

Photovoltaiknutzung für Mehrparteienhäuser – Rechtliche Aspekte

Bauzentrum München, 05.04.2022

Dipl.-Kfm. (Univ.) Michael Vogtmann

Deutsche Gesellschaft für Sonnenergie
Landesverband Franken e.V.
Fürther Straße 246c
90429 Nürnberg
Telefon: 0911 / 376 516 30
Internet: www.dgs-franken.de
Mail: vogtmann@dgs-franken.de



Solarstrom im Mehrfamilienhaus

Dipl.-Kfm. (Univ.) Michael Vogtmann

- Seit 1995 in der Solarbranche
- Vorsitzender Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS), Landesverband Franken e.V.
- Referent DGS Solarakademie Franken (PV-Eigenstromnutzung und -Geschäftsmodelle)
- Referent TÜV Rheinland (für Gutachter und Fachberater)
- Umweltpreis Stadt Nürnberg 2012 für 20 Jahre Solar Engagement
- Projektberatungen 110 € netto / h
- Tel. Kurzberatungen kostenlos für DGS-Mitglieder (65 € Person, 265 € Firma)
<https://www.dgs.de/mitglieder/beitritt/>



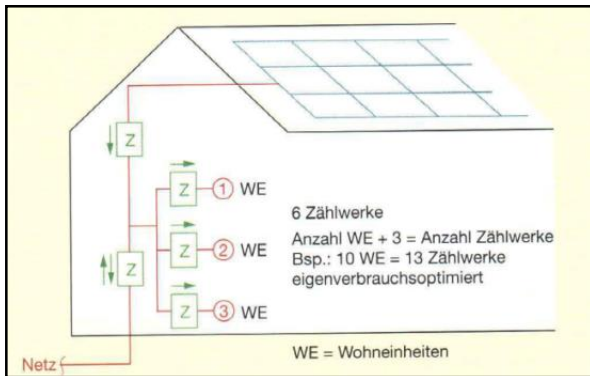
**Deutsche Gesellschaft für
Sonnenenergie (DGS)
Landesverband Franken e.V.**



Mehrfamilienhaus – Mischstrom(Voll)versorgung / Betreiberkonzepte



Vollversorgung



Betreiberkonzepte

1. Dritte vor Ort beliefern ✓
2. (teils) Eigenversorgung, falls Gebäudeeigentümer/Investor im Haus wohnt (u.U. Kaskadenmessung!) ✓

Zählerkonzept:

Summenzähler -
direktverbrauchsoptimiert ✓



Zählerkonzept Vollversorgung

es gilt: Jeder **Letztverbraucher** hat die **freie Wahl seines Energielieferanten**
Hier ändert sich (vorerst) auch nichts mit dem EEG 2023,
dazu müsste das EnWG geändert werden.

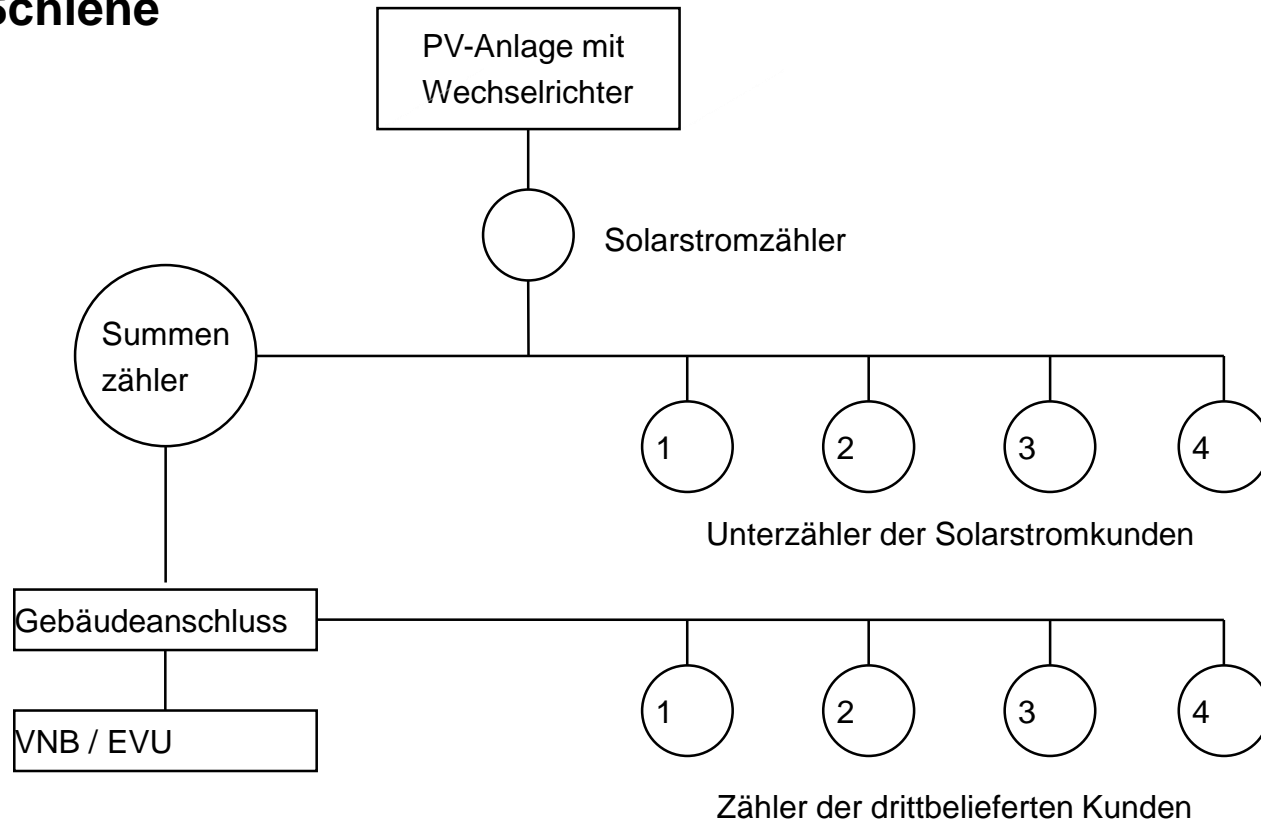
Was tun, wenn Einer oder Einige nicht mitmachen wollen?

