

Bau Immobilie Energie

Maier
Rechtsanwälte

Bauzentrum München

Rechtliche Anforderungen an die Abrechnung von Mieterstrom

München, 27.02.2023



RA Dr. Christoph Maier
Leiter Team Energie
Geschäftsführer



RAin Tatjana Schneider
Team Energie

Agenda

1. **PV-Strom (EEG und GEG)**

- Vermarktungsmöglichkeiten
- Solardachpflicht

2. **Mieterstrom (EnWG)**

- Vorrangige Versorgung der Mieter als Letztverbraucher
- Verpflichtung zur Gesamtbelieferung der Mieter

3. **„übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)**

- Pflicht zur Rechnungstellung
- Verbraucherschutz
- Bestandteile des Strompreises
- Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen

4. **Besondere Anforderungen bei Mieterstrom**

- Abzug des Mieterstromzuschlags?
- Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung

5. **Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)**

Agenda

1. **PV-Strom (EEG und GEG)**

- Vermarktungsmöglichkeiten
- Solardachpflicht

2. **Mieterstrom (EnWG)**

- Vorrangige Versorgung der Mieter als Letztverbraucher
- Verpflichtung zur Gesamtbelieferung der Mieter

3. **„übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)**

- Pflicht zur Rechnungstellung
- Verbraucherschutz
- Bestandteile des Strompreises
- Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen

4. **Besondere Anforderungen bei Mieterstrom**

- Abzug des Mieterstromzuschlags?
- Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung

5. **Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)**

PV-Strom im Gesetz über die Erneuerbaren Energien (EEG 2023)

- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien

- Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

*„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im **überragenden öffentlichen Interesse** und **dienen der öffentlichen Sicherheit**. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die **erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang** in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“*

- Vorrang für erneuerbare Energien
 - Ausstrahlungswirkung ins (Fach-) Recht
- Änderungen für den Gebäudesektor:
 - Getrennte Ausschreibung von Gebäude- und Freiflächenanlagen
 - Digitalisierung des Messwesens
 - Steuerung des Messwesens
 - Weitergehende Förderung von „ausgeförderten Anlagen“

PV-Strom im Gesetz über die Erneuerbaren Energien (EEG 2023)

Direktvermarktung

- Einspeisung des produzierten Stroms in das öffentliche Netz
- Erhalten einer Marktprämie

Direktlieferung

- Verkauf an Abnehmer in näherer Umgebung

Eigenversorgung

- Erzeugung und Verbrauch erfolgen zeitgleich
- Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang
- Keine Nutzung des öffentlichen Stromnetzes

Volleinspeisung

- Erhöhung der Einspeisevergütung
- Voraussetzungen
 - ✓ Inbetriebnahme vor dem 01.01.2023
 - ✓ Beabsichtigung des Betriebs aufgrund der neuen Umstände
 - ✓ Einspeisung des gesamten erzeugten Stroms in das Netz der allgemeinen Versorgung
 - ✓ Mitteilung der Tarifwahl gegenüber dem Netzbetreiber vor dem 01.12. des jeweiligen Jahres
- Sanktion bei Zuwiderhandlung

PV-Strom im Gesetz über die Erneuerbaren Energien (EEG 2023)

Mieterstrom

- Förderung von Strommengen, die innerhalb eines Gebäudes an Mieter geliefert werden



- keine Netznutzung
- Lieferkettenmodell eingeschlossen

PV-Strom im GEG 2023

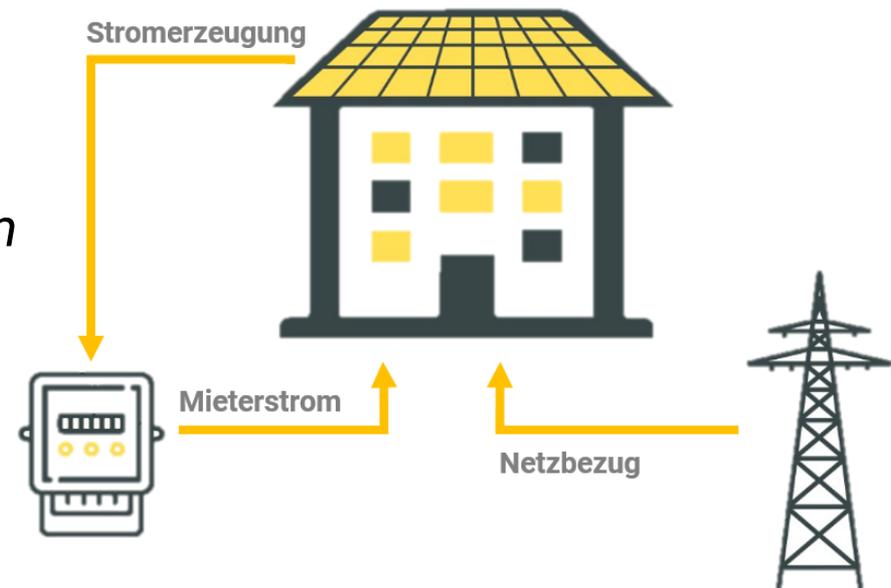
- Anrechnung von Erneuerbaren Energien auch im „Volleinspeisetarif“
- Verpflichtender Einsatz von mind. 65% Erneuerbarer Energien in neuen Heizungen bereits ab dem 01.01.2024
- Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten
- geplante Änderungen für das GEG 2024:
 - ✓ Solardachpflicht für alle Neubauten

