

NEUE CHANCEN FÜR DIE PHOTOVOLTAIK

NEUE BROSCHÜRE VERÖFFENTLICHT: DGS-KONZEPTE UND VERTRAGLICHE MUSTER ZUR SELBSTVERSORGUNG UND BELIEFERUNG MIT STROM UND WÄRME



Bild 1: Mehrfamilienhaus als energieautarkes Gebäude

Die Energiewende ist ein Projekt der Bürgerbeteiligung und sie geschieht vor Ort. Die DGS Franken stellt Projektentwicklern und Anlagenbetreibern innovative Konzepte für den wirtschaftlichen Betrieb von Photovoltaikanlagen und weiteren Erzeugungsanlagen zur Selbstversorgung und Belieferung mit Strom und Wärme bereit, die auf die aktuellen Anforderungen des EEG 2017 abgestimmt sind, aber über dieses bereits hinausweisen. Unter dem Vorzeichen der „Sektorenkopplung“ gibt es mit „PV Mieten Plus“ nunmehr auch gebäudeintegrierte Selbstversorgungsmodelle, die Strom-, Wärme- und Kälteerzeugungsanlagen als Gemeinschaftsanlagen zum Gegenstand haben und unsere „klassischen“ DGS-Modelle, bisher als „PV Mieten“ bezeichnet, chancenreich und zukunftsweisend ergänzen. In einer neuen Broschüre findet man viele hilfreiche Erkenntnisse und motivierende Anregungen für neue Vorhaben, mit denen eine „Energiewende in Bürgerhand“ erfolgreich gestaltet werden kann.

Vom „Mieterstrom“ über die „PV-Miete“ bis hin zur „gemeinsamen Strom- und Wärmeselbstversorgung in einer Wohneigentümergeinschaft“ gibt es die passenden Musterverträge. Dazu liegen von der DGS Franken bereits seit

2011 Vertragsmuster vor, die eine Solarstromvermarktung in räumlicher Nähe ermöglichen und eine zunehmende Unabhängigkeit von einer Vergütung des Solarstroms nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) bedeuten. Die DGS-Vermarktungskonzepte „Dritte vor Ort beliefern“, „PV Miete“ und „PV Teil-miete“ waren und sind ein großer Erfolg. Sie haben sich für Planer, Investoren und Energiegenossenschaften bewährt. Anregungen und Erfahrungen aus der Praxis werden von uns ständig aufgenommen. So werden unsere DGS-Verträge fortwährend optimiert und an die Bedürfnisse einer „Energiewende für echte Macher“ angepasst.

„PV-Mieten Plus“ – Verträge für komplexere gebäude- oder objektbezogene Energiekonzepte

Mit „PV-Mieten Plus“ wurden die Muster des Projektes „PV-Mieten“ um weitere Verträge für komplexere gebäude- oder objektbezogene Energiekonzepte ergänzt. Nämlich einerseits für die Lieferung von Strom bzw. Strom und Wärme im Rahmen eines Gebäude-Energiekonzepts und andererseits zur Integration der Stromversorgung in bestehende Mietverträge oder Gemeinschaftsverhältnisse, wie zum Beispiel die Wohnungsei-

gentümergeinschaft, kurz WEG. Hinzugekommen ist außerdem ein Stromliefervertrag, der die Besonderheiten der Mieterstromförderung berücksichtigt.

Selbstversorgung und Lieferung

Die Unterteilung der Vertragsmuster in solche zur Selbstversorgung und solche zur Belieferung bildet die unterschiedlichen wirtschaftlichen Ansätze ab. Nämlich einerseits den Verkauf von Energie zur Erzielung einer Marge als Gewerbe und andererseits die Integration einer objekt-eigenen Erzeugung in ein Nutzungskonzept, bei der Stromversorgung im Sinne einer Selbstversorgung des Gebäudes bzw. der Hausgemeinschaft geplant ist. In solchen Konzepten muss die Nutzung der objekt-eigenen Erzeugung naturgemäß in die Verträge über die Nutzung eingeschlossen werden. Für die Zentralheizung ist dies eine Selbstverständlichkeit, für die Stromversorgung jedoch ein Novum.

