

PV MIETEN – PRAXISTIPPS

HINWEISE FÜR DAS PASSENDE ZÄHLERKONZEPT



Bild 1: Klassische Zähleranlage eines Mehrfamilienhauses

Um Photovoltaikanlagen wirtschaftlich zu betreiben, ist es heute notwendig die Abnahme des Solarstroms unter den Bedingungen des freien Marktes zu organisieren. Wie in SONNENENERGIE 5/12 dargestellt, hat die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie neue Betreiberkonzepte für Eigenverbrauchsanlagen auf fremden Dächern entwickelt: Die „Solarstromlieferung vor Ort“, die „PV-Anlagen-Mitbenutzung“ und die „PV-Anlagenmiete“. Für die zweckmäßige Umsetzung der DGS-Modelle ist auch der grundsätzliche Aufbau der Zählertechnik zu bedenken.

Der Bedarf nach Lösungsansätzen, die den Herausforderungen der Marktintegration der Photovoltaik entsprechen, ist groß. Über 600 Städte, Stadtwerke, Landkreise, Solarunternehmen, Energiegenossenschaften und Initiativen haben die DGS-Vertragsmuster „Dritte vor Ort beliefern“, „PV-Anlage mieten“ oder „PV-Anlage mitbenutzen (Teilmiete)“ bereits erworben. Damit werden zunehmend Solarprojekte umgesetzt, die „Kapitalreserven“ jenseits einer EEG-Förderung freisetzen: Günstiger Solarstrom bedeutet auf Seiten des Stromverbrauchers weniger Ausgaben für teuren konventionellen Strom – jetzt und in Zukunft. Die Vorteile aus eingesparten Stromkosten, die über den Solarstrom-Lieferpreis bzw. die Miete der Anlage verhandelt werden, können die Refinanzierung gewährleisten und die Renditeerwartung des Investors befriedigen (siehe Beispiel „Südstadtbad“).

Optimierter Eigenverbrauch oder exakte Abrechnung?

Für Solarprojekte nach den DGS-Konzepten bieten sich vor allem Gewerbebetriebe und Mehrfamilienhäuser an. Anders als etwa in Privathaushalten treffen hier hoher Stromverbrauch und hohe Stromproduktion tagsüber zusammen.

Wenn dabei mehrere Parteien ins Spiel kommen, z.B. mehrere Mieter im Gebäude, kann das Anlagen- und Zählerkonzept sehr unterschiedlich sein. Die Zählersetzung für einen einzelnen Letztverbraucher ist eindeutig. Sie erfolgt nach herkömmlichem Schema für Eigenverbrauchsanlagen: Ein (elektronischer) Zweirichtungszähler im Hausanschlusskasten für den Strombezug aus dem Netz, der Solarstromeinspeisung sowie einem PV-Ertragszähler. Im Abgleich wird rechnerisch der Eigenverbrauch ermittelt. Kommen für die Nutzung des Solarstroms allerdings mehrere Parteien in Frage, kann zwischen einer nicht-eigenverbrauchsoptimierten Variante (Gewerbebetrieb) und eigenverbrauchsoptimierten Variante (Mietsgebäude) unterschieden werden.

Zählerkonzept für Gewerbeimmobilien

Für Gebäude mit mehreren gewerblichen Mietern ist für die exakte Abrechnung des Eigenverbrauchs bzw. des Bezugstroms folgendes Vorgehen zu empfehlen (Bild 2): Die zu installierende PV-Anlage wird in mehrere separate Einzelanlagen aufgeteilt, das heißt getrennt verschaltete PV-Generatoren, getrennt geführte Leitungen, getrennt arbeitende Wechselrichter. Auch wenn die Anlagen im Verbund letztlich als ein „einheitliches Ganzes“ erscheinen, so wird doch jeder Mietpartei eine Einzelanlage zugeteilt. Diese verfügen jeweils über einen Zweirichtungszähler und einen PV-Ertragszähler. Der Vorteil der exakten Abrechnung wird in diesem Konzept allerdings mit dem Nachteil eines höheren Installationsaufwandes und höheren Kosten für Zählermiete und Abrechnung erkauft.