1. Doppelte Schiene
2. Summenzählermodell mit virtuellem Zählpunkt
3. Summenzähler mit smart metering



Zählerkonzept Vollversorgung

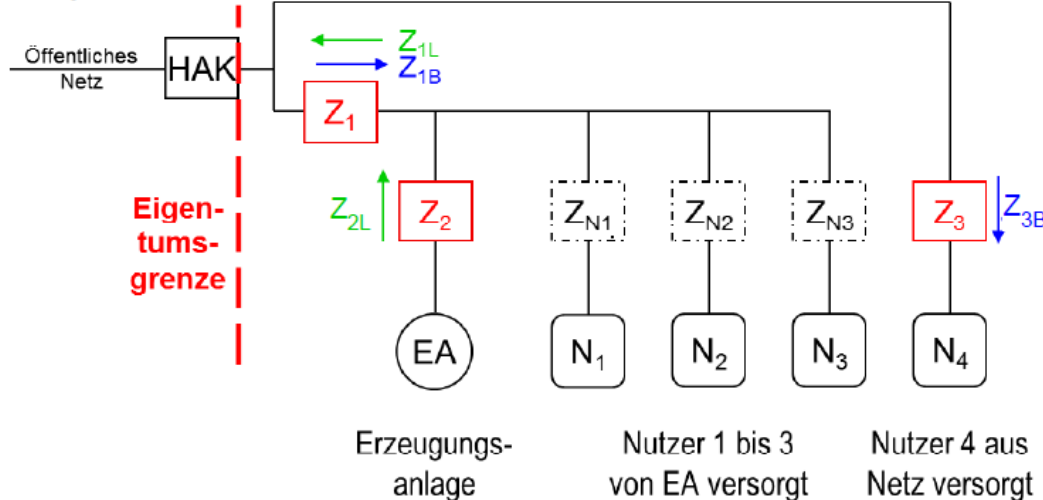
Doppelte Schiene



□ MK D2: Selbstversorgergemeinschaft

Hardwarelösung (2 Sammelschienenmodell) für aus dem Netz versorgte Anschlussnutzer

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:

Z_1 : Zähler für Bezug und Lieferung

Z_2 : Zähler für Lieferung

Z_3 : Zähler für Bezug

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind die Zähler (Z_{N1} bis Z_{N3}) **nicht** relevant.
- Für die netzrelevanten Zähler sind TAB konforme Zählerplätze einzuplanen.

Anwendungsbeispiele:

- BHKW-Mieterstrom-gemeinschaft
- PV-Mieterstromgemeinschaft

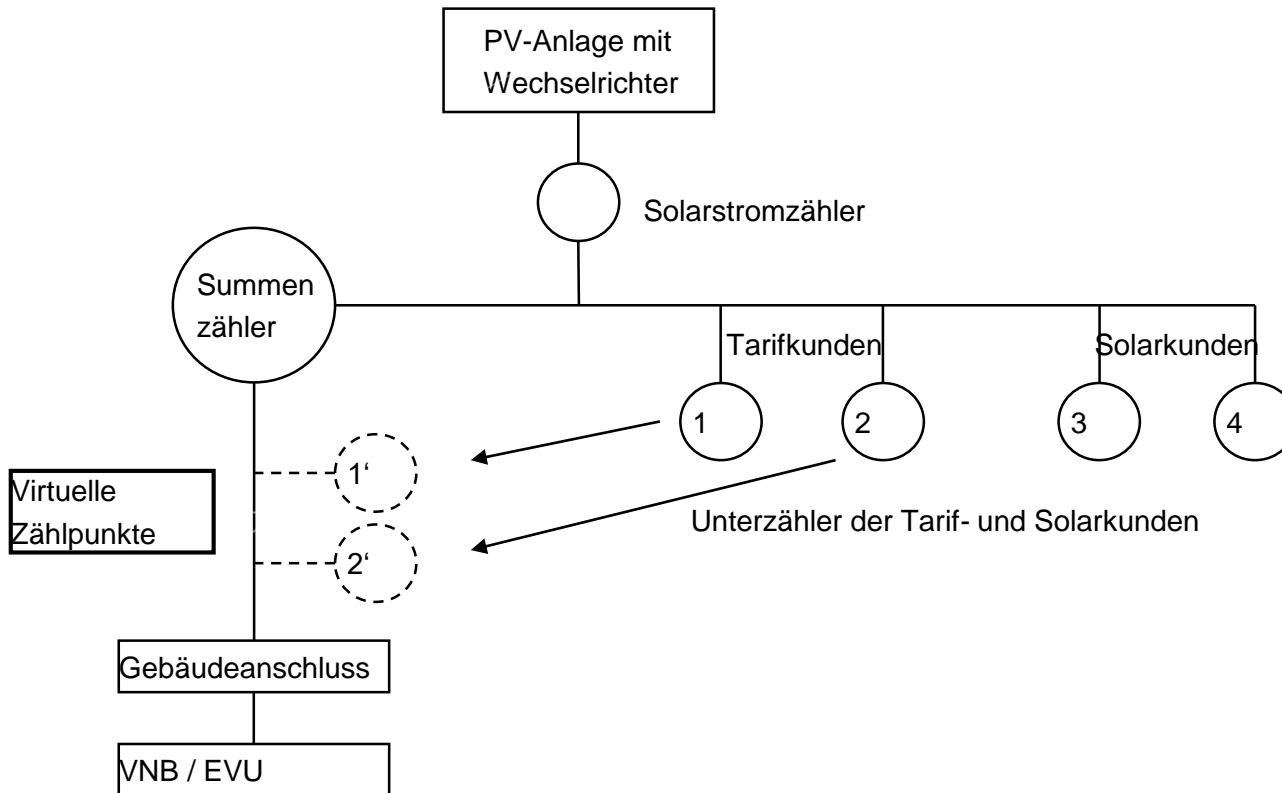
Voraussetzung:

- Die Selbstversorgergemeinschaft weist nach, welche Nutzer von der Erzeugungs-anlage und von einem gemeinsamen Reststrom-lieferanten versorgt werden. (Selbstversorgergemeinschaft = Contractor, Vermieter, Genossenschaft usw.)