Der Begriff der „Selbstversorgung“ (des Gebäudes oder Objekts bzw. der Gemeinschaft der Haus- oder Objekt-nutzer) ist allerdings in ein Spannungsverhältnis zu den Begrifflichkeiten des EEG geraten, weshalb wir bewusst den im EEG benutzten Begriff „Eigenversorgung“ in Bezug auf die Verträge vermeiden. Die Bundesnetzagentur vertritt nämlich im „Leitfaden Eigenversorgung“ Definitionen für diesen Begriff, die darauf gerichtet sind, als Eigenversorger nur einzelne „natürliche oder juristische Personen“ anzuerkennen, die eine Selbstversorgungsanlage allein betreiben und den Strom in „Personenidentität“ verbrauchen. Alle Mehrpersonenkonstellationen, auch wenn Strom ohne Stromliefervertrag (z.B. als Nebenleistung bei Miete) überlassen wird, sollen als Stromlieferung gelten und entsprechend EEG-umlagepflichtig sein.

Wer als Eigenversorger von den entsprechenden EEG-Umlage-Ausnahmen und -Rabatten profitieren will, muss sich mit dieser Abgrenzung genau auseinandersetzen. Hierbei helfen die Hinweise zur EEG-Umlage und ein Entscheidungs-

Bildquelle: Timo Leukerfeld, 09599 Freiburg

PV-Mieten Plus im Überblick

Mustervertrag									
Versorgungsart	Fremdversorgung					Selbstversorgung			
Konzept	Beliefern					Mieten / Gebrauchen			
Mustervertrag	PV-Strom	PV-Strom Mix	PV-Strom im Haus	PV-Strom & Wärme	PV-Mieterstrom	PV-Miete	PV-Teilmiete	PV-Wohnraum-miete	PV-Selbstversorgung (WEG)
Energie									
Solarstrom	X					X	X		
Gesamtstrom		X	X	X	X			X	X
Wärme			(x)	X				X	X
Kälte				(x)				(x)	(x)
Objekte									
PV-Anlage	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Stromspeicher	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Gemeinschaftsanlagen			X	X				X	X
Wohnraum								X	X

baum am Ende der neuen DGS- Broschüre. Ergibt die EEG-Umlage-Prüfung, dass nach dem EEG eine Stromlieferung vorliegt, führt das aber nicht automatisch dazu, dass auf die Vertragsmuster für die Stromlieferung zurückgegriffen werden muss. Denn die EEG-Umlage-Pflicht für die „Stromlieferung“ und die Natur der vertraglichen Regelung sind nach Auffassung der Bundesnetzagentur voneinander völlig unabhängig.

Gebäudeintegrierte Selbstversorgungsmodelle

Die Modelle der Stromlieferung stoßen bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeobjekten an Grenzen. Hier gibt es technische Konzepte für Erzeugungsanlagen, die sich direkt in oder auf einem Gebäude oder Gelände befinden und zur integrierten Selbstversorgung dieses Objektes mit Strom dienen. Wenn die gesamte Gebäudetechnik darauf ausgelegt ist, den vor Ort erzeugten Strom zu nutzen, ist es wenig sinnvoll, die Stromerzeugung in ein Geschäftskonzept zu pressen, das auf Kauf- und Verkauf am Strommarkt passt, aber nicht auf die Energieversorgung im Zusammenhang mit einem Nutzungsverhältnis, das diese Gebäudetechnik bereits zwingend einschließt. Ein Beispiel wäre die Errichtung einer PV-Anlage auf einem Kühlhaus, das gerade mit dem Argument vermietet wird, die PV-Anlage sichere eine dauerhaft günstige Stromversorgung der Kühlung. In einer solchen Konstellation ist die gebäudeintegrierte Selbstversorgung zwangsläufig Gegenstand des Mietvertrages. Es ist dann zwar möglich, den Anlagenbetrieb als Contracting auszulagern und den Anlagenbetreiber zu verpflichten, den Strom für die Dauer der Miete zu einem vorab

