

# STROM FÜR MIETER

## Photovoltaik muss auf die Dächer, so schnell es geht!

Nur noch 26 Jahre bis das CO<sub>2</sub>-Budget erschöpft ist<sup>1)</sup> und nur etwa 15 % der geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaik ausgestattet<sup>2)</sup>. Über ein TERAWATT Photovoltaik-Potential gibt es auf oder an Gebäuden in Deutschland<sup>3)</sup>. Ein Terawatt (TW) sind 1.000 Gigawatt (GW), was rund 20mal dem wohl nun fallenden 52-GW-Deckel für die Photovoltaik-Förderung insgesamt entspricht. Um ein TW zu erreichen, benötigen wir in den 26 Jahren je 40 GW pro Jahr. Das entspricht 400.000 großen Dach- oder Fassadenanlagen zu 100 kW oder 4 Millionen 10 kW-Kleinanlagen im Jahr.

Wirtschaftliche Anreize, diese Anlagen zu bauen, gibt es bereits: Auch dank des EEG sind die Module so billig, dass in den meisten Lagen der PV-Strom selbst aus Kleinanlagen weit billiger als der Netzstrom ist, und durch Speicher auch nach Sonnenuntergang verfügbar sein kann.

Da die Einspeisevergütungen gerade unter die Marke von 10 Cent pro kWh sinken, ist es vorteilhaft, den Verbrauch vor Ort zu optimieren.

### EEG-Umlage auf Vor Ort verbrauchten Strom

Der Verbrauch vor Ort ist allerdings meldepflichtig und das aus gutem Grund: Denn der Gesetzgeber zieht echte und vermeintliche Eigenversorger zu Abgaben heran, und zwar auch bei Strom aus Erneuerbaren Energien.

Zwar ist der vor Ort verbrauchte PV-Strom von Stromsteuer und bestimmten bei Netzstrom anfallenden Abgaben und Umlagen befreit, aber bei einer Stromlieferung an Dritte auf dem Grundstück kann zunächst einmal Umsatzsteuer an-

fallen, wie bei jeder anderen Stromlieferung an Dritte.

Vor allem aber ist auch der vor Ort verbrauchte Strom grundsätzlich EEG-umlagepflichtig. Die Umlage beträgt im kommenden Jahr 6,756 Cent pro kWh und soll erst in den darauffolgenden Jahren durch Zuschüsse ein wenig (in drei Schritten um insgesamt ca. 1,3 Cent pro kWh) sinken.

Nur in bestimmten Eigenversorgungskonstellationen, die vor August 2014 bereits bestanden, kann der Vor-Ort-Strom der EEG-Umlage vollständig entkommen. Auch bei Anlagen bis 10 kW entfällt die EEG-Umlage nicht prinzipiell, wie viele meinen, sondern nur bei einer Eigenversorgung, und nur begrenzt auf 10.000 kWh Strom pro Jahr für gut 20 Jahre.

Darüber hinaus, also bei größeren Anlagen, höherem Eigenstromverbrauch und nach Ablauf der 20 Jahre gilt für Eigenversorger ein um 60% reduzierter Umlagesatz, d.h. eine auf 40% reduzierte Umlage.

Eigenversorger ist allerdings nur, wer „personenidentisch“ mit dem Anlagenbetreiber ist. Personenidentisch soll hierbei die Teilidentität nicht einschließen, also ein gemeinsamer Anlagenbetrieb zur Selbstversorgung nicht möglich sein. Das allerdings wird sich durch EU-Recht ändern. Die bis Mitte 2021 umzusetzende novellierte Erneuerbare-Energien-Richtlinie („RED2“) sieht nämlich solche Eigenversorgungsgemeinschaften ausdrücklich vor.

Bei einer Versorgung Dritter auf dem Grundstück gibt es jedenfalls keine Befreiung von der EEG-Umlage, auch nicht bei Bestandsanlagen oder Anlagen unter 10 kW. Lediglich die nicht besonders abgerechnete Mitversorgung innerhalb der Familie oder von Handwerkern oder Untermietern wird noch geduldet. Schon die Versorgung der Einliegerwohnung soll wohl EEG-Umlage-pflichtig sein, zumindest wenn der Strom separat berechnet wird; umso mehr natürlich die Versorgung eines ganzen Mietshauses oder eines Gewerbebetriebes, dessen Inhaber mit dem Anlagenbetreiber nicht identisch ist.

Die Pflicht, für Strom aus Erneuerbaren Energien in voller Höhe in den Umlagepotopf einzahlen zu müssen, aus dem die Förderung für selbige ausgezahlt wird, ohne für diesen vor Ort verbrauchten Strom Förderung in Anspruch nehmen

zu können, ist systemwidrig. Denn dabei werden Mittel vom EE-Strom vor Ort hin zum geförderten Einspeisestrom verschoben, der sicherlich nicht netzdienlicher ist, sondern im Gegenteil gigantische Trassen und zentrale Stromspeicher in Anspruch nimmt. Das ist eine ärgerliche und ungerechte Eigenart, die unter der großen Koalition ihren Weg ins Gesetz gefunden hat.