Zählerkonzept Vollversorgung

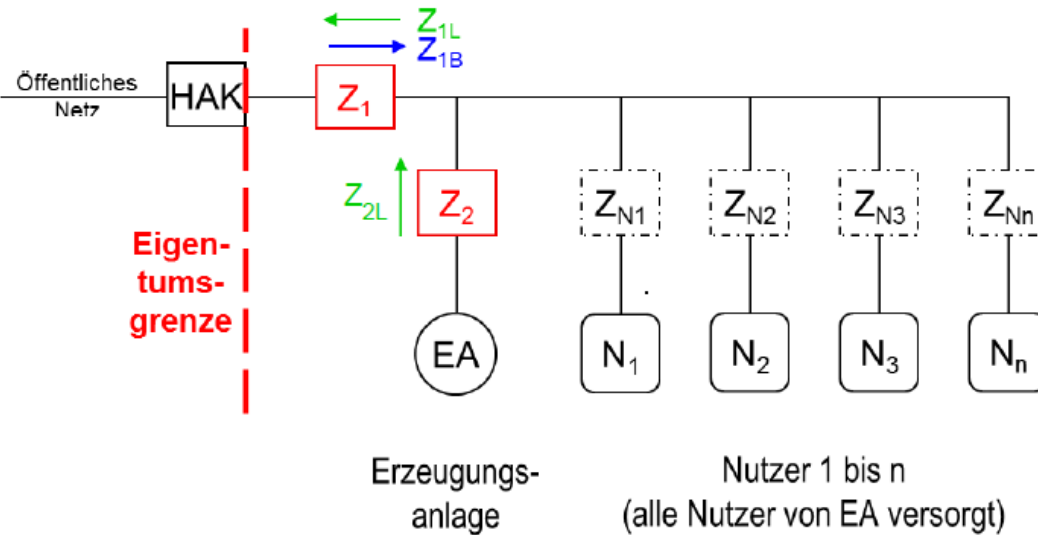
Summenzählermodell mit virtuellem Zählpunkt



□ MK D1: Selbstversorgergemeinschaft

Alle Anschlussnutzer werden von Erzeugungsanlage versorgt

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:

Z_1 : Zähler für Bezug und Lieferung

Z_2 : Zähler für Lieferung

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind die Zähler (Z_{N1} bis Z_{Nn}) **nicht** relevant.
- Für die netzrelevanten Zähler sind TAB konforme Zählerplätze einzuplanen.

Anwendungsbeispiele:

- BHKW-Mieterstrom-gemeinschaft
- PV-Mieterstromgemeinschaft

Voraussetzung:

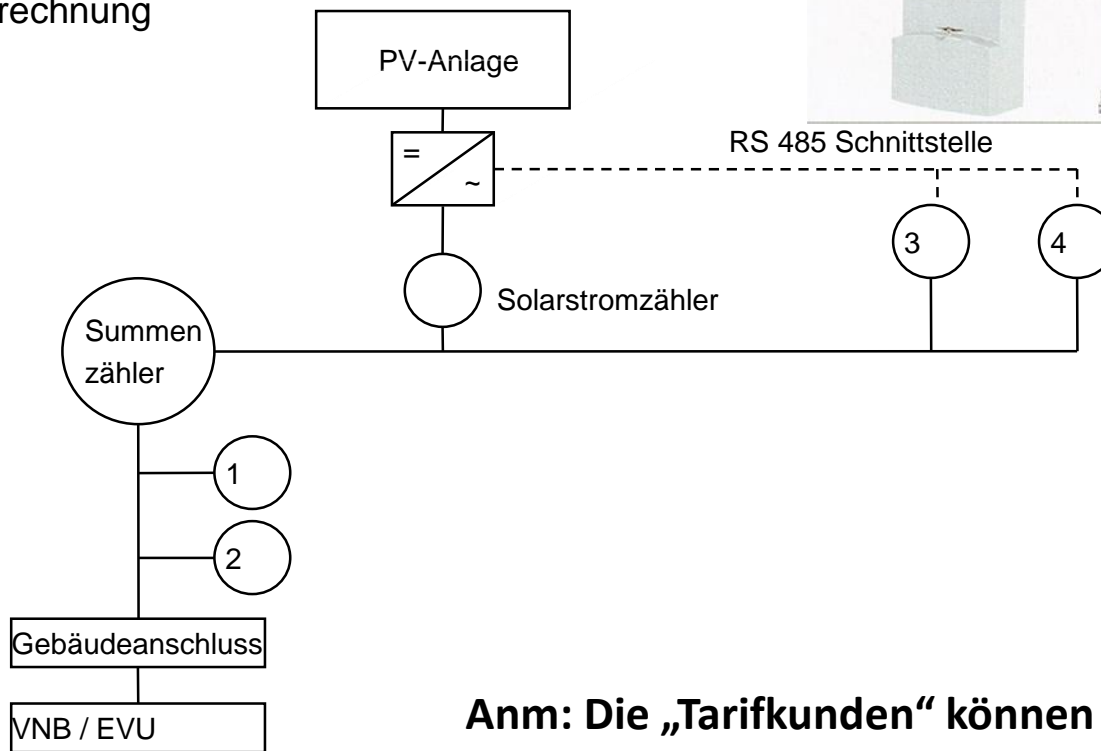
- Alle Nutzer werden von der Selbstversorgergemeinschaft versorgt
(Selbstversorgergemeinschaft = Contractor, Vermieter, Genossenschaft usw.)
- Die Selbstversorgergemeinschaft weist nach, dass alle Nutzer von der Erzeugungsanlage und von einem gemeinsamen Reststrom-lieferanten versorgt werden.



