

Die Entwicklung des Mieterstroms

**Bauzentrum München,
Mieterstrom-Forum, 19.06.2023**

Rechtsanwalt Sebastian Lange

Rechtsanwalt Sebastian Lange

PROJEKTKANZLEI

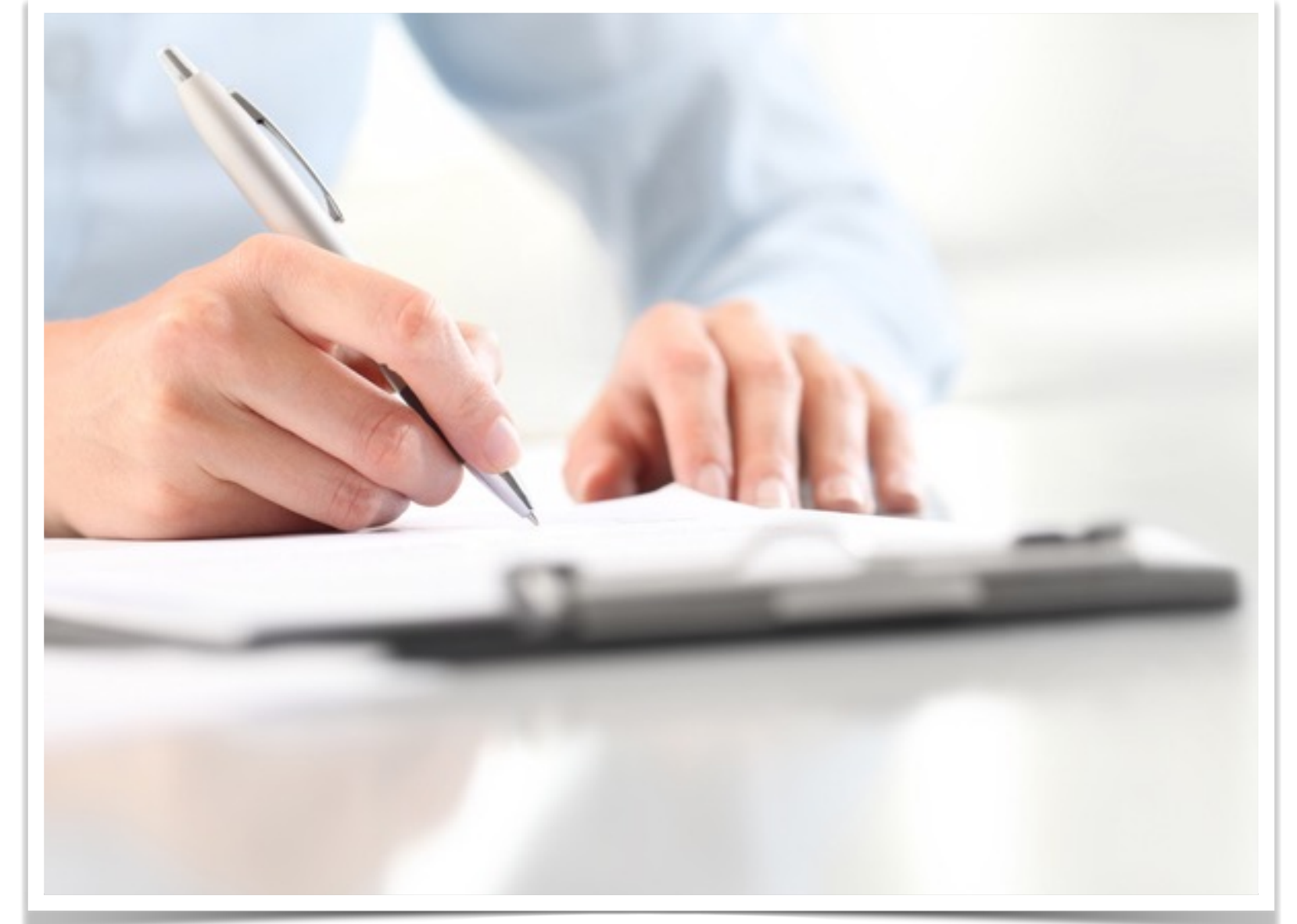
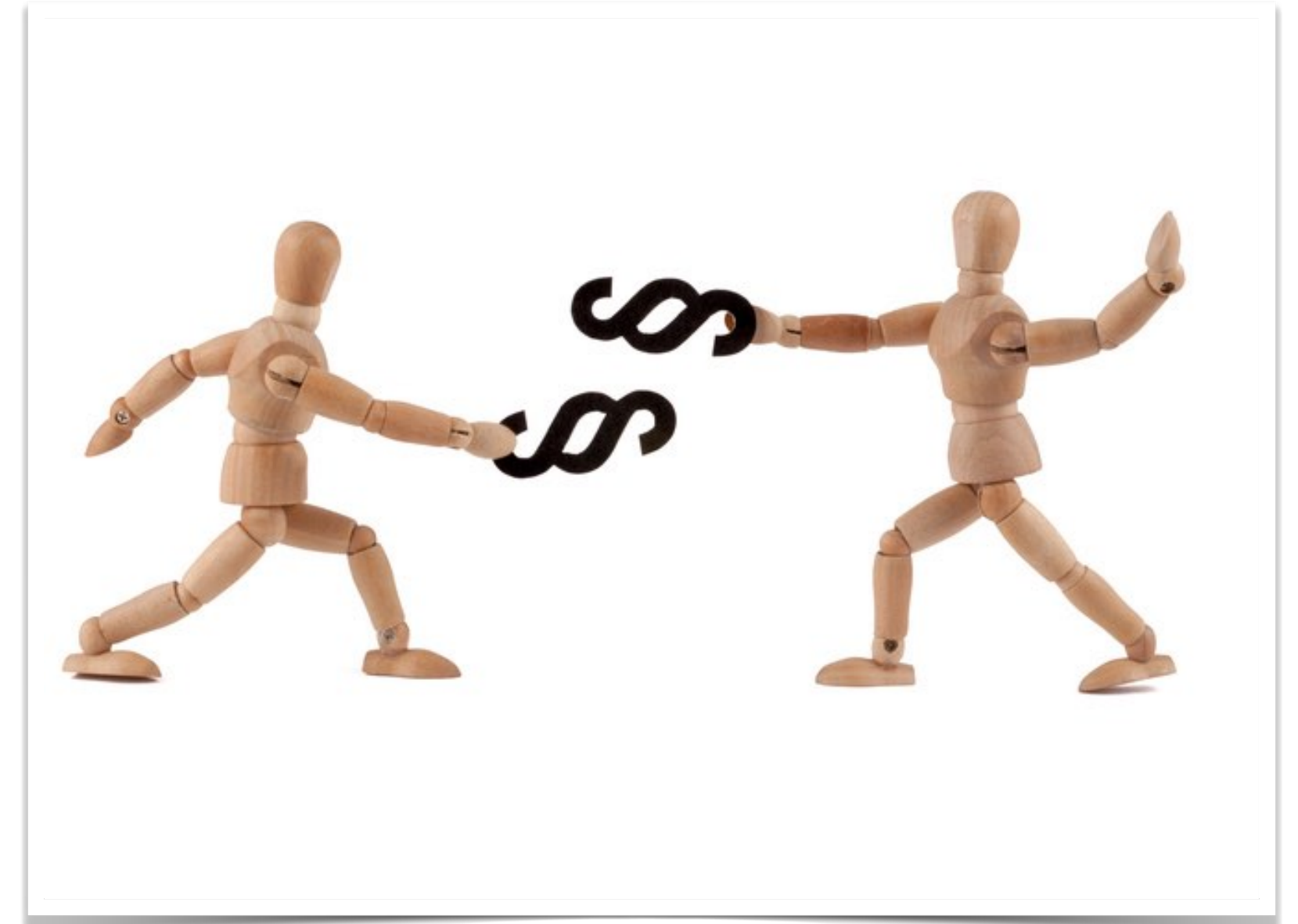
- Rechtsanwalt seit 2010
- Gründung der PROJEKTKANZLEI in 2014 mit Schwerpunkt Klimaschutz, Energie und Bauen
- Gründung der Allianz Bauwerkintegrierte Photovoltaik (Allianz BIPV e.V.) in 2016
- Mittlerweile Kanzleisitz in Potsdam, bundesweit tätig
- Mittlerweile ausschließlich Beratung zur Solarenergie