Agenda

- 1. PV-Strom (EEG und GEG)**
 - Vermarktungsmöglichkeiten
 - Solardachpflicht
- 2. Mieterstrom (EnWG)**
 - Vorrangige Versorgung der Mieter als Letztverbraucher
 - Verpflichtung zur Gesamtbelieferung der Mieter
- 3. „übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)**
 - Pflicht zur Rechnungstellung
 - Verbraucherschutz
 - Bestandteile des Strompreises
 - Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen
- 4. Besondere Anforderungen bei Mieterstrom**
 - Abzug des Mieterstromzuschlags?
 - Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung
- 5. Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)**

Mieterstrom im EnWG

- Mieterstromvertrag als besonderer Vertragstyp
- „Der Mieterstromvertrag muss die **umfassende Versorgung** des Letztverbrauchers mit Strom auch für die Zeiten vorsehen, in denen **kein Mieterstrom geliefert** werden kann.“



Mieterstrom im EnWG

Besondere vertragliche Anforderungen

- Vollversorgungspflicht
- Lieferantenwahlfreiheit
- Kopplungsverbot von Miet- und Mieterstromverträgen
- Maximale Laufzeit: 1 Jahr
- Kündigungsfrist
 - maximal drei Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit
 - Beendigung des Mietvertrages

Agenda

- 1. PV-Strom (EEG und GEG)**
 - Vermarktungsmöglichkeiten
 - Solardachpflicht
- 2. Mieterstrom (EnWG)**
 - Vorrangige Versorgung der Mieter als Letztverbraucher
 - Verpflichtung zur Gesamtbelieferung der Mieter
- 3. „übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)**
 - Pflicht zur Rechnungstellung
 - Verbraucherschutz
 - Bestandteile des Strompreises
 - Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen
- 4. Besondere Anforderungen bei Mieterstrom**
 - Abzug des Mieterstromzuschlags?
 - Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung
- 5. Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)**

„Übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)

Pflicht zur Rechnungsstellung

- Inhalte
 - ✓ Name, Anschrift, Angaben zur Kontaktaufnahme
 - ✓ Verbrauchsstelle und Identifizierungsmerkmale
 - ✓ **Vertragsdauer** und –preise
 - ✓ **Kündigungstermine und –fristen**
 - ✓ Angaben zur Verbrauchsabrechnung
 - ✓ **Vergleich** zum Vorjahreszeitraum und Vergleichskundengruppen
 - ✓ Tarif- und Produktbezeichnungen
 - ✓ Netzentgelte, Konzessionsabgabe, Umlagen, Steuer