Zählerkonzept Vollversorgung

Summenzähler (Smart Metering)

Zur PV-verbrauchsgerechten
Ablesung/Abrechnung



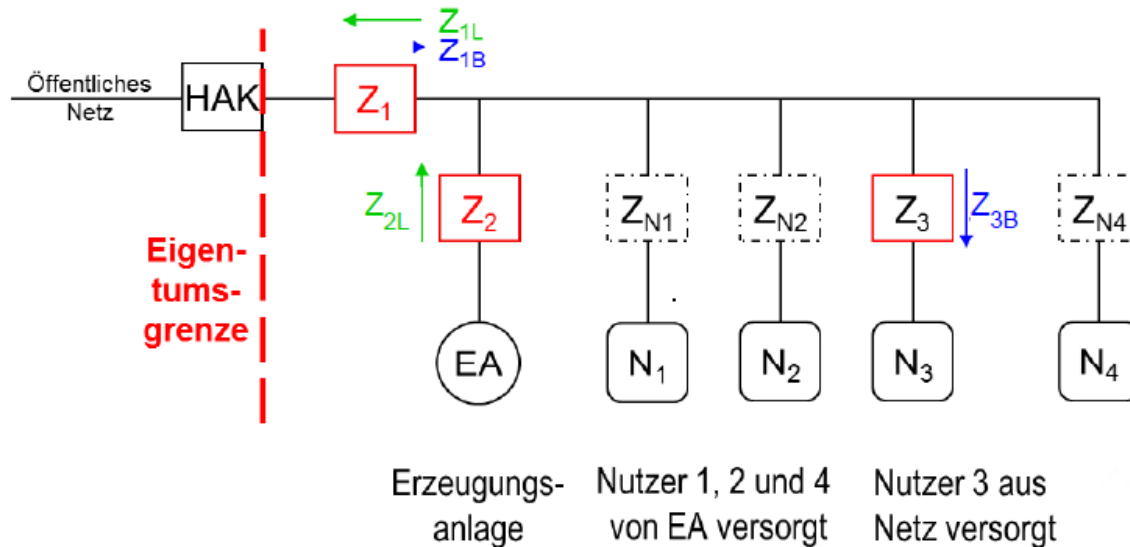
Anm: Die „Tarifkunden“ können auch auf der Solarschiene sitzen, mit SLP oder smart-meter Zählern



□ MK D3: Selbstversorgergemeinschaft

Softwarelösung für aus dem Netz versorgte Anschlussnutzer

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:

Z_1 : Zähler für Bezug und Lieferung

Z_2 : Zähler für Lieferung

Z_3 : Zähler für Bezug

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind die Zähler (Z_{N1}, Z_{N2}, Z_{N4}) **nicht** relevant.
- Für die netzrelevanten Zähler sind TAB konforme Zählerplätze einzuplanen.

Anwendungsbeispiele:

- BHKW-Mieterstrom-gemeinschaft
- PV-Mieterstromgemeinschaft

Voraussetzung:

- Die Selbstversorgergemeinschaft weist nach, welche Nutzer von der Erzeugungsanlage und von einem gemeinsamen Reststromlieferanten versorgt werden. (Selbstversorgergemeinschaft = Contractor, Vermieter, Genossenschaft usw.)
- Dieses Messkonzept ist mit dem Netzbetreiber abzustimmen, insbesondere Messgeräteinsatz, Ablese- und Abrechnungsmodalitäten.



Mieterstromzuschlag 2-3 Ct/kWh (anlagengrößenabhängig) Fördervoraussetzungen (bleiben auch mit dem EEG-2023-E):

- an Letztverbraucher gelieferter Strom... (Mieter, Wohnungseigentümer)
 - aus PV-Anlage bis 100 kWp (EEG 2021),
(keine nachträgliche Förderung von Bestandsanlagen)
 - auf, an oder in einem Wohngebäude* installiert
 - der im selben Gebäude oder in Wohngebäuden oder Nebengebäuden (Quartiersversorgung möglich, aber dann nur EIN Netzverknüpfungspunkt NVP für alle Gebäude) in räumlichen Zusammenhang (ohne Netzdurchleitung) verbraucht wurde
 - auch nach Zwischenspeicherung
 - Förderberechtigt: jeder in der „Lieferkette“, also auch z.B. der PV-MFH-Dienstleister

***§ 3 Nr. 50 EEG „mit der Maßgabe, dass mindestens 40% der Fläche Wohnzwecken dient**

-



Fördermodell: (nur) Vollversorgung mit PV- und Reststrom
durch den Vermieter o. Dritten vor Ort (Dienstleister)

Verwertungsart: Lieferung an Dritte vor Ort

Verträge: Strom - Liefervertrag mit den Mietern
z.B. DGS Franken-Mustervertrag „PV-Mieterstrom“
(wird upgedatet zum 01.07.22)
Strom – Bezugsvertrag für Wiederverkäufer (EVU)

Vorteile:

- nur eine Stromrechnung an Mieter;
keine Kollision mit fremden Reststromvertrag
- Mieterstromförderung auf den PV-Strom (Zuschlag ca. 2 – 3 ct.)

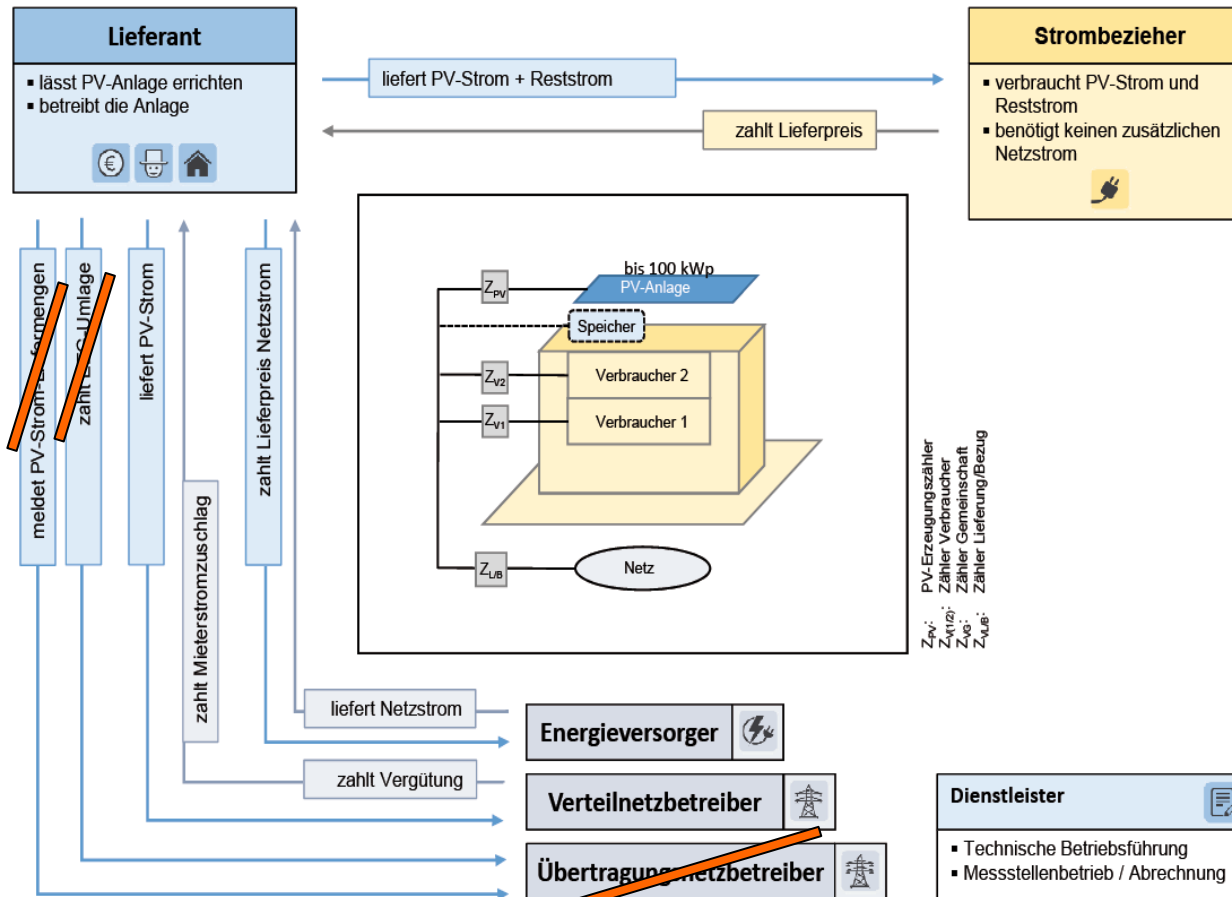
Nachteile:

- Energiewirtschaftliche Pflichten aus dem EnWG
- Ausscheren einzelner Mieter (freie Stromversorgerwahl)



Mieterstromlieferung, hier: mit Förderung ab 01.07.22

bis 100 kWp



Quelle: kostenlos downloadbare DGS-Franken Broschüre, www.dgs-franken.de



Anforderungen an den Mieterstromvertrag (§ 42a EnWG):

- Darf nicht Bestandteil eines Wohnraum-Mietvertrages sein

Ausnahmen:

- Miete zum vorübergehenden Gebrauch (FeWo/Hotel)
(§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- möblierte Zimmer innerhalb der Wohnung des Vermieters
(§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime o.ä.
(§11 Abs. 1 Nr. HeizkostenVO)



Anforderungen an den Mieterstromvertrag (§ 42a EnWG):

- Vollversorgung (nicht nur PV-Strom)
- Maximal 1 Jahr feste Laufzeit bzw. 1 Jahr Verlängerung, maximale Kündigungsfrist 3 Monate
- Preisdeckelung max. 90 % des Grundversorgungstarifs (Grund- und Arbeitspreis) für den *gesamten* gelieferten Strom



Mieterstrom-Preisdeckel-Rechner

HINWEIS: Alle Angaben ohne Gewähr! Preise sind jeweils brutto incl. MwSt.

Mieterstrom:

96,00 €/a Grundpreis

25,00 Ct/kWh Arbeitspreis

Grundversorgung als Preisreferenz:

123,27 €/a Grundpreis

27,02 Ct/kWh Arbeitspreis

1.100 kWh/a Jahresstromverbrauch des Bewohnerhaushalts

Berechnungsergebnis:

371,00 € Jahresstromkosten Mieterstrom

420,49 € Jahresstromkosten Grundversorgung

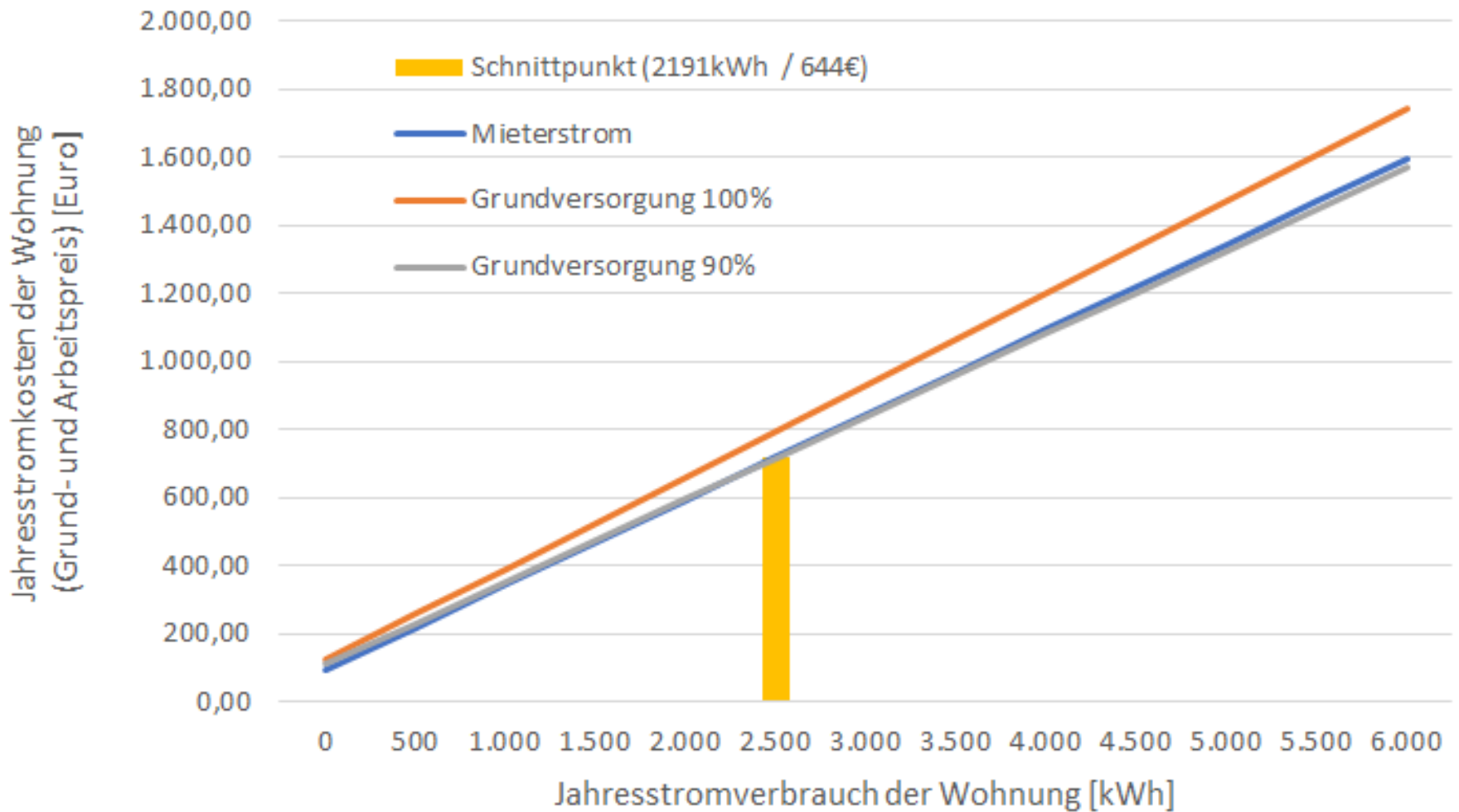
88,2% Prozentsatz vor Herabsetzung

0,00 € Herabsetzung, falls >90%

Quelle: Andreas Horn/Sonnenkraft Freising



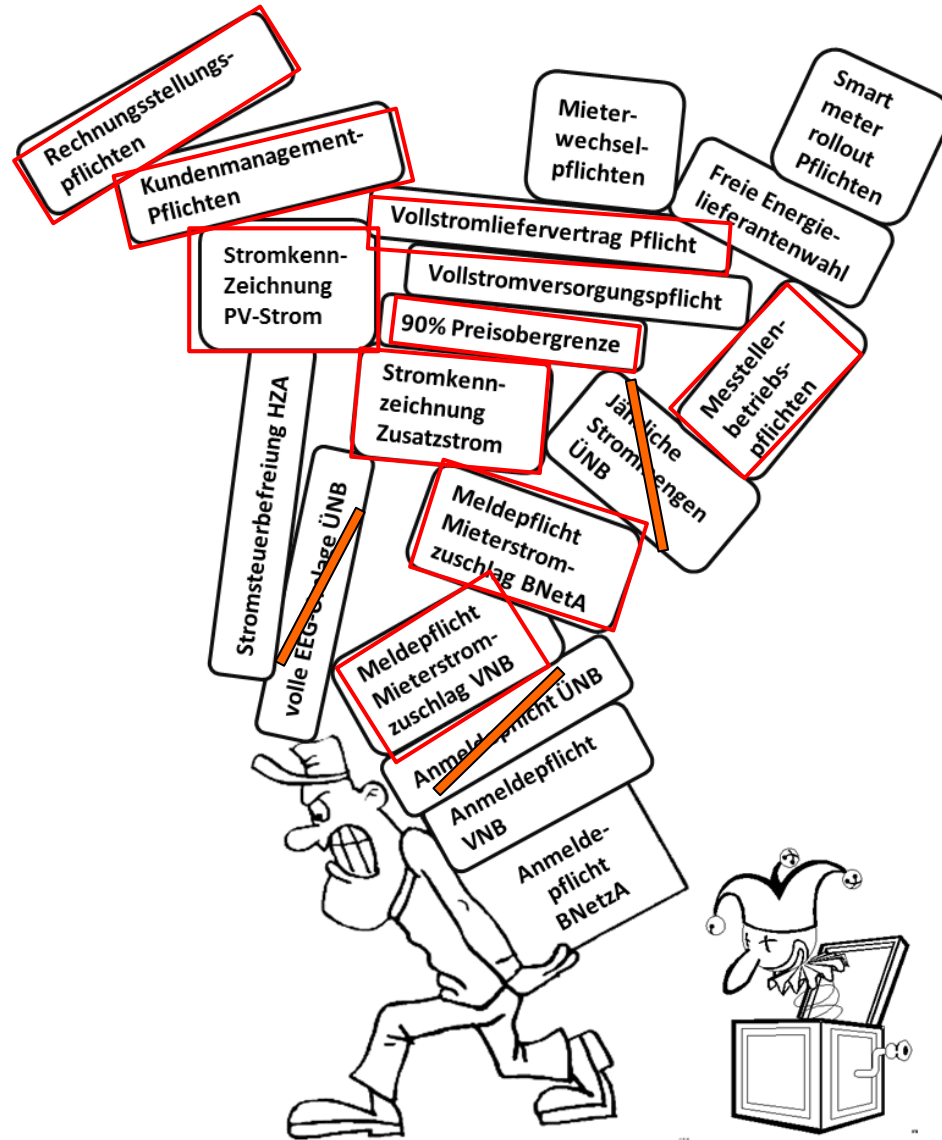
Mieterstrom-Preisdeckel-Rechner



Quelle: Andreas Horn/Sonnenkraft Freising



Pflichten bei PV-Mieterstromlieferung mit „Mieterstromzuschlag“ größenunabhängig



Photovoltaiknutzung für Mehrparteienhäuser – Rechtliche Aspekte