Solarstrom im Angebot

Eigentümer von gewerblichen Immobilien können für den Eigenverbrauch notwendige Zähler vorinstallieren lassen,

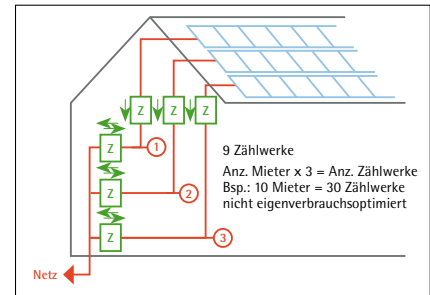


Bild 2: Nicht-eigenverbrauchsoptimiertes Zählerkonzept – für Gebäude mit überschaubarer Mieterzahl, wie z.B. Gewerbeimmobilien

um einem Mietinteressenten zusätzlich zu den angefragten Gewerbeflächen auch eine PV-Anlage zur Stromkostenminderung oder zumindest günstige Stromlieferungen anzubieten. Eine Ummeldung der Anlage von Volleinspeisung auf Eigenverbrauch bei der Bundesnetzagentur und eine bilanzielle Abrechnung machen je nach Mieterwunsch einen Wechsel in die eine oder andere Richtung möglich.

Im Ergebnis können die Mieter also separat wählen, ob Sie einen „PV-Anschluss zum Stromkosten sparen“ haben wollen oder nicht. Will ein Mieter einen PV-Anschluss haben, erhält er einen Stromliefervertrag und zahlt den vereinbarten Preis. Will ein Mieter keinen Anschluss haben, ist dies für den PV-Investor ohne Nachteil, denn er bekommt reguläre EEG-Vergütung.

Zählerkonzept für Mietsgebäude

Ein anderes Zählerkonzept empfiehlt sich für Mietsgebäude (Bild 3). Hier wird keine Aufteilung der PV-Anlage in Einzelanlagen vorgenommen. Die Mietparteien behalten (im besten Fall) die vorhandene

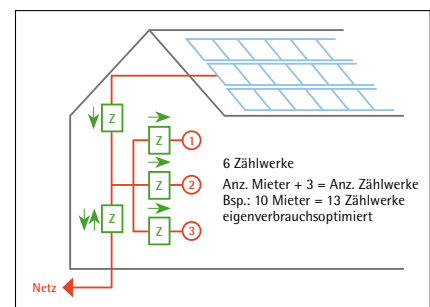


Bild 3: Eigenverbrauchsoptimiertes Zählerkonzept – für Gebäude mit einer hohen Anzahl von Mietern, z.B. Mehrfamilienhäuser

Kurzbeschreibung der drei Konzepte

Belieferung von Dritten direkt vor Ort:

Ein Investor errichtet eine PV-Anlage auf einem fremden Gebäude. Der Solarstromnutzer (Gebäudeeigentümer/-pächter) zahlt einen vereinbarten Lieferpreis in €/kWh. Der überschüssige Solarstrom wird in das öffentliche Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist und gemäß § 32 EEG vergütet.

PV-Anlage mieten:

Ein PV-Anlageneigentümer (Investor) vermietet dem Gebäudeeigentümer/-pächter eine PV-Anlage zum Eigenverbrauch des Solarstroms. Dieser wird Anlagenbetreiber. Der Solarstrom, den er nicht benötigt, wird in das öffentliche Netz eingespeist und ihm

gemäß EEG vergütet. Der Anlageneigentümer erhält eine Miete für die Benutzung der PV-Anlage.

Teilanlagenmiete:

Ein PV-Anlageneigentümer (Investor) vermietet dem Gebäudeeigentümer/-pächter einen Teil der PV-Anlage zum Eigenverbrauch des Solarstroms. Die Höhe des gemieteten Anteils wird nach dem kalkulierten Eigenverbrauch des Solarstromnutzers festgelegt. Der Solarstromnutzer ist lediglich stiller Mitbetreiber der Anlage. Der überschüssige Solarstrom wird in das öffentliche Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist und dem Anlageneigentümer (Hauptbetreiber) gemäß § 32 EEG vergütet.

nen Bezugszähler, zusätzlich wird für das Gebäude bzw. die Anlage im Ganzen ein PV-Ertrags- und ein Zweirichtungszähler installiert. Anstelle einer separaten Lieferung von Solar- und Netzstrom für die einzelnen Mietparteien wird nun vom Gebäudeeigentümer ein Mischstrom angeboten. Der Gebäudeeigentümer kauft notwendigerweise „Restbezugsstrom“ ein und wird damit zum „Stromhändler“ und „privaten Messstellenbetreiber“. (Für die Zählerablesung der Mietwohnungen kann allerdings auch der Netzbetreiber als Dienstleister beauftragt werden.)

Der tatsächliche Verbrauch des Solarstroms wird für den einzelnen Mieter nicht mehr ermittelt, nur sein Gesamtverbrauch, doch in Summe kann der Solarstrom als günstiger Lieferbestandteil die Bezugskosten jeder einzelnen Partei sen-

ken. In Anbetracht der Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Verbrauch wird bei diesem Anlagen-/Zählerkonzept jedoch eine Optimierung des Eigenverbrauchs über die verschiedenen Mietparteien hinweg erzielt.