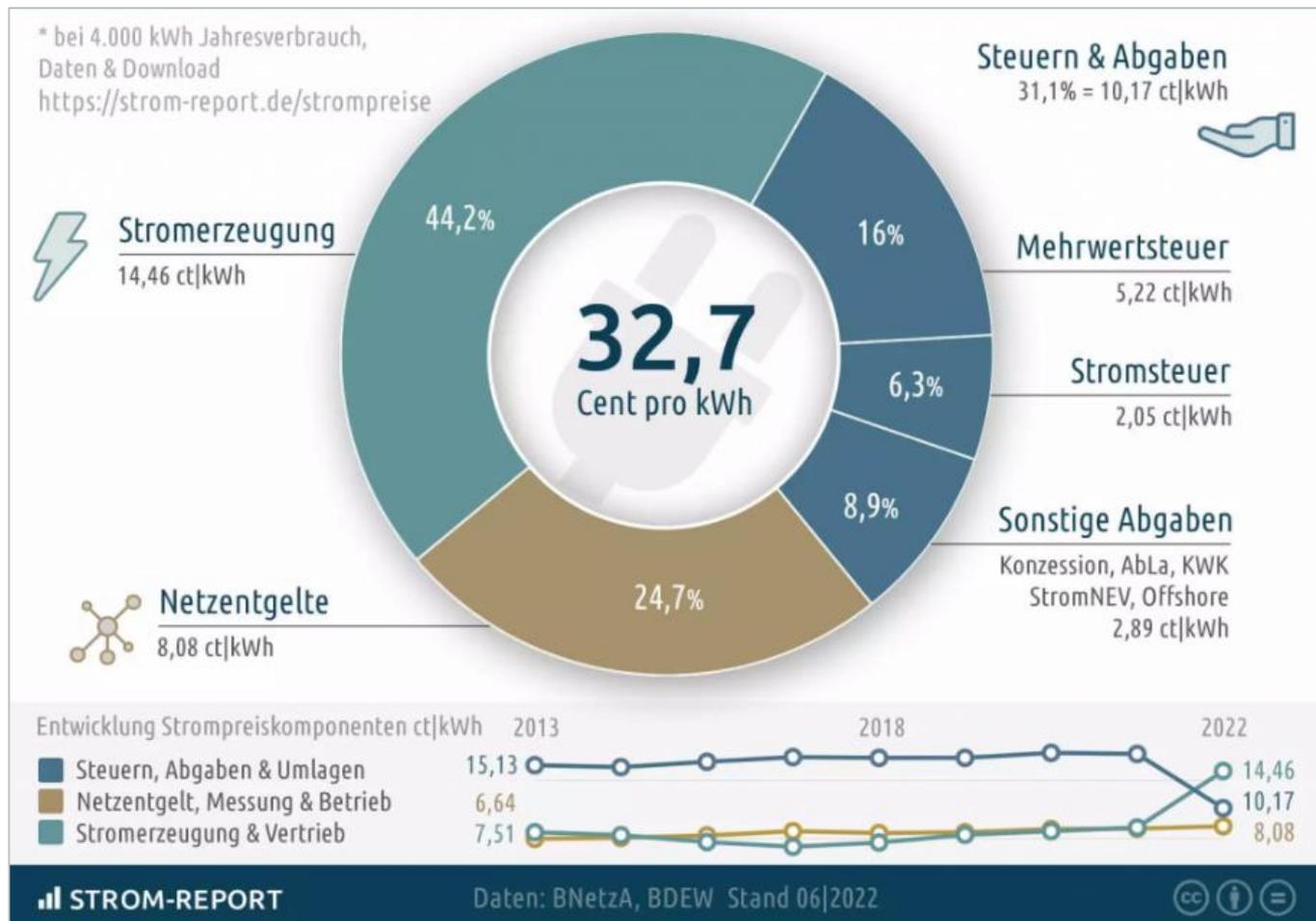
„Übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)

Verbraucherschutz

- Einfach und verständlich
- Verständliche und unentgeltliche Erläuterung
- Transparenzvorgaben
- Grundsatz der Vergleichbarkeit
- Regelmäßige Bereitstellung der Abrechnungsinformationen
- Hervorhebung von
 - ✓ Verbrauch
 - ✓ Rechnungsbetrag

„Übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)

Bestandteile des Strompreises 2022



„Übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)

Bestandteile des Strompreises 2022

- Stromsteuer
- Konzessionsabgabe
- Umlagen und Aufschläge (EnFG, StromNEV)
- Entgelte des Messstellenbetreibers oder des Betreibers von Energieversorgungsnetzen für den Messstellenbetrieb und die Messung

