

PV-MIETE-PLUS: PAKETE FÜR DIE VERSORGUNG VOR ORT



Durch die Abschaffung der EEG-Umlage bei gleichzeitig hohen Strompreisen boomt die Eigenversorgung mit Photovoltaik. Nur die Eigenversorgung? Nein! Auch Modelle zur Versorgung von Mietern, die Selbst- und Fremdversorgung im Gewerbeareal und die Gründung von Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften sind stark nachgefragt. Der Landesverband Franken der DGS hat für diese Bereiche drei Pakete geschnürt, in denen je ein Handbuch mit Erläuterungen zur Umsetzung solcher Modelle und die passenden Vertragsmuster aus „PV-Mieten-Plus“ enthalten sind.

PV-Strom im Mietshaus

Die DGS hegt bekanntlich eine große Sympathie für Steckersolargeräte, die von Mietern ohne viel Aufwand am Balkon befestigt und in eine Steckdose gesteckt werden können, um mit dem relativ geringen Ertrag einen Teil der Grundlast zu decken. Der Vermieter sollte aber nicht nur solche Geräte zulassen, die er im Übrigen nicht ohne Grund verbieten darf, er sollte selbst vielmehr investieren, und zwar nicht nur in ein paar Balkonmodule. Eine große PV-Anlage auf dem Dach bringt nicht nur viel mehr Ertrag, der Strom kann auch viel effektiver genutzt werden: Balkonmodule können immer nur einen kleinen Teil des Stromverbrauchs decken, weil schon bei etwas höherer Leistung nicht nur technische Grenzen erreicht werden, sondern auch jede Phase (zu) geringen Stromverbrauchs bei Sonnenschein zu Überschüssen führt, die häufig ungezählt und meist unvergütet ins Netz fließen. Eine große PV-Anlage auf dem Dach kann dagegen Betriebsstromfresser wie Wärmepumpen oder Fahrstühle sowie den Allgemeinstrom versorgen. Zusätzlich kann sie Strom für Mieter bereitstellen, der aufgrund der viel höheren Leistung der PV-Anlage – bei Sonnenschein – auch Leistungsspitzen abdeckt und wegen der

gemeinsamen Versorgung immer demjenigen zur Verfügung steht, der gerade Strom verbraucht. Überschüsse werden wegen der größeren Menge in aller Regel ordentlich gemessen und vom Netzbetreiber (oder einem Direktmarkter) vergütet.

Für Vermieter ist die Umsetzung einer solchen Anlage zur „Überschusseinspeisung“ überhaupt kein Problem, wenn nur der Betriebs- und Allgemeinstrom gedeckt werden soll. Betreibt der Vermieter die PV-Anlage auf eigene Rechnung und schließt er sie nicht in den Mietvertrag ein, kann er seinen für den Allgemein- und Betriebsstrom beigesteuerten Solarstromertrag als Eigenleistung in der Betriebskostenabrechnung zu dem Preis ansetzen, der auch für den Netzstrom anfällt. Einer Änderung üblicher Mietverträge bedarf es nicht.

Anders verhält es sich bei der Versorgung der Mieter: Diese muss mietvertraglich („PV-Wohnraummiete“) oder durch einen separaten Stromliefervertrag vereinbart werden. Der Stromliefervertrag kann ein „Mietstromvertrag“ sein, der auf die entsprechende Förderung abzielt, oder auch ein ganz normaler Stromliefervertrag zur Vollversorgung mit PV-Strom und dem, was aus dem Netz zugekauft werden, insgesamt also einen „PV-Strom-Mix“ berücksichtigt.