Tätigkeitsschwerpunkte

Rechtsberatung zur Solarenergie

- Rechtsstreitigkeiten zwischen Anlagenbetreibern und Netzbetreibern
 - Rückforderung der EEG-Vergütung
 - Netzanschluss
- Rechtsstreitigkeiten zwischen Anlagenbetreibern und Grundstückseigentümern
- Vertragsgestaltungen, Formulierung von AGBs, Vertragsprüfung
- Klärung sonstiger rechtlicher Fragen bei der Realisierung von Solarprojekten



„MEIN PV-ANWALT“

Info-Website für Solaranlagenbetreiber

- www.mein-pv-anwalt.de: Info-Website mit aktuellen Informationen und Hintergrundwissen
- Angebot wird kontinuierlich ausgebaut
- **Kostenloser Newsletter** für juristisches Fachwissen zu Solaranlagen





Übersicht

Die Entwicklung des Mieterstroms

1. Motive für die Förderung von Mieterstrom
2. Rechtliche Änderungen
3. Ausblicke



Übersicht

Die Entwicklung des Mieterstroms

1. **Motive für die Förderung von Mieterstrom**
2. Rechtliche Änderungen
3. Ausblicke

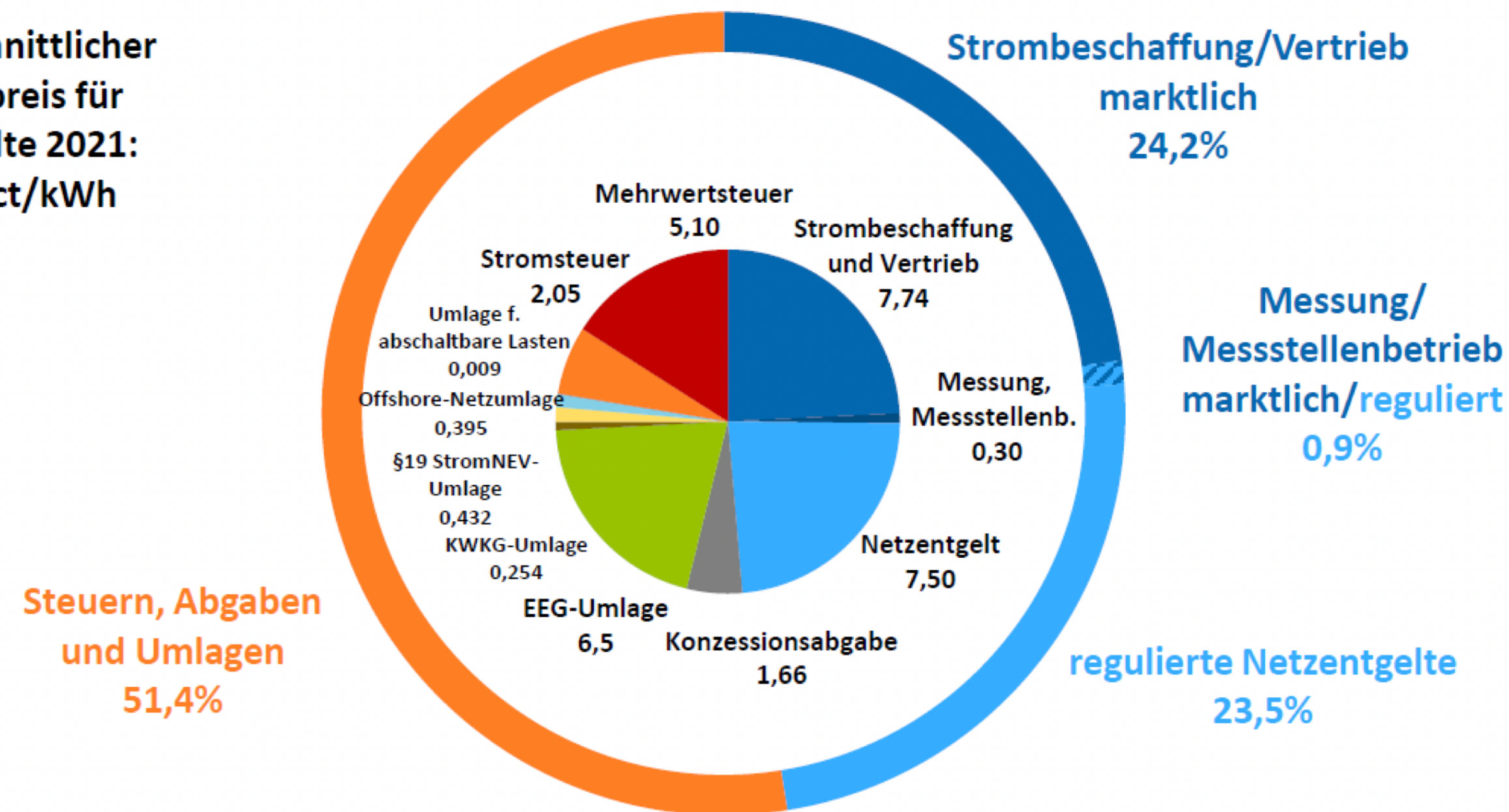
Definition von „Mieterstrom“

Wann sprechen wir von Mieterstrom, wann nicht?

- **„Mieterstrom im Sinne des EEG“:**
 - Lieferung von **Solarstrom** (+ Zusatzstrom) auf demselben Grundstück
 - **Vollversorgung**
 - Nicht nur „Mieter“, sondern auch WEG-Eigentümer u.ä.
 - Weitere Voraussetzungen für gesetzliche Förderung
- **„Mieterstrom im weiteren Sinne“:**
 - Jede Form der Stromlieferung von Vermietern an Mieterinnen und Mietern (auch „PV only“)
 - Unabhängig von der Erzeugungsart (insbesondere auch KWK-Anlagen)
 - In aller Regel ohne Netznutzung

Eigenstromprivileg nach alter Rechtslage

Durchschnittlicher
Strompreis für
Haushalte 2021:
31,94 ct/kWh



Quelle: BDEW; Stand: 06/2021

Abbildung 15: Zusammensetzung des durchschnittlichen Haushaltsstrompreises im Jahr 2021 (KWKG: Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz; Strom-NEV: Entlastung stromintensiver Industriebetriebe; Konzessionsabgabe: Entgelte für Nutzung öffentlicher Wege [BDEW1])

- EEG-Umlage machte einen Großteil der Stromkosten aus.
- „Eigenstrom“ war bis 2014 noch 100 % EEG-Umlagefrei, ab 2014 nur mit einer geringen EEG-Umlage belastet („Eigenstromprivileg“).
- Bei Stromlieferungen an Mieter war dagegen die **volle EEG-Umlage** zu zahlen.
- Allerdings: Vorteile bei den Netzentgelten und sonstigen Kosten auch für Mieterstrom

„Mieterstromzuschlag“

Oder: Es hätte so einfach sein können...

- Forderungen der Vermieter- und Mieterverbände an die Politik:

„Mieterstrom ist ein echtes Win-Win-Win-Modell: Er nützt den Vermietern, den Mietern und dem Klima gleichermaßen.“
Daher:

- Mieterinnen und Mieter an der Energiewende beteiligen
- Mieterstrom der Eigenversorgung gleichstellen (also Eigenstromprivileg auch für Mieterstrom)
- Antwort des Gesetzgebers:
 - Einführung eines neuen Förderanspruchs (mit neuer Bürokratie und rechtlich hohen Hürden)



Gesetzesbegründung

Warum der Gesetzgeber Mieterstrom als förderfähig erachtet (und warum nicht)

- **Mieterstromgesetz:**
 - Es sollen zusätzliche Anreize für den Ausbau der Erneuerbaren geschaffen werden.
 - Mieter sollen sich wirtschaftlich an der Energiewende beteiligen können.
- **Photovoltaik-Strategie des BMWK (Mai 2023):**
 - Vermarktungsweg ist für Klimaschutz zweitrangig.
 - Eingespeiste Strommengen verdrängen am Strommarkt fossile Erzeuger.
 - Aber: „Wunsch nach eigener Versorgung“ setzt Anreiz für weiteren Ausbau.
 - „Mietende ohne eigene Immobilie“ können an Energiewende teilhaben.