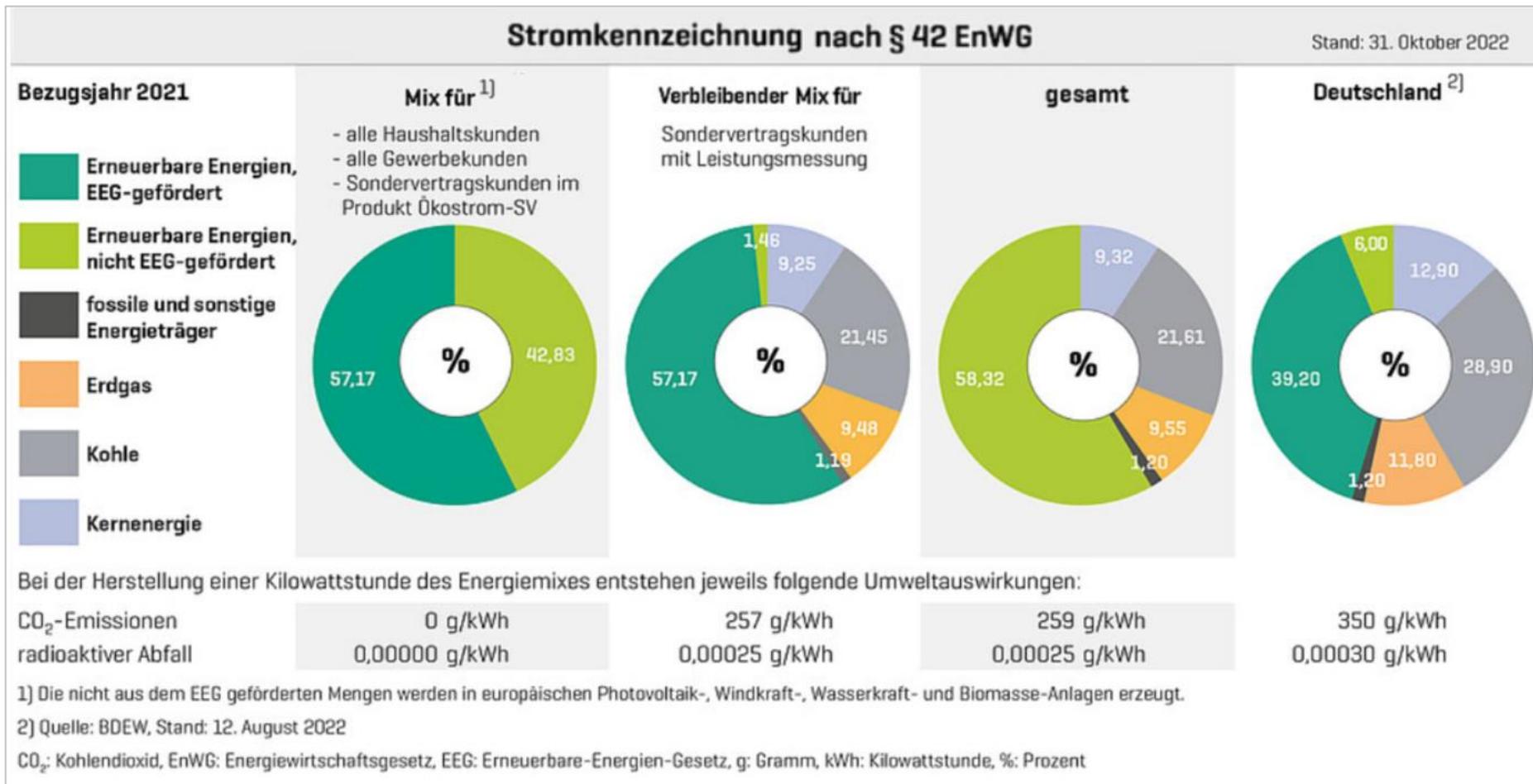
„Übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)

Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen

- Darstellung des Energiemixes
 - ✓ Anteil der einzelnen Energieträger (Mieterstrom separat aufgelistet)
- Darstellung der Umweltauswirkungen
 - ✓ CO₂-Emissionen
 - ✓ radioaktiver Abfall
- Herkunftsnachweise

„Übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)

Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen



Agenda

1. **PV-Strom (EEG und GEG)**

- Vermarktungsmöglichkeiten
- Solardachpflicht

2. **Mieterstrom (EnWG)**

- Vorrangige Versorgung der Mieter als Letztverbraucher
- Verpflichtung zur Gesamtbelieferung der Mieter

3. **„übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)**

- Pflicht zur Rechnungstellung
- Verbraucherschutz
- Bestandteile des Strompreises
- Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen

4. **Besondere Anforderungen bei Mieterstrom**

- Abzug des Mieterstromzuschlags?
- Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung

5. **Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)**

Besondere Anforderungen bei Mieterstrom

Abzug des Mieterstromzuschlags?