vereinbarten Strompreis an den Mieter zu verkaufen. Das aber erfordert ohne zwingenden Grund eine Abwicklung und Abrechnung der Stromversorgung vor Ort als klassische Strombelieferung mit dem gesamten abrechnungstechnischen und energiewirtschaftsrechtlichen Ballast sowie einen Gewerbetreibenden, der sich mit entsprechenden Margen einschaltet, ohne dass dies für den relativ überschaubaren technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich wäre. Warum also sollte die Anlage nicht einfach mitvermietet werden?

Bei Wohngemeinschaften oder Ferienhaussiedlungen passt das Konzept der Stromlieferung neben einem Mietvertrag aufgrund der geringen Mengen dann nicht, wenn die objektbezogene Eigenenergieerzeugung nicht einem Mieter oder Mitnutzer allein zur Verfügung steht, sondern allen. Auch hier drängt es sich auf, die Stromversorgung als Nebenleistung in bereits existierende Verträge einzubetten und eine separate Abrechnung allenfalls über die mietvertraglich oder für die Gemeinschaft vereinbarte Betriebskostenumlage vorzunehmen. Wie z.B. bei einer Zentralheizung wird hierbei auch wirtschaftlich anders kalkuliert, weil die Investition in die Stromversorgung zwingend mit dem Objekt verbunden ist. Die Kalkulation ist eben die einer „Selbstversorgung“ (des Objekts) und nicht die eines Gewerbebetriebes.

„PV-Mieten-Plus“ geht daher über die Konzepte „Stromlieferung“ und „Eigenversorgung“ im Sinne des EEG hinaus und bietet auch Muster für die Stromversorgung im Zuge eines Mietverhältnisses oder komplexere Selbstversorgungsmodelle, zum Beispiel als Wohnungseigentümergeinschaft. Weil hier jeweils kei-

ne Stromlieferverträge vorliegen, sondern eine objektbezogene Selbstversorgung geregelt wird, bleiben wir bezüglich dieser Verträge bei der Einordnung unter der Kategorie „Selbstversorgung“, auch wenn ihnen die Anerkennung als „Eigenversorgung“ im Sinne des EEG – zu Unrecht – versagt wird.

Musterverträge Fremdversorgung

Ein Verkauf des Stroms im Sinne einer Lieferung kann stets erfolgen, wo Erzeuger und Letztverbraucher nicht identisch sind. Dies gilt ebenso für den Verkauf von (Fern-)Wärme oder Kälte. Solche Liefermodelle machen bei der Versorgung aus Anlagen vor Ort gegenüber der üblichen Behandlung als Nebenleistung im Zuge z.B. eines Mietvertrages bei der Zentralheizung dann Sinn, wenn ein externer Dritter, z.B. als Contractor, die Anlagen auf eigene Rechnung betreibt und Wärme, Kälte sowie Strom zu festen Preisen zur Verfügung stellt. Das Prinzip eines solchen Contracting-Modells ist die Übernahme der Betriebsrisiken durch den Contractor, der dafür die Marge aus seinen kalkulierten Energiepreisen erhält.

Natürlich kann auch der Vermieter selbst dieses Geschäftsmodell betreiben, er muss aber ggf. die Mietverträge von der Energiebelieferung sorgfältig trennen und getrennt abrechnen, sowie steuerliche Folgen des zur Vermietung hinzutretenden Gewerbes berücksichtigen. Beim Strom liegt ein Liefermodell nahe, wenn zur Versorgung mit Netzstrom ohnehin eine Strombelieferung der einzelnen Letztverbraucher vor Ort von außen mit eigenständiger wirtschaftlicher Bedeutung erfolgt und die Anlagen vor Ort in diese Vollversorgung integriert werden können.