Alles andere als „Gleichstellung“

Warum Eigenstrom immer noch attraktiver ist

Eigenstrom des Grundstückseigentümers	Mieterstrom
Reduzierte EEG-Umlage (40 % der regulären Höhe)	Volle EEG-Umlage
Kaum regulatorische Pflichten	Vielzahl regulatorischer Pflichten („Vermieter als Stromlieferant“)
<i>Keine Förderung des Stromverbrauchs vor Ort.</i>	„Mieterstromzuschlag“ für Mieterstromverbrauch vor Ort
	Enge gesetzliche Voraussetzungen und hohe Anforderungen an den Mieterstromzuschlag



Übersicht

Die Entwicklung des Mieterstroms

1. Motive für die Förderung von Mieterstrom
- 2. Rechtliche Änderungen**
3. Ausblicke

Meilensteine in der Mieterstrom-Gesetzgebung

Von der Verhinderung zur Förderung...?

- **Vor 2017:**
keine gesetzliche Sonderregelungen für Mieterstrom
- **„Mieterstromgesetz“ (24.07.2017):**
Einführung eines neuen Förderanspruchs für „Mieterstrom“ i.S.d. EEG
 - ➔ In 2020: **weniger als 20 MWp** von den bereitgestellten **500 MWp (!)** Fördervolumen.
- **EEG 2021:**
Erleichterungen durch Abschwächung der Degression, Quartiersansatz, Erleichterung bei der Anlagenzusammenfassung und beim Lieferkettenmodell
- **EEG 2023:**
Weitere Erleichterungen durch Streichung der Höchstgrenzen

Voraussetzungen für Mieterstrom

Schrittweise Lockerung

- Maximale **Anlagengröße**: Zunächst max. 100 kWp, seit EEG 2023 keine Beschränkung mehr
- PV-Anlagen „auf, an oder in einem **Wohngebäude**“: mind. 40 Prozent Wohnnutzung
- Verbrauch „innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben **Quartier**, in dem auch dieses Gebäude liegt“:
 - „Quartiersansatz“ seit dem EEG 2021
- **„ohne Durchleitung durch ein Netz“**:
 - Selbst Netznutzung auf demselben Grundstück steht Mieterstromzuschlag entgegen.
- Geeignete **Messeinrichtungen**