- Anspruchsberechtigter: **Anlagenbetreiber**
- Voraussetzungen
 - ✓ PV-Anlage auf, an oder in einem Wohngebäude
 - ✓ Inbetriebnahme der PV-Anlage nach dem 25.07.2017
 - ✓ Stromlieferung an Mieter durch den Anlagenbetreiber oder einen Dritten
 - ✓ Verbrauch innerhalb dieses Gebäudes oder in demselben Quartier
 - ✓ Keine Netzdurchleitung

Mieterstrom  Netzstrom  Mehrwertsteuer  Strompreis

Besondere Anforderungen bei Mieterstrom

Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung

*„Der für den Mieterstrom und den zusätzlichen Strombezug (...) zu zahlende Preis darf **90 Prozent** des **in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs** (...) nicht übersteigen.“*

Mieterstrom + Netzstrom = < 90 %

Besondere Anforderungen bei Mieterstrom

Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung

Sonderkonstellation: Änderung von Grund- und Arbeitspreisen des Grundversorgungstarifs

- ✓ Zwischenablesung und –abrechnung



Keine gesetzliche Grundlage gem. § 69 MsbG

- ✓ Ermittlung eines Höchstpreises über den gesamten Abrechnungsturnus

Folge der Überschreitung:

- Unwirksamkeit der Preisvereinbarung
- Deckelung auf den geltenden Höchstpreis

Agenda

1. **PV-Strom (EEG und GEG)**

- Vermarktungsmöglichkeiten
- Solardachpflicht

2. **Mieterstrom (EnWG)**

- Vorrangige Versorgung der Mieter als Letztverbraucher
- Verpflichtung zur Gesamtbelieferung der Mieter

3. **„übliche Anforderungen“ und Grundsätze (EnWG)**

- Pflicht zur Rechnungstellung
- Verbraucherschutz
- Bestandteile des Strompreises
- Stromkennzeichnungspflicht und Umweltauswirkungen

4. **Besondere Anforderungen bei Mieterstrom**

- Abzug des Mieterstromzuschlags?
- Preisdeckelung im Verhältnis zur Grundversorgung

5. **Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)**

Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)

„Die Strommenge (...) muss so genau ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist.“

- Anknüpfungspunkt: Technik
- Modelle:
 - Doppelte Sammelschiene
 - Summenzählermodell (konventionell)
 - Summenzählermodell (Einsatz intelligenter Messsysteme)

Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)

Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende

- ✓ soll noch im Frühjahr 2023 in Kraft treten
- ✓ Rolloutfahrplan orientiert sich am Zieljahr 2030
- ✓ Erfordernis der BSI-Marktanalyse und –erklärung entfällt
- ✓ „Drei-Hersteller-Regel“ entfällt
- ✓ „agiler Rollout“
- ✓ Preisobergrenzen für Kleinverbraucher: 20€/ Jahr
- ✓ Einführung dynamischer Tarife

Erfassung von Verbrauchsmengen (MsbG)

Smart-Meter im Mieterstrommodell:

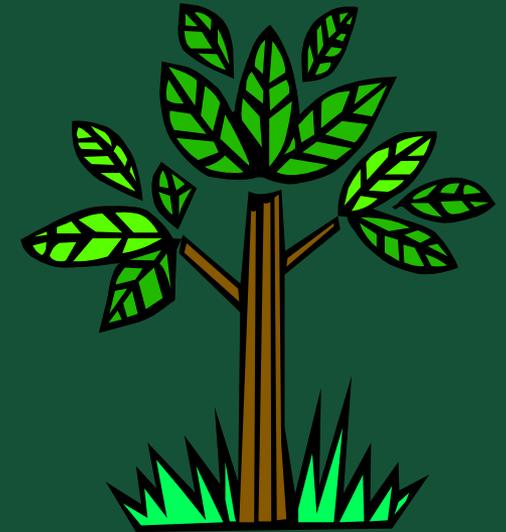
- verbrauchsgerechte Abrechnung der Gesamtheit
- Konkrete Zuordnung von erzeugtem PV-Strom zu verbrauchendem Mieter
- Konkrete Zuordnung von Netzstrom zu verbrauchendem Mieter
- Technische Gewährleistung der freien Wahl des Energieversorgers

Bau Immobilie Energie

Maier
Rechtsanwälte

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Maier Rechtsanwälte PartGmbB
Erika-Mann-Straße 11
80636 München
E-Mail: info@maierrechtsanwaelte.de
Tel. 089 411115678



Dr. Christoph Maier
Rechtsanwalt
Leiter Team Energie
Geschäftsführer



Tatjana Schneider
Rechtsanwältin
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
Team Energie