Übernimmt der Vermieter oder ein Contractor als Betreiber der Anlagen vor Ort diese Vollversorgung, indem er Strom zukauf und im Mix mit dem eigenen Strom an die Letztverbraucher vor Ort verkauft, wird er selbst zum Elektrizitätsversorgungsunternehmen. Die Lieferung allein des örtlich erzeugten Stroms, bei der der Letztverbraucher sich mittels eines zweiten Energieversorgers ergänzend aus dem Netz versorgt, begrenzt das Geschäft des Erzeugers vor Ort auf den selbsterzeugten Strom und erspart ihm den Stromeinkauf, ändert aber nichts daran, dass er – wegen des Verkaufs – zum Energie- und Elektrizitätsversorgungsunternehmen wird.

Die Doppelungen und Abgrenzungsschwierigkeiten bei Verträgen, Zählertechnik und Abrechnung führen aber meist dazu, dass letztlich die Vollversorgung als Geschäftsmodell gewählt wird. Für geförderten „Mietstrom“ ist dies sogar vorgeschrieben. Für den Stromverkauf im hausintegrierten Versorgungsmodell mit einer Reihe von Stromerzeugungsanlagen, deren Strom verkauft werden soll, sowie Wärmeerzeugungsanlagen, die gegen Umlage der Betriebskosten als Gemeinschaftsanlagen mitgenutzt werden, aber ebenfalls Strom verbrauchen, steht ein weiteres Vertragsmuster für die Strom-Vollversorgung zur Verfügung, das insbesondere in den Anwendungshinweisen auf die zusätzlich auftretenden Fragestellungen eingeht.

Ein weiteres Vertragsmuster steht bereit, wenn PV-Strom und Wärme (und ggf. Kälte) vollständig durch einen externen Lieferanten, z.B. einen Contractor, geliefert werden sollen. Mieter in einem solchen Modell zahlen weniger Miete, weil die Heizung in dieser nicht enthalten ist, sondern die Heizwärme mit allen darin steckenden Kosten zugekauft werden muss.

Ein auf die neu eingeführte Förderung von „Mietstrom“ zugeschnittenes Vertragsmuster fehlt bei PV-Mieten-Plus natürlich nicht. Der Gesetzgeber gibt hierzu einen Stromverkauf aus einer örtlichen PV-Anlage im Zuge einer Vollversorgung

vor. Auch dieses Muster enthält umfangreiche Anwendungshinweise mit Erläuterungen zu den Fördervoraussetzungen und zum Einsatz des Vertrages.

Musterverträge Selbstversorgung

Wer Strom als Selbstversorger mit Photovoltaik selbst erzeugen will, muss nicht unbedingt eine PV-Anlage kaufen, sondern kann diese auch mieten. Will ein Anlagenbetreiber die Nutzung der Anlage mit Selbstversorgern flexibel teilen, kann eine anteilige Miete vereinbart werden.

Vorsicht: Bei der Erhebung der EEG-Umlage wird nach aktuell angewandeter Rechtsprechung der Vermieter jedenfalls bei der Teilmiete, gelegentlich auch bei der Miete, als „Elektrizitätsversorgungsunternehmen“ eingestuft, der Strom an den oder die Mieter „liefere“. Das geschieht teilweise nach ungeeigneten und sollte im Zweifel durch einen Rechtsanwalt überprüft werden.

Wie in der Einführung angesprochen, betrifft dies jedoch nur die EEG-Umlage, nicht die Möglichkeit, sich vertraglich nach einem anderen Konzept als der Stromlieferung zu organisieren. Wirtschaftlich bestehen zwischen der Stromlieferung und der anteiligen Miete erhebliche Unterschiede, die in den Anwendungshinweisen zu dem Vertragsmuster erklärt werden.

