

Bau Immobilie Energie

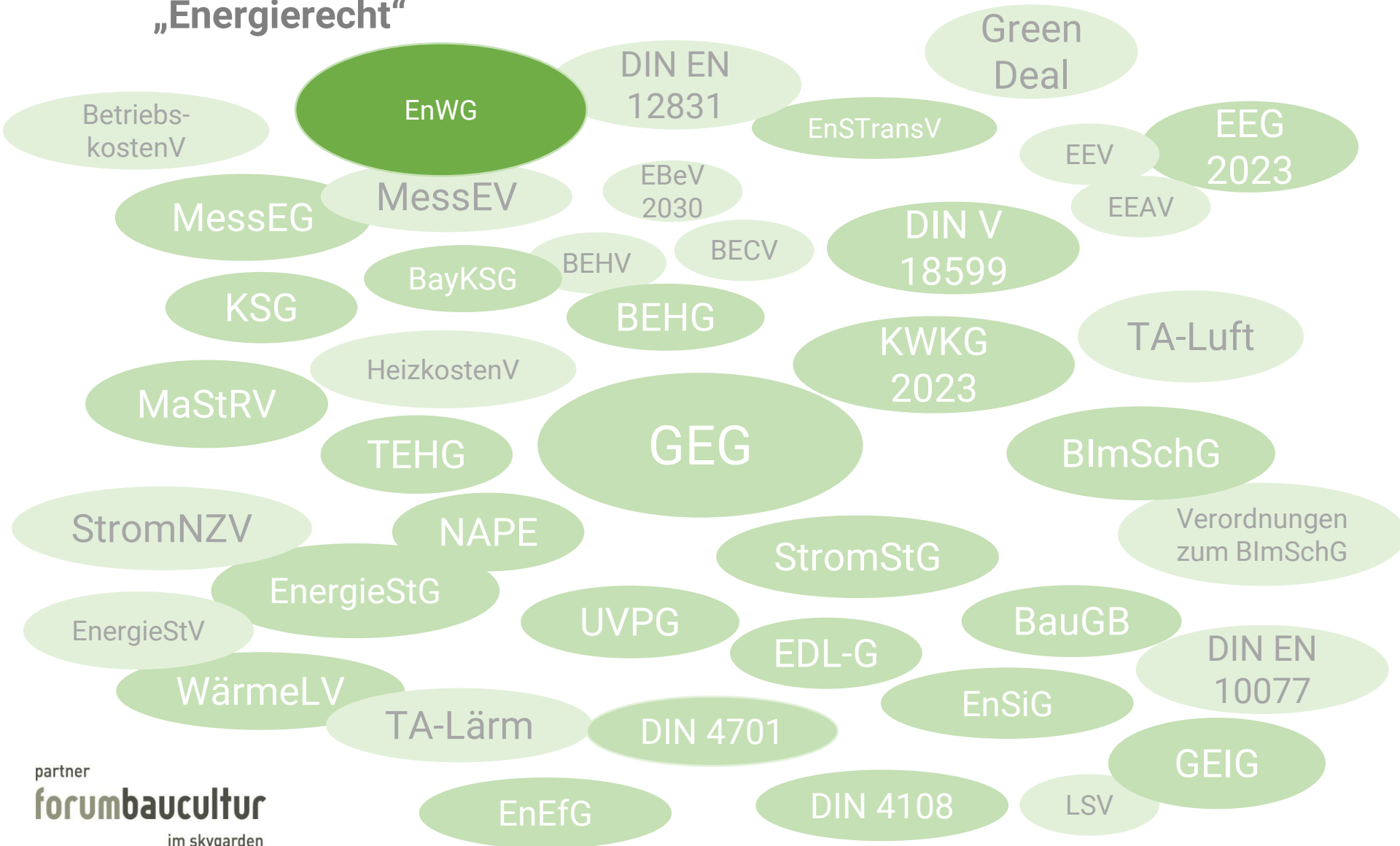
**Maier**  
Rechtsanwälte

# Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung – § 42b Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)

Bauzentrum Online-Forum: Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV):  
Photovoltaik-Strom im Mehrfamilienhaus

24.06.2024

## „Energierecht“



## Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG)

- Zweck des Gesetzes ist eine möglichst **sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente, umweltverträgliche** und **treibhausgasneutrale** leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität, [...] die **zunehmend auf erneuerbaren Energien** beruht.

