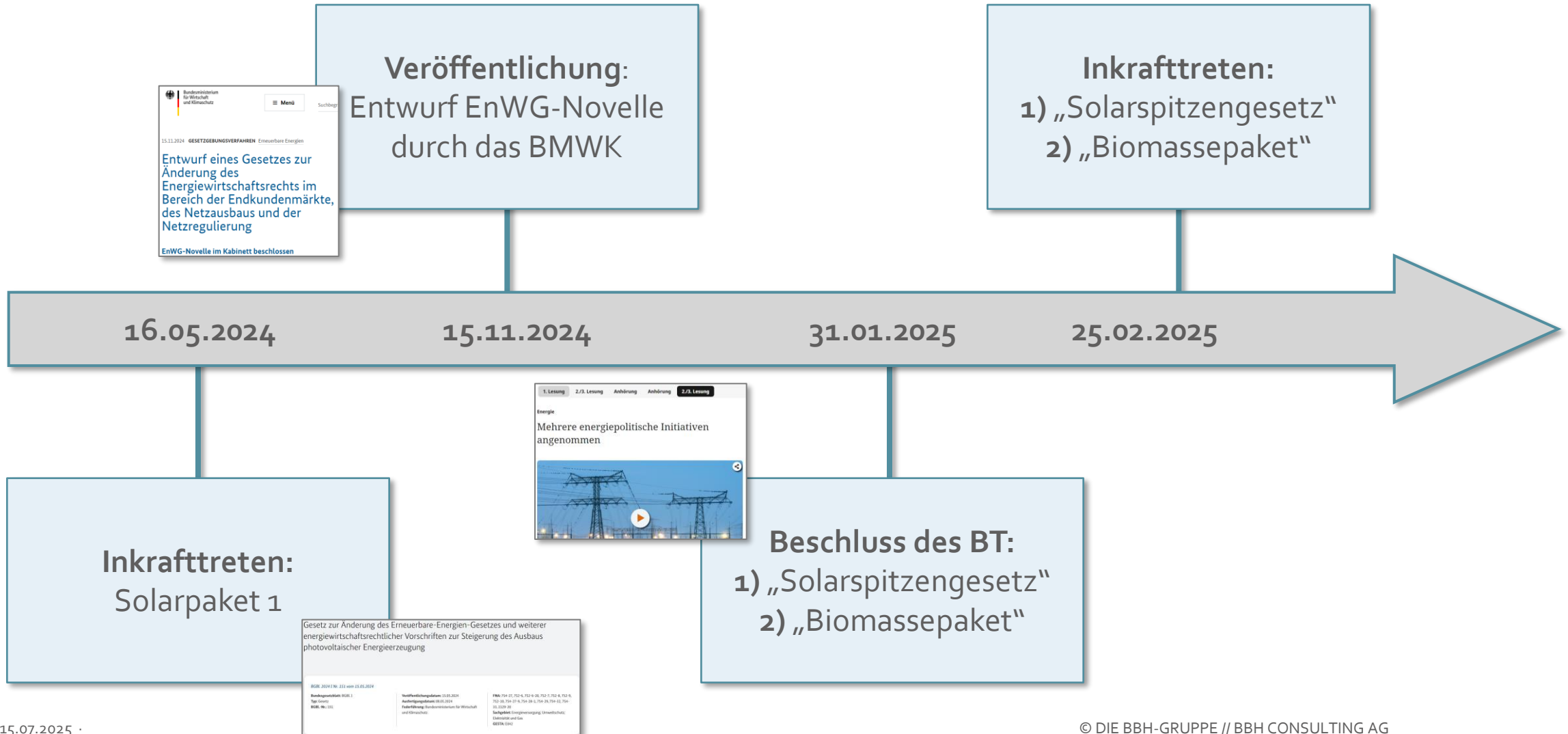
EEG-Förderung bei Solar-Aufdachanlagen

Überschussstrom

= Strommengen, die nicht innerhalb der Kundenanlage verbraucht werden und ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist werden