### PV-Mieterstrom

Um die eklatante Förderlücke zu schließen, gibt es seit 2017 die sogenannte „Mieterstromförderung“ nach Maßgabe eines Gesetzes, in dem das Wort „Mieter“ allerdings gar nicht vorkommt. Vertragsmuster hierzu hat die DGS Franken (PV-Mieten Plus)<sup>4)</sup>.

Diese Förderung gesteht dem Lieferanten von Strom aus Anlagen bis 100 kW, an oder in Wohngebäuden, der nicht in das öffentliche Netz geleitet und in dem Gebäude oder in der unmittelbaren Nähe verbraucht wird, einen „Zuschlag“ zu. Dieser wird ähnlich der Vergütung für 20 Jahre und für jede kWh gelieferten Stroms gezahlt. Durch das Sinken der Vergütungssätze, von denen 8 bzw. 8,5 Cent abgezogen werden, wird der Mieterstrom jedoch ab Januar finanziell noch unattraktiver, als er es schon war. Anlagen bis 10 kW erhalten dann zwar noch knapp 1,4 Cent Zuschlag pro kWh. Die so erreichbare Förderung von maximal etwa 100 € im Jahr rechtfertigt aber den zusätzlichen Aufwand für Stromliefererverträge, Abrechnungen und Anmeldungen beim Netzbetreiber kaum. Für Anlagen bis 40 kW liegt der Zuschlag ab Januar bei einem Cent pro kWh. Für Anlagen über 40 kW sinkt er effektiv, für den Anlageanteil über 40 kW fällt er auf 0 Cent. Der letztendliche Fördersatz der Gesamtanlage wird schließlich aus dem Mittelwert der anteiligen Fördersätze bestimmt.

Da der Mieterstromzuschlag auch davor schon sehr gering war und die Anforderungen an Vertrag und Abrechnung recht hoch sind ist es kein Wunder, dass nur einige hundert Mieterstrom-Projekte die Förderung in Anspruch nehmen.

Kein Grund, die Flinte ins Korn zu werfen:

Je nach Kostenstruktur rechnet sich die Stromlieferung vor Ort auch ohne Mieterstromförderung, kann sie in die Miete eingeschlossen (Pauschalmiete)<sup>5)</sup> oder mit einer Wärmelieferung verbunden werden (PV-Strom und Wärme – Liefere-

### Überschusseinspeisung

Für die Vergütung des Überschusses ist – jedenfalls für das Jahr der Inbetriebnahme und weitere 20 Kalenderjahre – gesorgt. Bei Einspeisung ins öffentliche Netz gibt es derzeit – für Dachanlagen bis 100 kW – etwa 8 bis 10 Cent Vergütung pro kWh auf 20 Jahre fest. Für im neuen Jahr in Betrieb genommene Anlagen wird es aufgrund der Degression etwas weniger<sup>1)</sup>. Über 100 kW bis 750 kW ist in aller Regel eine Direktvermarktung sinnvoll, mit der unter dem Strich, inklusive EEG-Marktprämie, etwa 6,5 bis 7 Cent Erlös pro kWh erzielt werden können.

nung)<sup>6)</sup>. Es gibt außerdem eine ganze Reihe von Konzepten, mit denen eine Eigenversorgung im Bereich der Wohn- oder Gewerbemiete realisiert werden kann:

### Strom für die Gemeinschaftsanlagen

Wenn der Vermieter die Gemeinschaftsanlagen eines Mietshauses oder Gewerbegebäudes betreibt, liegt beim sogenannten „Allgemeinstrom“ eine Eigenversorgung vor<sup>7)</sup>. Eine kleine PV-Anlage (7,5 oder 10 kW) auf dem Dach mit Messanordnung für die Eigenversorgung nur auf dem Allgemeinstrom-Zähler ist so ohne viel Aufwand zu betreiben. Der vor Ort verbrauchte Strom fließt einfach zum Netzstrompreis in die Nebenkostenabrechnung ein. Die Vergütung für einen etwaigen Überschuss wird vom Vermieter vereinnahmt und kann, wenn sie entsprechend gering ist, innerhalb der Freigrenzen der gewerblichen Nebeneinkünfte für Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften bleiben.

### PV-Anlagen für Mieter

Eine weitere Möglichkeit in rechtlich einfacher Konstellation PV-Anlagen auf Dächern von Mietobjekten zu bringen, ist die Mitvermietung an den Mieter, der den Strom verbraucht.

Bei Gewerbeobjekten kann das auch mit großen Anlagen (bis 750 kW) praktiziert werden. Sollte der nicht-gewerbliche (vermögensverwaltende) Vermieter Steuernachteile befürchten, kann auf eine separate Gesellschaft ausgelagert werden.

Auch im Mietshaus ist es aber möglich je Mieter eine Anlage anzuschließen und mit zu vermieten. Bei PV-Mieten-Plus nennen wir das „PV-Wohnraummiete“<sup>4)</sup>. Ratsam ist dies aber nur, wenn die jeweiligen Kosten der Kabelführung und Messtechnik (je Mieter ein Erzeugungs- und Zweirichtungszähler) im Verhältnis zum Nutzen stehen.