Folgen des Stromverkaufs

Da nach EEG §39 Abs. 3 eine geminderte EEG-Umlage nur bei hundertprozentiger Solarstromlieferung möglich ist, entfällt dieser Vorteil bei einem „Mischstromprodukt“. Es gibt daher auch den Ansatz keinen Solarstrom an den Mieter zu liefern bzw. zu verkaufen, sondern die Stromkosten in die allgemeine Nebenkostenabrechnung mit aufzunehmen.

Rechtsanwalt Peter Nümann weist in diesem Zusammenhang darauf hin: „Wenn der Strombezieher ‚Verbraucher‘

im Sinne des BGB ist, gilt es die Anforderungen des Verbraucherschutzes zu beachten. Vermieter, die nebenbei PV-Strom verkaufen, müssen außerdem das Mietrecht beachten und steuerliche Folgen des Stromverkaufs an Mieter einbeziehen.“

Kündigung des Liefervertrags

Was passiert, wenn eine Mietpartei mit Bezug auf das Verbraucherschutzgesetz nach zwei Jahren Vertragslaufzeit seinen Stromanbieter wechseln will, unabhängig davon, ob dieser einen günstigeren Tarif als den Mischstrompreis des Vermieters anbietet oder nicht? Wem gehören überhaupt die Zähler der Anlage? Nach Aussage der N-ERGIE Netz GmbH sind der Zweirichtungszähler und der PV-Ertragszähler Eigentum des Netzbetreibers, die vorhanden Bezugszähler würde man jedoch an die Mieter verkaufen. Sollte ein Mieter den Stromanbieter wechseln wollen, würde für diesen das Verfahren eines Netzneuzugangs aufgenommen werden. Das bedeutet, dass „umgeklemt“ werden müsste und kostenpflichtig eine neue Zählerersetzung am Hausanschluss erfolgen würde.

Der Anreiz eines dauerhaft günstigen Strompreises im Kontext der Wohngemeinschaft und die Hürde eines teuren und aufwendigen Netzneuzugangs werden dem Wunsch nach einem Anbieterwechsel allerdings entgegenwirken.

Ausblick

Zur Zählertechnik werden aktuell noch weitere Ansätze diskutiert, die teilweise aus dem Bereich des BHKW-Betriebs adaptiert werden und die hinsichtlich des Anbieterwechsels und der Abrechnung auch für die Photovoltaik Lösungen in Aussicht stellen. Unter den Stichworten „smart metering“, „4-Quadrantenzähler mit virtuellen Zählerpunkten“, „Abgleich von Erzeugungs- und Verbrauchsprofilen“ wird dabei eine verstärkte Auseinandersetzung bzw. Verständigung mit den Netzbetreibern zu suchen sein.

Näheres zu den Konzepten sowie best-practice-Beispielen erfahren Sie in den Eigenstrom-Seminaren der DGS-Franken (www.solarakademie-franken.de).

Aktuelles Beispiel

Der Eigenbetrieb Nürnberg Bad der Stadt Nürnberg mietet eine Photovoltaikanlage für das „Südstadtbad“ zum Zweck der 100-prozentigen solaren Eigenstromnutzung. Das besondere: Bei der PV-Anlage mit einer Nennleistung von 75,99 kWp handelt es sich um eine Ost-West ausgerichtete Anlage mit dem Ziel, eine möglichst gleichmäßige Leistung ohne großer Mittagsspitze zu produzieren. Die Anlage wird zu 100 Prozent mit Kapital von privaten Kleinanlegern durch die „VR Bürgerenergie Fürth eG“ getragen. Zur Finanzierung der Installationskosten dienen der VR Bürgerenergie die Einzahlungen der Mitglieder in das Geschäftsguthaben. Ein Vorteil des Betriebs der Anlage durch eine Genossenschaft: Falls gewünscht, können die Investoren ausgewählt werden, die Anlage kann als regional klar definierte Bürgeranlage betrieben werden. In der konkreten Umsetzung bedeutet es, dass die Genossenschaft einen Mietpreis für die Anlage erhält und im Gegenzug einen

garantierten Mindestertrag liefern wird. Da die tatsächlichen Erträge aufgrund von Schwankungen des Wetters und anderer Faktoren durchaus abweichen können, wird ein durchschnittlicher Ertrag garantiert.



Foto: VR Bürgerenergie Fürth eG

ZU DEN AUTOREN:

► **Stefan Seufert**
Leiter der Solarakademie Franken
Mitglied des DGS Landesverband Franken
seufert@dgs-franken.de

► **Matthias Hüttmann**
Chefredakteur SONNENENERGIE
huettmann@dgs.de