- ▶ EEG-Förderung nur für den Überschussstrom
 - bis zu 100 kW: feste **Einspeisevergütung durch den Netzbetreiber**
 - mehr als 100 kW: **Pflicht zur Direktvermarktung**
 - Alternativ bis zu 200 kW: unentgeltliche Abnahme
 - mehr als 750 kW: Zuschlag aus einer Ausschreibung der BNetzA
- ▶ **Kombination** zwischen Eigenverbrauch vor Ort und einer EEG-Förderung der Überschusseinspeisung
- ▶ **Kombination** zwischen Belieferung vor Ort und einer EEG-Förderung der Überschusseinspeisung

Exkurs: Aktuelle Aktivitäten des EEG-Gesetzgebers



Agenda

1. Überblick Vermarktungsmöglichkeiten und EEG-Förderung von EE-Anlagen
2. Mieterstromzuschlag
3. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
4. Fazit und Ausblick

Mieterstromzuschlag und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Gemeinsamkeiten

- ▶ nur für Solar-Aufdachanlagen
- ▶ nur für Strombelieferung innerhalb einer Kundenanlagen ohne Netznutzung
- ▶ Keine Netzentgelte, da keine Netznutzung
- ▶ In der Regel keine Stromsteuer bei Anlagen bis 2 MW (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG)

Was ist ein Netz nach dem EuGH-Urteil zur Kundenanlage?

▶ EuGH: Verteilung von Elektrizität an Endkunden ist ein Netz

- Vom BGH aufgestellte Merkmale nun nicht mehr relevant
- Bei weiter Auslegung könnte darunter jede Kundenanlage fallen
- Ausnahme bestimmter kleinerer Kundenanlagen aus praktischen Gründen aber unumgänglich, Abgrenzungskriterien dafür aber unklar
- Ausdrückliche Ausnahmen vom Netz im Europarecht nur für
 - Direktleitungen,
 - Bürgerenergiegemeinschaften („Energy Sharing“),
 - sog. kleine, isolierte Netze und sog. kleine Verbundnetze

▶ Mieterstrom: andere Auslegung im EEG (§ 3 Nr. 35 EEG)?

▶ Gesetzgeber muss tätig werden



Sammlung der Rechtsprechung

URTEIL DES GERICHTSHOFS (Fünfte Kammer)

28. November 2024*

„Vorlage zur Vorabentscheidung – Elektrizitätsbinnenmarkt – Richtlinie (EU) 2019/944 – Art. 2 Nrn. 28 und 29 – Begriff ‚Verteilung‘ – Begriff ‚Verteilernetzbetreiber‘ – Begriff ‚Verteilernetz‘ – Art. 30 bis 39 – Betrieb des Verteilernetzes – Unternehmen, das eine aus einer Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung und einem elektrischen Leitungssystem bestehende Energieanlage betreibt, die die Mieter einer Wohnanlage mit Wärme, Warmwasser und Strom versorgt – Gleichzeitiger Verkauf des erzeugten Stroms – Nationale Regelung, die den Betreiber einer solchen Anlage von den Verpflichtungen befreit, die Verteilernetzbetreibern nach dieser Richtlinie obliegen“

In der Rechtssache C-293/23

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV, eingereicht vom Bundesgerichtshof (Deutschland) mit Beschluss vom 13. Dezember 2022, beim Gerichtshof eingegangen am 9. Mai 2023, in dem Verfahren