Auf jeden Fall muss der jeweilige Mieter mitziehen, und sich mit der geänderten Kalkulation und Risikoverteilung befassen. Denn er wird Anlagenbetreiber und bezahlt einen Teil seines Stroms in Form der Anlagenmiete und nicht mehr pro kWh. Außerdem vereinnahmt er die Vergütung für eingespeiste Überschüsse. Bei Anlagen über 7,6 kW, die Stromerträge oberhalb der Freigrenze von 10.000 kWh haben können, muss sich der Mieter zusätzlich mit dem Netzbetreiber wegen der EEG-Umlage auseinandersetzen. Vermieter oder Anlagenbetreiber können ihn bei der Verwaltung unterstützen. Jede Risikübernahme birgt jedoch die Gefahr, dass die Anlagenmiete als Stromlieferung angesehen wird. Das



Bild: Timmo Leukerfeld, 09599 Freiberg

allerdings droht bei der Anlagenmiete immer – wenn auch zu Unrecht, da manche Übertragungsnetzbetreiber absurde Vorstellungen haben, wer bei Gebrauchsüberlassung an einen Mieter der Anlagenbetreiber ist.

### PV-Selbstversorgung als Wohnungseigentümergeinschaft

Komplexer ist der Betrieb einer PV-Anlage durch eine Wohnungseigentümergeinschaft. Hierzu sind nicht nur entsprechende Vorkehrungen in der Teilungserklärung und Beschlüsse nötig. Es muss auch Neuland bei Steuerberatern und Netzbetreibern beschritten werden. Es gibt aber bereits Vorlagen und Materialien zur Umsetzung bei der DGS Franken (PV-Mieten Plus)<sup>4)</sup>. Mit dem Rückenwind für die Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften nach der novellierten Erneuerbaren Energien-Richtlinie kann sich ein Versuch für engagierte WEG's durchaus lohnen.

### Ausblick

Da der Druck auf die Politik wächst, die Versorgung von Mietern in Mehrfamilienhäusern für Vermieter massiv zu vereinfachen, besteht Hoffnung, dass die Steuerproblematiken beseitigt werden und die EEG-Umlage-Erhebung für die Stromversorgung hinter dem Stromanschluss (innerhalb der sogenannten „Kundenanlage“) zumindest massiv vereinfacht wird. Denn bei Verbraucherschutz- und anderen Verbänden ist der Ärger über diese unsinnigen Hemmnisse groß, die man nur auf den Lobbyismus der Stromwirtschaft zurückführen kann, welche um ihr Geschäft bangt. Allerdings sind bereits im Zuge des Mieterstromgesetzes sinnvolle Verbesserungsvorschläge aus dem Bundesrat vom Bundestag abgelehnt worden. Auch aktuell berät der Bundesrat über solche Verbesserungsvor-

schläge. Am Ende entscheidet aber nicht die Länderkammer, sondern der Bundestag. Wie die Sache ausgeht und ob mit einer konstruktiven Reform gerechnet werden kann, war bei Redaktionsschluss noch nicht absehbar.

### Fußnoten

- 1) [www.mcc-berlin.net/forschung/co2-budget.html](http://www.mcc-berlin.net/forschung/co2-budget.html).
- 2) AEE: Erneuerbare Energien 2020 – Potenzialatlas Deutschland, S. 19 ff [www.unendlich-viel-energie.de/media/file/319.Potenzialatlas\\_2\\_Auflage\\_Online.pdf](http://www.unendlich-viel-energie.de/media/file/319.Potenzialatlas_2_Auflage_Online.pdf)
- 3) Fraunhofer ISE: Fakten zur PV, S. 39 mit Verweis auf die Arbeit Fath, Karoline, KIT, Juli 2018 [www.ise.fraunhofer.de/de/daten-zu-erneuerbaren-energien.html](http://www.ise.fraunhofer.de/de/daten-zu-erneuerbaren-energien.html); vgl. auch Energieatlas BW [www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflächen/potenzialanalyse/ergebnisse](http://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflächen/potenzialanalyse/ergebnisse)
- 4+6) <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/>
- 5) z.B. im „Energieautarken Mehrfamilienhaus“ [www.sonnenhaus-institut.de/solarenergie-vorteile-ueber-uns/solarthermie-politik/erstes-energieautarkes-mehrfamilienhaus-niedersachsens-mit-pauschalmiete-und-energieflat-rate-in-wilhelmshaven.html](http://www.sonnenhaus-institut.de/solarenergie-vorteile-ueber-uns/solarthermie-politik/erstes-energieautarkes-mehrfamilienhaus-niedersachsens-mit-pauschalmiete-und-energieflat-rate-in-wilhelmshaven.html)
- 7) <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/hinwv/2018/10>

### ZUM AUTOR:

► Peter Nümann

Rechtsanwalt, NUEMANN + SIEBERT LLP  
 pn@nuemann-siebert.com  
 www.nuemann-siebert.com  
 www.green-energy-law.com