Eine reine PV-Strom-Lieferung ist im Mietshaus meist zu aufwändig, weil die Messtechnik, die den PV-Strom und den Netzstrom unterscheidet, kompliziert ist, und der Mieter selbst den Reststrom zukaufen muss. Die Versorgung über zwei Stromlieferanten ist in den meisten Stromliefervertrags-AGBs und in der Grundversorgung (eigentlich) verboten, weil der Stromverbrauch für den einzelnen Lieferanten dann nicht mehr über Standard-Lastprofile planbar ist. Aber selbst wenn der Netzstrom-Versorger des Mieters die Zulieferung von PV-Strom vor Ort duldet, verdoppelt sich jeweils der Aufwand für Verwaltung und Abrechnung, weil sowohl der Vermieter bzw. Versorger vor Ort als auch der Netzstromlieferant einen Stromliefervertrag zu verwalten und abzurechnen hat.

Insofern kann der Vermieter im Prinzip wählen, ob er die Energieerzeugung wie die Heizung in den Mietvertrag einschließt und seine Rendite für die Investition über eine höhere Miete erwirtschaftet (eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist in diesem Modell im Prinzip möglich) oder sich dem Gewer-

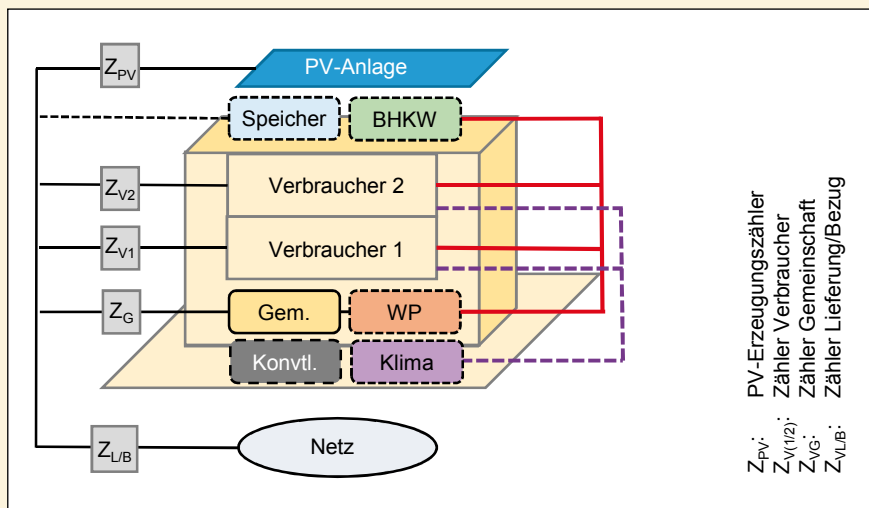
be der Stromversorger widmet bzw. dies einem Profi wie z.B. einer Energiegenossenschaft überlässt. Die meisten Angebote zur Stromlieferung unabhängig vom Mietvertrag machen nach unserer Erfahrung professionelle Stromversorger, die lediglich das Dach vom Vermieter anmieten und diesem selbst sowie seinen Mietern „Mietstromverträge“ anbieten.

Was für das jeweilige Modell im Detail zu beachten ist, erklärt das Handbuch des PV-Mieten-Plus Pakets „PV-Strom im Mietshaus“, das die genannten Verträge enthält. Zusätzlich ist noch ein Mietvertrag mit pauschalieren bzw. in die Miete eingeschlossenen energetischen Nebenkosten („Energie inklusive“), der sich vor allem für die Kurzzeitmiete (z.B. Ferien- oder Monteurswohnungen) eignet und die Nebenkostenabrechnung komplett überflüssig macht.

PV-Strom im Gewerbeareal

Auf dem Gewerbeareal scheidet die Mieterstromförderung meistens aus, weil diese eine PV-Anlage auf einem Wohngebäude (mindestens 40% Wohnnutzung) voraussetzt. Der Einschluss der Stromversorgung in (Gewerbe-) Mietverträge oder Stromlieferungen an gewerbliche Nutzer des Areals sind aber natürlich auch hier möglich und sogar ohne Förderung ein gutes Geschäft: Denn die Dächer, Anlagen, Erträge und verbrauchten Strommengen sind meist wesentlich größer, so dass sich der Einarbeitungs- und Verwaltungsaufwand für das jeweilige Konzept lohnt. Wird ein Areal über einen vom Vermieter betriebenen Trafo versorgt, ist eine Stromversorgung der Mieter durch den Vermieter außerdem häufig bereits etabliert. Das liegt daran, dass das Grundstück nur über den Trafo des Vermieters an das Mittelspannungsnetz angeschlossen ist und die von den Mietern benötigte Niederspannung (220 bzw. 400 Volt) zum direkten Bezug aus dem Netz nicht ohne Weiteres zur Verfügung steht.