ENGIE Deutschland GmbH

gegen

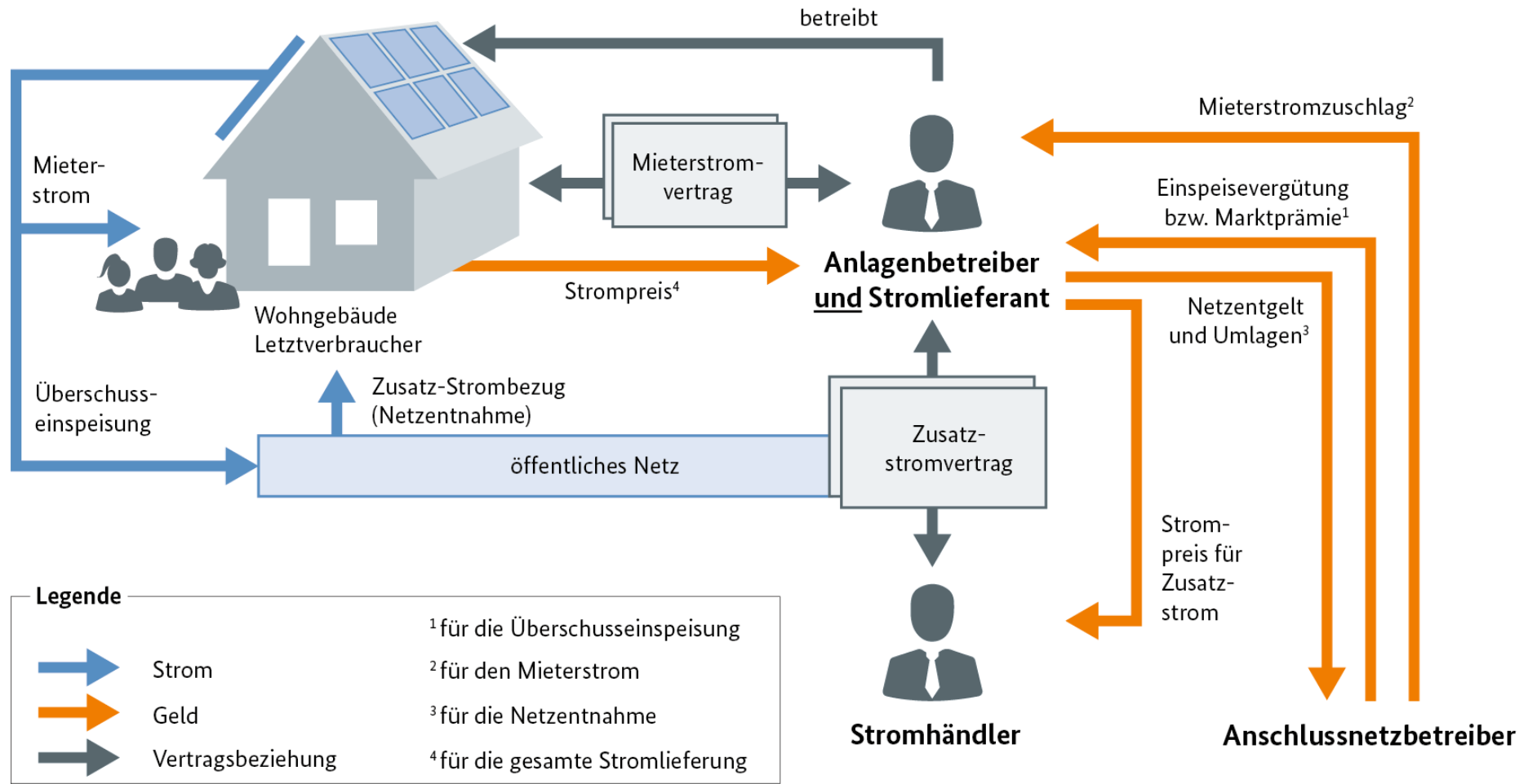
Landesregulierungsbehörde beim Sächsischen Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr,

Beteiligte:

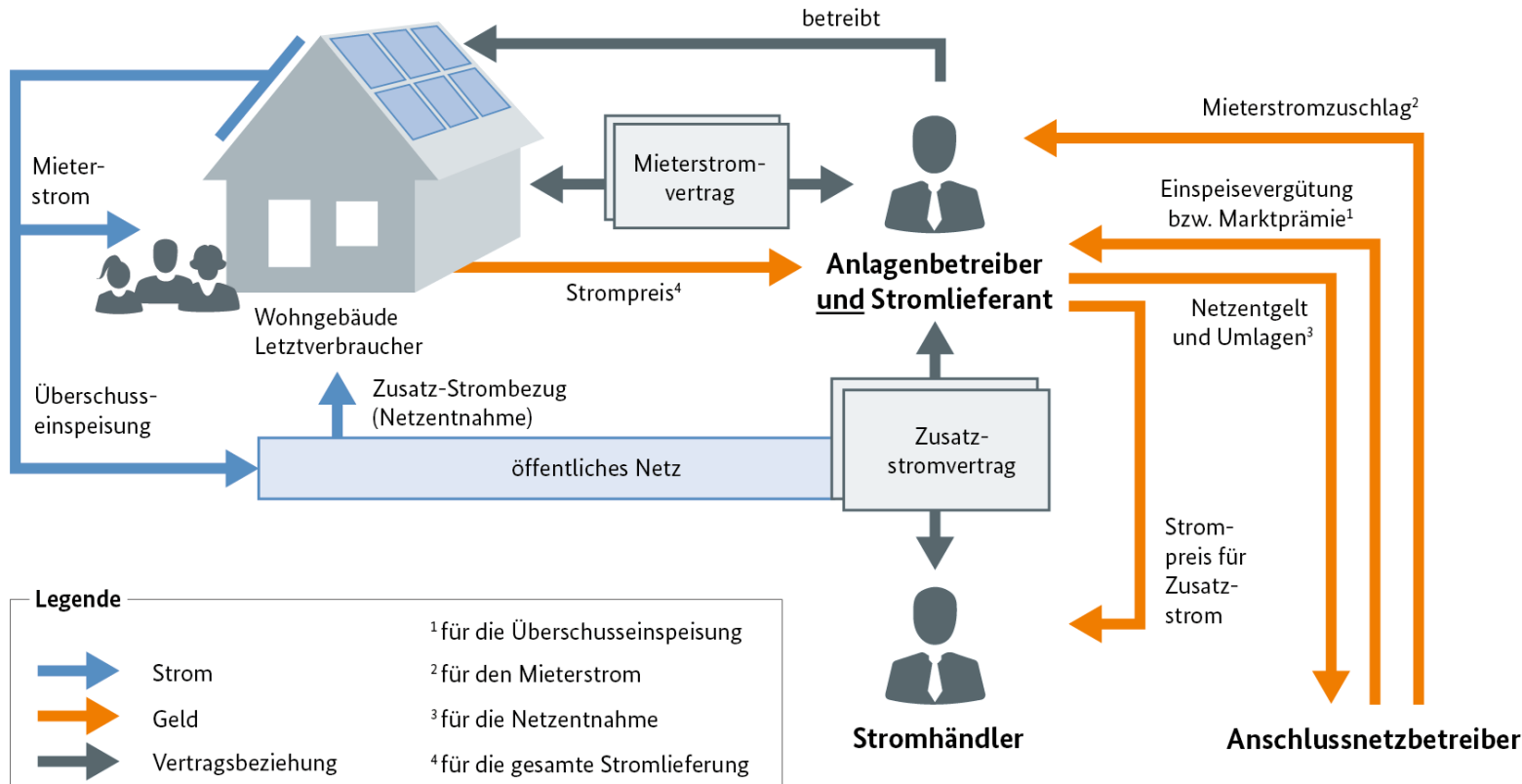
Zwickauer Energieversorgung GmbH,

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen,

Mieterstromzuschlag, § 21 Abs. 3 EEG



Mieterstromzuschlag, § 21 Abs. 3 EEG



Anforderungen an den Mieterstromvertrag, § 42a EnWG

- ▶ Der Mieterstromvertrag darf **nicht Bestandteil des Mietvertrages** sein
- ▶ **Vollversorgungspflicht** des Anlagenbetreibers
- ▶ Bei Lieferung an Mieter von **Wohnräumen** Preisdeckelung bei 90 % des Grundversorgungstarifs
- ▶ Bei Verbrauchern Vertragsdauer **maximal zwei Jahre** und stillschweigende Verlängerung nur auf unbestimmte Zeit
- ▶ **Lieferantenpflichten nach dem EnWG**

Höhe des Mieterstromzuschlags, § 48a EEG

	01.06.2022	01.01.2023	01.02.2025 - 31.07.2025
Solaranlagen bis einschl. 10 kW	2,98 ct/kWh	2,67 ct/kWh	2,59 ct/kWh
Solaranlagen bis einschl. 40 kW	2,77 ct/kWh	2,48 ct/kWh	2,41 ct/kWh
Solaranlagen bis einschl. 750 kW (EEG 2021) bzw. bis einschl. 1 MW (EEG 2023)	1,86 ct/kWh	1,67 ct/kWh	1,62 ct/kWh

Siehe Website der BNetzA: [Bundesnetzagentur - EEG-Förderung und -Fördersätze](#)