## „Solarpaket I“

- Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung
- In Kraft getreten am **16. Mai 2024**
- **Änderungen** u. a. des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sowie des **EnWG**

## „Solarpaket I“

– **Ziel der Änderungen:**

- **Förderung höherer Ausbauziele Solartechnologie** in Deutschland → Bis 2030 soll zusätzlich **215 GW** Solarleistung installiert werden
- **einfachere** und **unbürokratischere** Möglichkeit der Umsetzung für Bürger und Unternehmen, um den Solarausbau voranzutreiben

## „Solarpaket I“

– Ziel der Änderungen:

- Förderung höherer Ausbauziele Solarthermie in Deutschland → Bis 2030 soll zusätzlich 215 GW Solarleistung installiert werden
- einfachere und unbürokratischere Möglichkeit der Umsetzung für Bürger und Unternehmen, um den Solarausbau voranzutreiben

**Einführung des § 42b EnWG  
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung**

## Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG)

Nutzung von Photovoltaik auf Gebäuden

- **Mieterstromverträge nach § 42a EnWG**
- Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG

## Mieterstromverträge - § 42a EnWG

- **Mieterstromzuschlag** (§§ 21 Abs. 3, 19 Abs. 1 Nr. 3 EEG 2023)
- **Zusammenfassung** mehrerer Gebäude als **Kundenanlage**
- **Anwendungsbereich** für Mieterstrom nun auch für **gewerblich genutzte Gebäude**
- **Strompreis max. 90 %** des **Preises** des lokalen **Grundversorgers**
- Maximale Laufzeit bei Verbrauchern **zwei Jahre**
- **Koppelungsverbot** an Mietvertrag



## Mieterstromverträge - § 42a EnWG

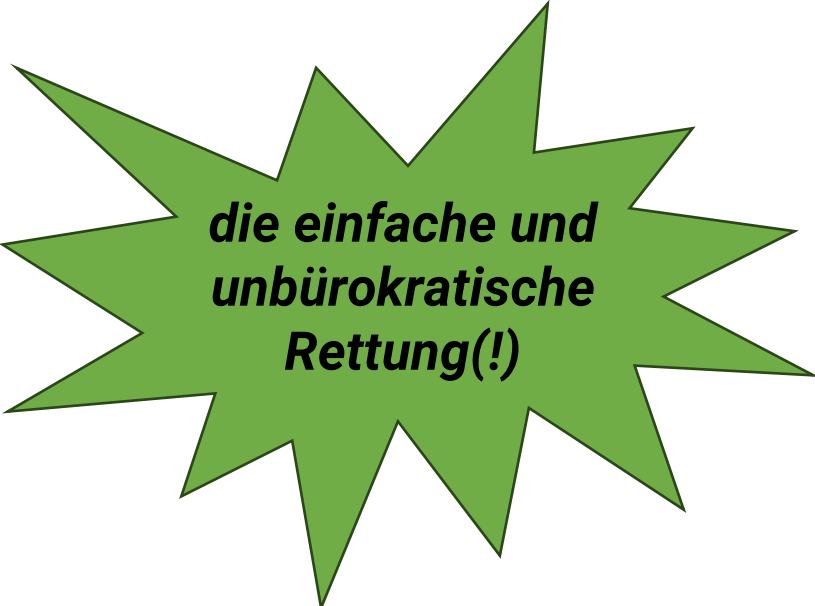
- **Umfassende** Versorgung → Solarstrom **und** „Reststrom“
- Einhaltung von umfassenden **Lieferantenpflichten** nach §§ 40 ff. EnWG



## Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG)

### Nutzung der Photovoltaik auf Gebäuden

- Mieterstromverträge nach § 42a EnWG
- **Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG**



**die einfache und  
unbürokratische  
Rettung(!)**

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG

**Keine Vollversorgung im Vergleich zum Mieterstrommodell!**

**Entlastung bei Lieferantenpflichten**

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG - Voraussetzungen

(1) Ein Letztverbraucher kann elektrische Energie, die durch den Einsatz einer Gebäudestromanlage erzeugt wurde, nach Maßgabe der Absätze 3 bis 6 nutzen, wenn

1. die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz und in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes erfolgt, in, an oder auf dem oder in, an oder auf dessen Nebenanlagen die Gebäudestromanlage installiert ist,
2. die Nutzung unmittelbar aus der Gebäudestromanlage oder nach Zwischenspeicherung in einer Energiespeicheranlage erfolgt, die in, an oder auf demselben Gebäude oder in, an oder auf einer Nebenanlage desselben Gebäudes wie die Gebäudestromanlage installiert ist,
3. die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und
4. der Letztverbraucher einen Gebäudestromnutzungsvertrag nach Absatz 2 mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen hat (teilnehmender Letztverbraucher).

§ 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist auf eine Gebäudestromanlage nicht anzuwenden.

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG - Voraussetzungen

Gebäudestromanlage (§ 3 Nr. 20b EnWG)

*„eine **Erzeugungsanlage**, die **in, an oder auf einem Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes** installiert ist, und aus **solarer Strahlungsenergie** elektrische Energie erzeugt, die **ganz oder teilweise** durch teilnehmende Letztverbraucher im Rahmen eines Gebäudestromnutzungsvertrags nach § 42b Absatz 1 verbraucht wird“*

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG - Voraussetzungen

(1) Ein Letztverbraucher kann elektrische Energie, die durch den Einsatz einer Gebäudestromanlage erzeugt wurde, nach Maßgabe der Absätze 3 bis 6 nutzen, wenn

1. die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz und in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes erfolgt, in, an oder auf dem oder in, an oder auf dessen Nebenanlagen die Gebäudestromanlage installiert ist,
2. die Nutzung unmittelbar aus der Gebäudestromanlage oder nach Zwischenspeicherung in einer Energiespeicheranlage erfolgt, die in, an oder auf demselben Gebäude oder in, an oder auf einer Nebenanlage desselben Gebäudes wie die Gebäudestromanlage installiert ist,
3. die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und
4. der Letztverbraucher einen Gebäudestromnutzungsvertrag nach Absatz 2 mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen hat (teilnehmender Letztverbraucher).

§ 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist auf eine Gebäudestromanlage nicht anzuwenden.

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG - Voraussetzungen

- Nutzung **ohne Netzdurchleitung** ins öffentliche Netz
  - Erzeugungs- und Verbrauchsanlagen hinter **demselben** Netzverknüpfungspunkt
  - Keine Netzdurchleitung = **keine Netzentgelte!**
  - Keine Zusammenfassung von mehreren Gebäuden als Kundenanlage

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG - Voraussetzungen

- Nutzung in **demselden Gebäude** / oder **Nebenanlage**

Gebäude: *überdeckte alleinstehende oder baulich verbundene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können* (§ 3 Nr. 20a EnWG)

Nebenanlage ?