Wenn ein Vermieter Strom, Wärme und Klimaanlage für Mieter oder Gäste als Inklusivleistung zur Verfügung stellt, eventuell gegen Umlage der Betriebskosten, ist das Geschäftsmodell der separaten Stromlieferung durch einen externen Versorger überflüssig, ebenso wie der Abschluss eines separaten Vertrages über die Mitbenutzung der vor Ort vorhandenen Erzeugungsanlagen. Bei der Gemeinschaftsheizung und ggf. Klimaanlage wird das Nötige üblicherweise in Miet- und Nutzungsverträgen nebenbei geregelt, die Investition ist in der Miete einkalkuliert und die Betriebskosten werden umgelegt. Ebenso ist das auch für Strom möglich – in PV-Mieten Plus findet sich das hierfür nötige Know-How

und ein Vertragsmuster. Die in diesem Muster enthaltenen Regelungen und die Anwendungshinweise eignen sich auch zur Anwendung auf einen Gewerbemietvertrag. Auch für Versorgungsgemeinschaften sind schließlich Regelungen zur „Mitnutzung“ möglich. Eine solche Mitnutzung ohne die Notwendigkeit, einen Eigentumsanteil zu erwerben, regelt bereits das Muster „PV-Teilmiete“. Wo das gemeinschaftliche Eigentum an der Stromerzeugungsanlage mit dem Eigentum an einem Gebäude zusammenfällt, wie z.B. bei einer WEG, kann im Kontext der bereits vorhandenen Gemeinschaft eine Regelung getroffen werden, wie z.B. ein entsprechender Beschluss der Mitglieder der WEG.

Bestellung der DGS-Musterverträge PV-Mieten Plus:
www.dgs-franken.de/bestellungen

Die 52-seitige Broschüre zum Download
http://www.dgs-franken.de/fileadmin/DGS-Franken/pdf/Neue_Chancen_fuer_die_Photovoltaik-web-einseitig.pdf

ZU DEN AUTOREN:

▶ **Björn Hemmann**
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Photovoltaikanlagen
[hemmann@dgs-franken.de](mailto:hemann@dgs-franken.de)

▶ **Peter Nümann**
 Rechtsanwalt und Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz. Er bloggt unter www.green-energy-law.com

▶ **Stefan Seufert**
 Leiter der Solarakademie Franken
seufert@dgs-franken.de

▶ **Michael Vogtmann**
 Vorsitzender des DGS Landesverband Franken
vogtmann@dgs-franken.de

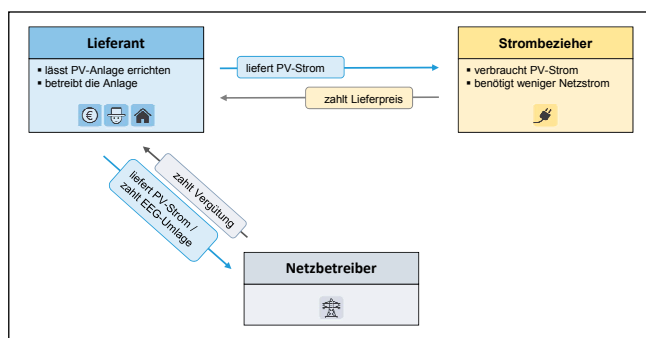


Bild 2: PV-Stromlieferung (DGS Mustervertrag 1a: PV-Strom)

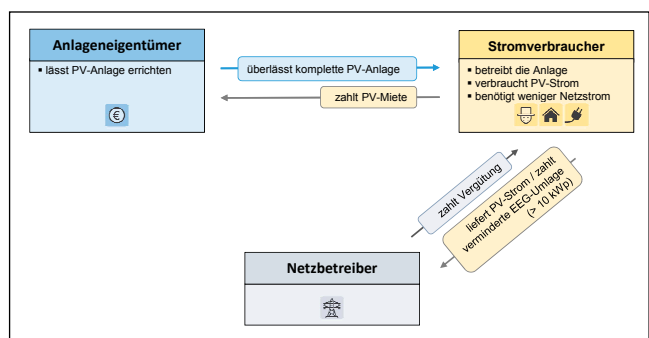


Bild 3: PV-Miete (DGS Mustervertrag 2a: PV-Miete)