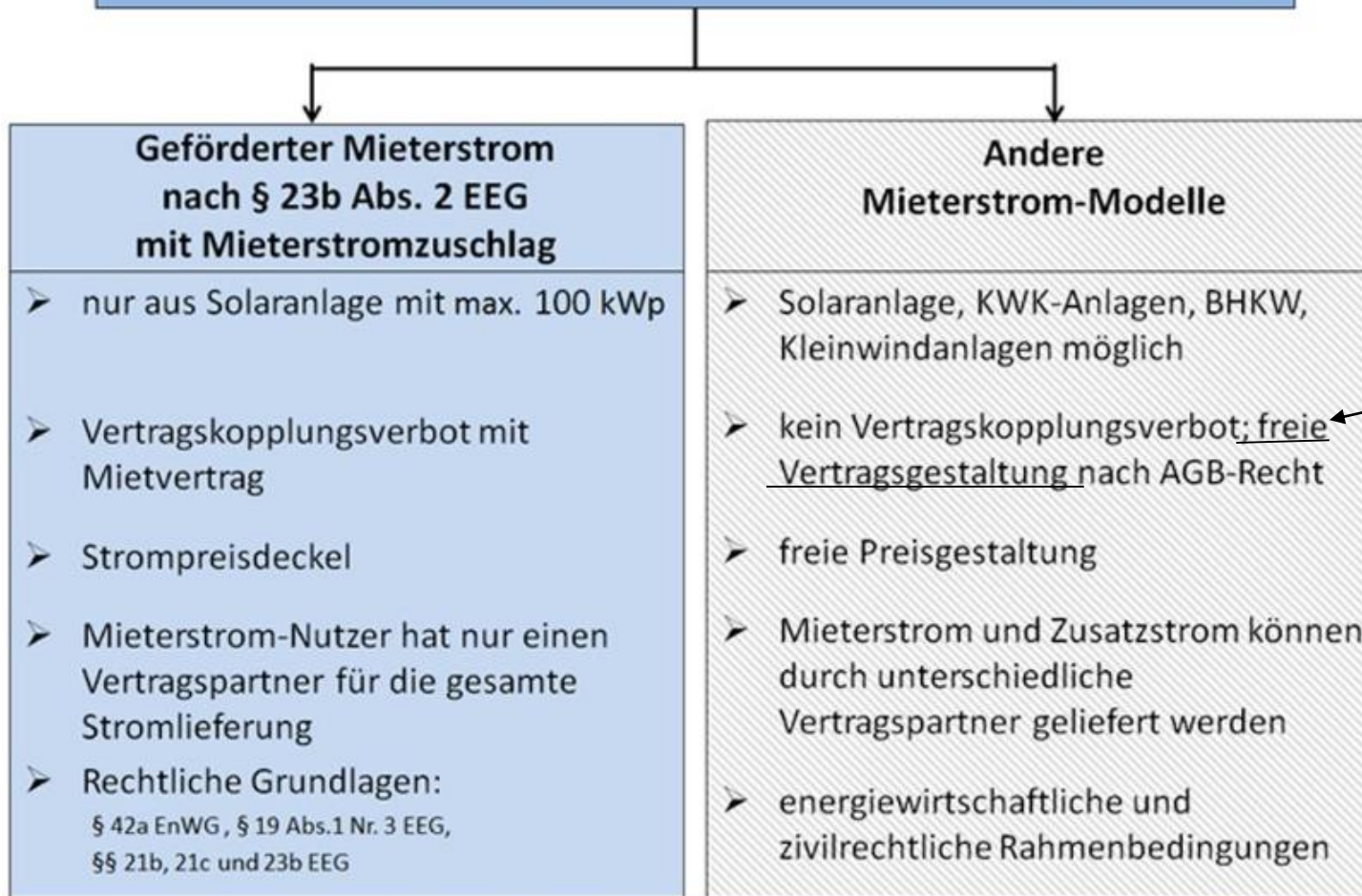
Michael Vogtmann, www.dgs-franken.de



Sie hätten es lieber systematisch? Gerne doch !

Grundsätzliche Unterschiede beim Mieterstrom

Quelle: BNetzA

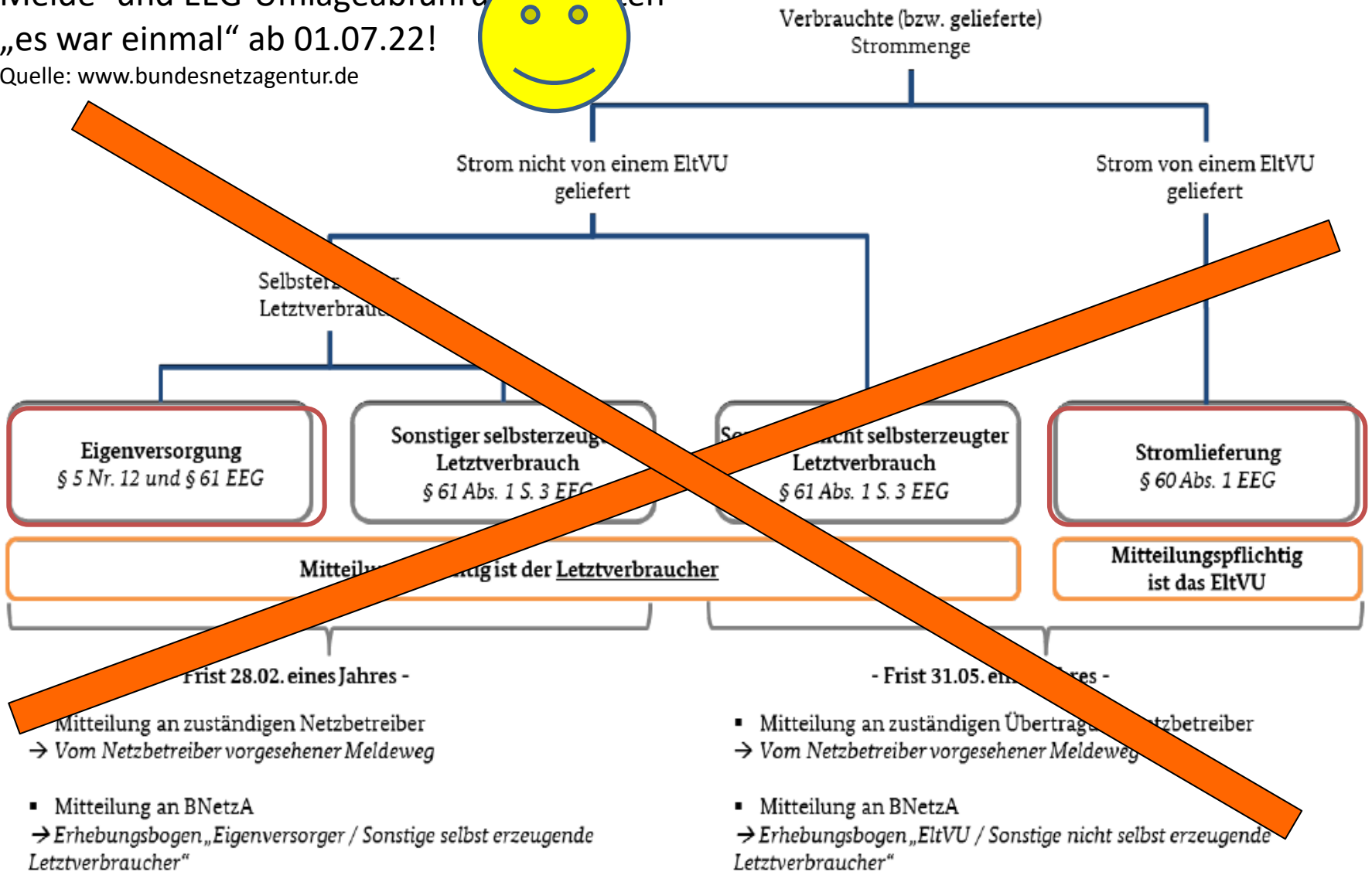


z.B. DGS-Muster-
verträge
„Wohnraummiete“
„WEG-Selbst-
versorgung“
(aber: noch volle
EEG-Umlage bis 06/22)
Wegfall EEG-Umlage
ab 07/22 ☺
(siehe Broschüre
„Neue Chancen
für die Photovoltaik
www.dgs-franken.de)



Melde- und EEG-Umlageabführungspflichten „es war einmal“ ab 01.07.22!