- Keine Definition im EnWG oder EEG 2023
- Für gewöhnlich: Nebenanlagen sind (bauliche) Anlagen, die dem primären Nutzungszweck der Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung **dienend zu- und untergeordnet** ist
- **Fazit:** darunter sind u. A. Garagen o. Ä. zu fassen, **nicht** jedoch das Nachbar(wohn)gebäude



## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - § 42b EnWG - Voraussetzungen

- Nutzung **unmittelbar** aus der Anlage oder nach Zwischenspeicherung (Energiespeicher muss sich im selben Gebäude oder Nebenanlage befinden!)
- **viertelstündliche Messung** der Strombezugsmengen des Letztverbrauchers
  - Messgerät muss dies gewährleisten können!
- Abschluss eines **Gebäudestromnutzungsvertrages** nach Absatz 2 mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage („teilnehmender Letztverbraucher“)
- **Hinweis: kein Mieterstromzuschlag** nach EEG
  - nicht verbrauchter Strom kann jedoch in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist werden → ggf. hier dann Vergütung nach dem EEG



## Der Gebäudestromnutzungsvertrag - § 42b Abs. 2 EnWG

- Abschluss eines **Gebäudestromnutzungsvertrag** zwischen **Betreiber** der Gebäudestromanlage und **teilnehmenden Letztverbraucher**
  - Vertragliche Vereinbarungen (Mindestvoraussetzungen):
    - **Nutzung** der erzeugten elektrischen Energie im **Umfang** des **durch einen Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteil**
    - Festlegung des **Aufteilungsschlüssels**
    - **entgeltliche Gegenleistung**
    - Vereinbarung über **Betrieb / Erhaltung / Wartung der Anlage**



## Aufteilungsschlüssel - § 42b Abs. 5 EnWG

### – **Rechnerische** Aufteilung

- Aufteilung auf alle teilnehmenden Letztverbraucher
- Wird kein Aufteilungsschlüssel festgelegt, erfolgt die Aufteilung im Zweifel zu gleichen Teilen
- Aufteilbare Summe ist begrenzt auf die Strommenge, die innerhalb des 15- Minuten Intervalls **erzeugt wurde** oder welche **verbraucht wird** → je nachdem welche geringer ist

## Aufteilungsschlüssel - § 42b Abs. 5 EnWG

- **Statischer Aufteilungsschlüssel**
- **Dynamischer Aufteilungsschlüssel**
- **Vereinbarung abweichender Zuteilungslogiken offen**



## Aufteilungsschlüssel - § 42b Abs. 5 EnWG

- **Betreiberpflicht:** Meldung des Aufteilungsschlüssels an zuständige Stelle im Rahmen der elektronischen Marktkommunikation (aktuell: lokaler Verteilnetzbetreiber)
- **Abrechnung durch Messstellenbetreiber**

## Der Gebäudestromnutzungsvertrag – Besonderheiten

### § 42b Abs. 3 EnWG

- Informationspflichten Betreiber:
  - Anlage kann Strombedarf nicht jederzeit und umfassend decken
  - teilnehmende Letztverbraucher hat eigenen Stromliefervertrag für ergänzenden Strombezug abzuschließen
  - Wenn Anlage kann aus (technischen) Gründen über einen erheblichen Zeitraum keine elektrische Energie erzeugt / Wiederaufnahme des Betriebs
- **Recht des Letztverbrauchers zur Wahl seines Lieferanten darf im Gebäudestromnutzungsvertrag nicht eingeschränkt werden!**

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Vertragliche Voraussetzungen	
Vertragslaufzeit	länger als zwei Jahre unwirksam (Verbraucher)
Verlängerung	Ausschluss stillschweigender Verlängerung (Verbraucher)
Kündigung	max. ein Monat (Verbraucher) / keine Beschränkung auf Dauer des Mietverhältnisses (Verbraucher)
Vertragsende	Automatisch bei Rückgabe der Räume
Konnexitätsverbot	Nichtigkeit (Wohnräume)
Verbrauchsermittlung/ Rechnungszeitraum	keine monatliche / vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung zwingend; keine Vorlage der Verbrauchshistorie

## Besonderheiten bei Wohnungseigentümergeinschaften

### Zwei Ebenen der Beschlussfindung

Erste „Ebene“

### Entscheidung über Errichtung und Betrieb der Gebäudestromanlage

- regulärer Beschluss nach dem WEG
- Inhalt: Beschluss über Betrieb der Anlage durch WEG selbst oder durch einen Dritten

Zweite „Ebene“

### Betrieb durch **WEG selbst**:

- Individuelles Nutzungsrecht der Letztverbraucher
- Ersetzung des Abschlusses eines Gebäudestromnutzungsvertrages durch WEG-Beschluss



## Besonderheiten bei Wohnungseigentümergeinschaften

Betrieb durch **WEG selbst**: Anforderungen an den Beschluss!