Voraussetzungen nach dem EnWG

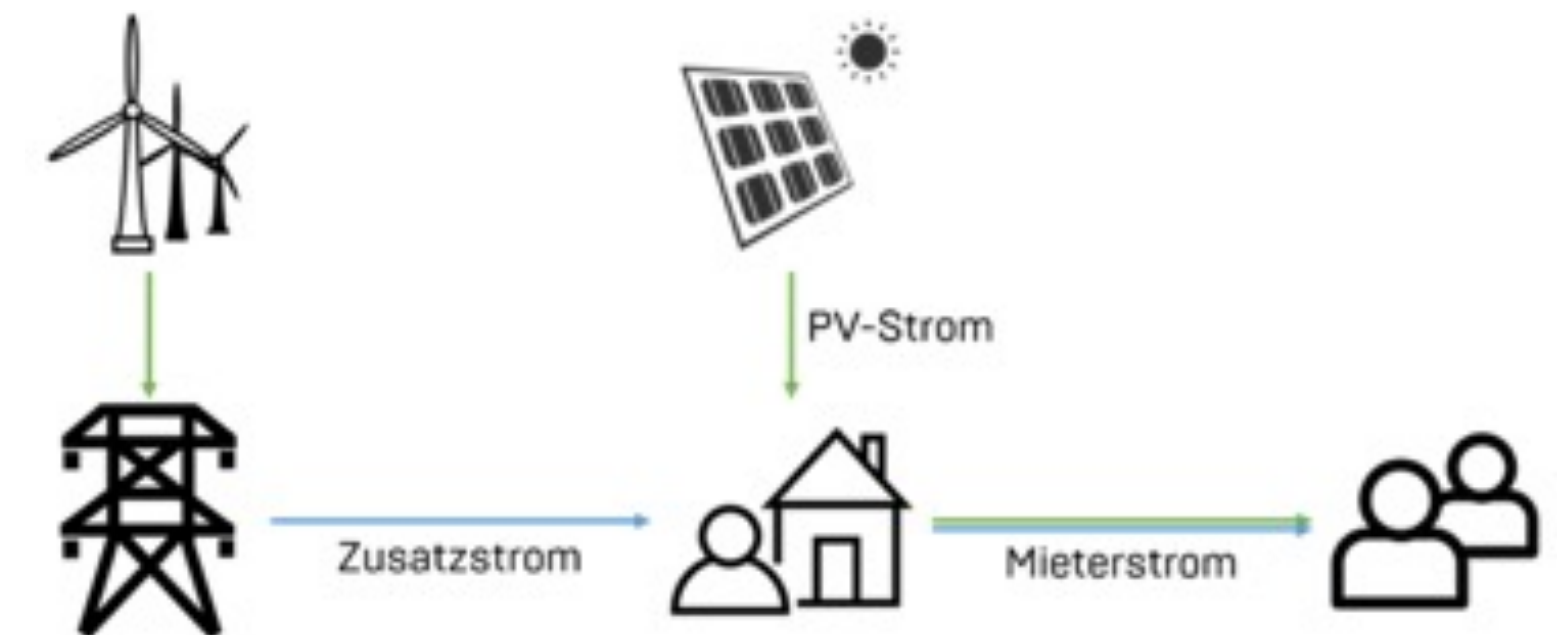
Vermieter werden zum Stromlieferanten

- Verträge und Abrechnungen müssen „einfach und verständlich“ sein und bestimmte Mindestangaben enthalten (§§ 41 f. EnWG).
- Mieterstromvertrag darf nicht an Mietvertrag gekoppelt sein (§ 42a EnWG).
 - ➔ Andernfalls Anspruch nur auf 75 Prozent des Grundversorgungstarifs.
- Mieterstromverträge dürfen eine Mindestvertragslaufzeit von 1 Jahr nicht überschreiten.
- Anschließende automatische Verlängerung maximal jeweils um 1 Jahr.