Agenda

1. Überblick Vermarktungsmöglichkeiten und EEG-Förderung von EE-Anlagen
2. Mieterstromzuschlag
3. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
4. Fazit und Ausblick

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, § 42b EnWG

Voraussetzungen

- ▶ Strom wird vom Anlagenbetreiber in Gebädestromanlage erzeugt
- ▶ Strom wird vom Anlagenbetreiber an Letztverbraucher im Gebäude geliefert
- ▶ **Viertelstündliche** Messung der Strombezugsmengen des Letztverbrauchers
- ▶ Abschluss eines **Gebäudestromnutzungsvertrags**
 - Vertrag zwischen Anlagenbetreiber und Gebäudenutzer (Mieter, Eigentümer)
 - Aufteilungsschlüssel
 - Keine Vollversorgung mit Strom erforderlich
 - Keine Preisbindung an Grundversorgertarif

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Rechtsfolgen

- ▶ Gelieferter Strom wird nicht finanziell gefördert
- ▶ **Keine Geltung** zahlreicher (verbraucherschützender) Regelungen zu **Stromlieferverträgen** oder **Abrechnungen**
 - Keine Transparenzpflichten in Rechnungen (§ 40 EnWG) und Energielieferverträgen (41 EnWG)
 - Keine monatliche, vierteljährliche, halbjährliche Abrechnung
 - Keine Stromkennzeichnung und keine Beschaffung von Herkunftsnachweisen erforderlich

Agenda

1. Überblick Vermarktungsmöglichkeiten und EEG-Förderung von EE-Anlagen
2. Mieterstromzuschlag
3. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
4. Fazit und Ausblick

Mieterstromzuschlag und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Mieterstromzuschlag

- **EEG-Förderung** des innerhalb der Kundenanlage gelieferten Stroms
- Anlagenbetreiber muss Lieferantenpflichten nach dem EnWG beachten
- Stromlieferung im Gebäude, der Nebenanlage oder in demselben Quartier
- **Vollversorgungspflicht** des Anlagenbetreibers (Stromliefervertrag muss zwingend über Mieterstrom und Reststrom angeboten werden)

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

- Keine EEG-Förderung des innerhalb der Kundenanlage gelieferten Stroms (nur für Überschussstrom)
- **Lieferantenpflichten nach §§ 40 ff. EnWG entfallen weitgehend**
- Stromlieferung nur innerhalb desselben Gebäudes
- keine Vollversorgung (weiterer Stromliefervertrag über Reststrom notwendig)

Bewertung Mieterstrommodell und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung



- ▶ Gründe für schleppenden Ausbau des Mieterstroms:
 - Vollversorgungspflicht
 - Pflichten des Anlagenbetreibers als Stromlieferant
 - Messung und Abrechnung (vor allem, wenn nicht alle Mieter mitmachen wollen)
 - Umsetzung daher meist durch oder jedenfalls in Kooperation mit Energieversorgungsunternehmen/ Stadtwerken erforderlich
- ▶ Ist die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nun einfacher?
 - Gebäudestromnutzungsvertrag (Aufteilungsschlüssel!)
 - Herausforderung durch Messung und Festlegung des Aufteilungsschlüssels

Ausblick: Referentenentwurf des BMWK vom 27.08.2024 zur Umsetzung des energy sharing, § 42c EnWG-E

- ▶ Stromlieferung auch **mit Netznutzung** innerhalb eines **Versorgungsgebietes** möglich
- ▶ **Alle EE-Anlagen (Stromerzeugung!)**
- ▶ **Lieferantenpflichten nach §§ 40 ff. EnWG entfallen weitgehend:**
 - Netznutzung: nur Haushaltskunden und nur Anlagen bis 30 kW
 - Innerhalb eines Gebäudes: nur Haushaltskunden und nur Anlagen bis 100 kW
- ▶ **Es muss keine Vollversorgung angeboten werden**
- ▶ Einschaltung von Dienstleistern/ Energieversorgung für die Abwicklung zulässig
- ▶ **Keine Erleichterung bei Netzentgelten, keine energy sharing Prämie**

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

www.die-bbh-gruppe.de
www.bbh-blog.de



BBH_online



die_bbh_gruppe



Die BBH-Gruppe