- Gewährleistung: Einhaltung der **Vorgaben des § 42b EnWG** und der „*übrigen Vorgaben*“ des EnWG
- Rechtsbeziehung zwischen WEG (Betreiberin) mit teilnehmenden Letztverbrauchern, die z. B. Mieter sind
- Für alle Fälle: Grundsatz der **freien Stromlieferantenwahl**
- Ersetzung des Vertrages durch **Beschluss** nicht zwingend – **Rückgriff auf „einfachen“ Vertragsabschluss** möglich

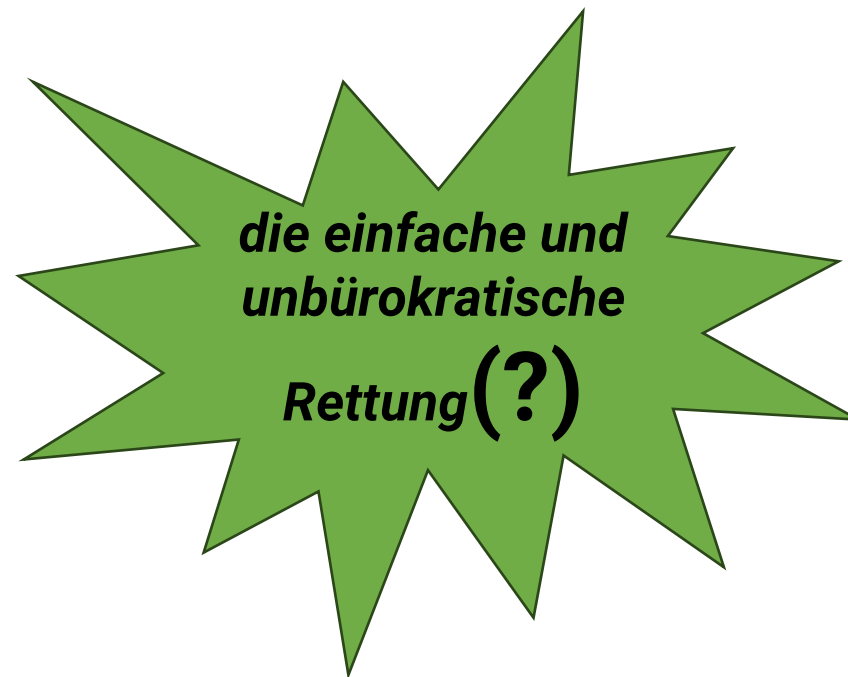


## Zusammenfassung

	<b>Mieterstrom</b>	<b>Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung</b>
Lieferung	Vollständiges Stromprodukt	Nur Solarstrom; Reststromversorgung eigenständig durch Letztverbraucher
Lieferantenpflichten	umfassend	im Wesentlichen befreit
Strompreis	Deckelung 90 %	frei
Förderung	Mieterstromzuschlag / Einspeisevergütung	Einspeisevergütung
Koppelung MV	nein	nein
Laufzeit Verbraucher	max. zwei Jahre	max. zwei Jahre

## Zusammenfassung

### Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung



Bau Immobilie Energie

**Maier**  
Rechtsanwälte

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Maier Rechtsanwälte PartGmbB  
Erika-Mann-Straße 11  
80636 München

Tel: +49 (0)89 411115678

Fax: +49 (0)89 411115656

Mail: [team.energie@maierrechtsanwaelte.de](mailto:team.energie@maierrechtsanwaelte.de)