- Kündigungsfrist von maximal 3 Monaten.
- Aber vor allem: Strompreis darf maximal 90 Prozent des Grundversorgungstarifs betragen.

Mieterstrom als Vollversorgung

Hemmnisse des Mieterstroms

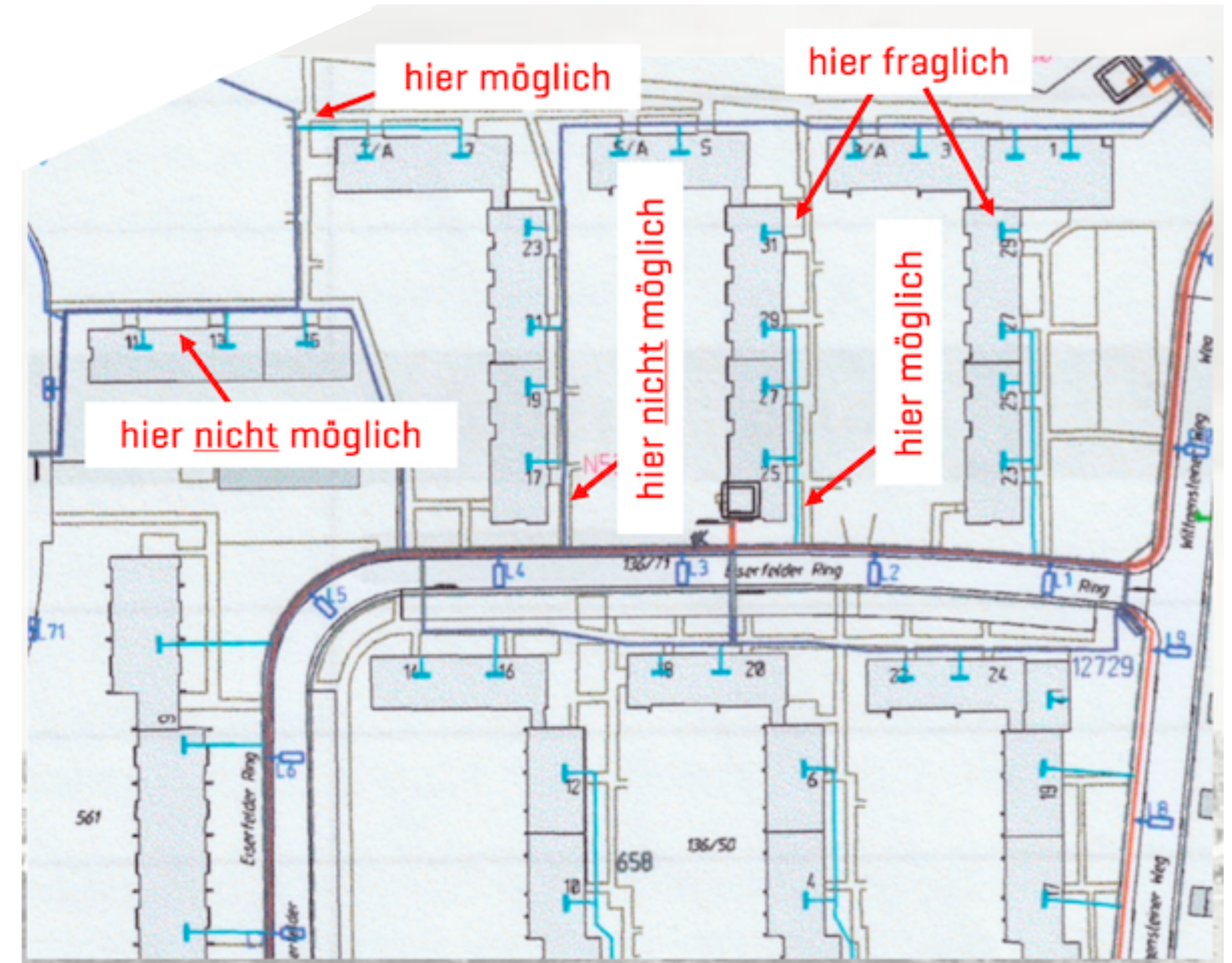
- Der Bezug von Mieterstrom ist für Mieterinnen und Mieter stets freiwillig.
- Mieter erhalten eine Vollversorgung:
PV-Strom vom Dach + Zusatzstrom aus dem Netz
- Mischkalkulation der Vermieterin mit vielen Unwägbarkeiten erforderlich
- Vermieterin wird zur Stromlieferantin – und unterliegt damit zahlreichen neuen Pflichten und Anforderungen