Quelle: www.bundesnetzagentur.de



www.info-eeg.de

Meldepflichten



Aktualisiert: Checkliste Meldepflichten

Die wichtigsten Melde- und Informationspflichten für Eigenversorger und Stromlieferung vor Ort unter Berücksichtigung des EEG 2021 (Stand Januar 2021)
Checkliste Meldepflichten Eigenversorger
Adobe Acrobat Dokument [639.0 KB]

Download

<https://www.info-eeg.de/informationen-zur-eigenversorgung/>

Anm.: Muss natürlich überarbeitet werden nach Veröffentlichung des EEG 2023 im Frühsommer 2022.

Wichtige Hinweise zu Meldepflichten auch noch nach Wegfall EEG-Umlage

- Wer und welche Anlagen sind meldepflichtig?

Checkliste

Melde- und Informationspflichten bei Eigenversorgung und bei Stromlieferung vor Ort (ohne Netzdurchleitung) aus kleineren Erneuerbare-Energien-Anlagen (bis 750 kWp)¹
(bis 1000 kWp ab 01.01.23)

Wann?	Was?	Wo?
-------	------	-----

<https://www.info-eeg.de/informationen-zur-eigenversorgung/>

Anm.: Muss natürlich überarbeitet werden nach Veröffentlichung des EEG 2023 im Frühsommer 2022.



Professionelle Dienstleister, die - oft abgestuft - dem Investor nahezu alles oder sogar teils bis hin zur Investition alles abnehmen:

Für kleine MFHs (ab 2 Wohneinheiten):

<https://portal.stromlux.netze-bw.de/productOverview>

<https://www.metergrid.de/>

(vereinzelt, im Neubau) ab ca.15 Wohneinheiten:

www.discovergy.com/solutions#micro-grid (Aachen,Heidelberg)

www.localpool.de (=buzzn) (München)

www.prosumergy.de/ (Kassel)

www.solarimo.de (Berlin) (nur Eigenfinanzierung durch Solarimo)

Nur ab 20 Wohneinheiten :

www.polarstern-energie.de/mieterstrom/ (München)

www.ews-schoenau.de/ews/energiedienstleistungen/mieterstrom-projekte/

www.greencity-energy.de (München)

www.naturstrom.de/energieprojekte/wohnen-gewerbe/mieterstrom/



Kostenloser Download 52 Seiten Leitfaden:

www.dgs-franken.de

www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/

Anm.: wird zum 01.07.22
überarbeitet !

NEUE CHANCEN FÜR DIE PHOTOVOLTAIK DURCH VERSORGUNG VOR ORT



*Konzepte und vertragliche Muster zur
Selbstversorgung und Belieferung mit Strom und
Wärme aus Sonnenenergie auch in Kombination
mit Speichern und weiteren Erzeugungsanlagen in
unmittelbarer räumlicher Nähe zur Erzeugung*

Vertragsmuster für die Betreiberkonzepte:

Vollversorgung im MFH

mit (1e) und ohne (1b, 1c)
Mieterstromzuschlag
(neu: auch mit BHKW,
Speicher, Wärmepumpe)

PV-Wohnraummiete

PV-Selbstversorgung

Servicevertrag

Dachnutzungsvertrag

online bestellen unter

<https://www.dgs-franken.de>



Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS)
Landesverband Franken e.V.

Home

Bildung

Medien

Sachverstand

Bestellungen

Downloads

Bestellungen

Vorname, Name*

Firma / Institution*

Straße, Hausnummer*

PLZ, Ort*

Telefon (für Rückfragen)*

eMail*

Musterverträge nach Kategorie 1 und 2

- (1a) PV-Strom
- (1b) PV-Strommix
- (1c) PV-Strom im Haus
- (1d) PV-Strom und Wärme
- (1e) PV-Mieterstrom
- (2a) PV-Miete
- (2b) PV-Teilmiete
- (2c) PV-Wohnraummiete
- (2d) PV-Selbstversorgung (WEG)

Einzelpreis für Verträge aus Kategorie 1 und 2: 90 €
2 Verträge 150 €; jeder weitere 60 €
(alle Preisangaben zzgl. MWSt.)



Werden Sie Mitglied bei der DGS!

www.dgs.de/mitglieder/beitritt

Die Vorteile der DGS Mitgliedschaft sind u.a.

- **DGS-Unternehmensmeldung** (mind.) 1 x pro Jahr mit bis zu 2.000 Zeichen an knapp 20.000 (!) DGS-Email-Adressen (für Firmenmitglieder)
- 10% **vergünstigte Teilnahme** an DGS-Seminaren, Webinaren und Kongressen (auch für Ihre Mitarbeiter/innen)
- Kostenlose **Kurzberatungen** durch Michael Vogtmann, unseren Spezialisten zu PV-EEG-Geschäftsmodellen
- 10% Vergünstigung auf die **DGS-Musterverträge** zur Vor-Ort-PV-Stromnutzung
- 60 € Rabatt auf die Jahreslizenz **pv@now manager** (für Firmenmitglieder), kostenloser support, kostenlose Teilnahme an den Schulungswebinaren
- Kostenloser Bezug der 4 x jährlich erscheinenden DGS-Fachzeitschrift **SONNENERGIE**

Was kostet das? Personenmitgliedschaft 75 €/a , Firmenmitgliedschaft 265 €/a
... natürlich steuerlich absetzbar



Rechtliche Aspekte von PV-Anlagen auf MFHs

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