Quartiersansatz in der Praxis schwierig

Auszug aus einem realen Netzplan

- Wie und wo die Gebäude mit dem Netz verbunden sind, ist häufig nur der Netzbetreiberin bekannt.
- Es gibt keine fixen Regelungen, wie Quartiere angeschlossen werden.
- Selbst bei vermeintlich gleichartiger Bebauung des Quartiers kann die Anschlusssituation von Gebäude zu Gebäude verschieden sein.



Übersicht

Die Entwicklung des Mieterstroms

1. Motive für die Förderung von Mieterstrom
2. Rechtliche Änderungen
- 3. Ausblicke**

Photovoltaik-Strategie des BMWK

Ankündigungen aus Mai 2023

- Einführung eines **virtuellen Summenzählers**
- Einführung der „**Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung**“
- Entbürokratisierung
 - Anlagenzusammenfassung
 - Abbau von steuerlichen Hürden
 - Vereinfachung der Vertragsgestaltung
 - Einbeziehung von Nichtwohngebäuden auf Nachbargrundstücken (Garagen u.ä.)
- *Mieterstromförderung auf reinen Gewerbeimmobilien*
- *Klarstellung zur Abrechnung von PV-Strom innerhalb der Betriebskostenabrechnung*
- *Entwicklung eines „Energy Sharing“ mit Netznutzung*

Photovoltaik-Strategie des BMWK

Ankündigungen aus Mai 2023

- Einführung eines **virtuellen Summenzählers**
 - Mit Hilfe „intelligenter Messsysteme“ können abrechnungsrelevante Werte künftig auch errechnet werden.
 - Strikte Unterscheidung zwischen regulierte Haupt- und nicht regulierte Unterzähler wird aufgehoben.
- Einführung der **„Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“**
 - Rein virtueller, anteiliger Abzug der Erzeugungsmengen von Strombezugsmengen der teilnehmenden Mieterinnen und Mieter (nach österreichischem Vorbild).
 - Mieter können ihren bisherigen Stromlieferant behalten (keine Vollversorgungspflicht)

Rechtsanwalt Sebastian Lange

Friedrich-Ebert-Straße 87
14467 Potsdam

Telefon: 0331 / 81 704 704
Mobil: 0177 / 2700 300

E-Mail: lange@projektkanzlei.eu
www.projektkanzlei.eu