Das PV-Mieten-Plus-Paket für das Gewerbeareal enthält daher im Prinzip die gleichen Erläuterungen und Verträge wie das Paket für das Mietshaus, jedoch in Versionen für Gewerbemietler bzw. -kunden. Zusätzlich enthält es Vertragsmuster für die Vermietung einer ganzen Anlage (PV-Miete) oder die Mitnutzung einer Anlage auf Mietbasis (PV-Teilmitte). Für Gewerbemietler mit großem Dach und Stromverbrauch ist nämlich auch eine eigene (oder mit dem Vermieter „geteilte“) PV-Anlage sinnvoll, der Kauf aber rentiert



Zählerkonzept für die Lieferung von PV-Strom an Letztverbraucher

sich nur, wenn der Gewerbemietvertrag über das Objekt, auf dem die Anlage steht und in dem der Strom verbraucht werden soll, sehr sicher noch sehr lange besteht, oder der Vermieter eine Übernahme bei Vertragsende zusichert. Soll es trotz dieser Überlegungen eine gekaufte Anlage sein, hilft der Dachmietvertrag bei der vertraglichen Regelung der Gestattung der Nutzung des Daches. Hier und da ist woanders auch von „Dach-Pacht“ die Rede. Der Unterschied, nämlich das „Fruchtziehungsrecht“ ist aber nur für landwirtschaftliche Grundstücke oder für ganze Betriebe relevant, die Verträge sind inhaltlich identisch.

Da im Gewerbebereich häufig auch Zweckgesellschaften gegründet werden, um für ein großes Objekt oder Areal die Energie- oder Stromversorgung als eigenständigen Geschäftsbereich zu organisieren, sind dem Paket Verträge für solche Gesellschaften beigegeben, die wahlweise als gewerbliche Stromlieferanten fungieren können oder über eine Kostenteilung auf gesellschaftsrechtlicher Basis eine Gemeinschaft zur Selbstversorgung bilden.

Und weil im gewerblichen Bereich meist auch Betriebsführungs- und Wartungsverträge abgeschlossen werden, ist auch noch ein Muster hierfür als Anschauungsobjekt dabei. Entsprechende professionelle Anbieter kennen aber meistens ihre Leistungen und zu regelnden Rechtsprobleme besser, als es ein Mustervertrag abbilden kann, und werden in aller Regel den Vertrag stellen bzw. auf ihre AGB verweisen.

PV-Strom in Gemeinschaft

Für die PV-Strom-Gemeinschaft haben die PV-Mieten-Plus Autoren ein eigenes Paket geschnürt, obwohl diese natürlich typischerweise ebenfalls für ein Mietshaus oder auf einem Gewerbeareal ge-

gründet wird. Energiegemeinschaften im größeren Stil und mit einer Stromverteilung über das Netz werden zwar durch EU-Recht geschützt und von Bürgerstromakteuren angestrebt, sind aber nach derzeitiger Rechtslage ein Geschäft für Netzstromversorger mit sogenannten „Bilanzkreisen“. Sie zeigen ihre Rolle als „EVU“ nicht nur bei der Bundesnetzagentur an, sondern realisieren vor allem über entsprechende Verträge mit den Netzbetreibern und einem professionellen, laufenden Management die eingespeisten und entnommenen Strommengen. Ein Handbuch mit ein paar Mustern reicht hierfür leider (noch) nicht.

Die Gemeinschaft vor Ort, innerhalb einer „Kundenanlage“, d.h. hinter dem Anschluss zum Netz, kann jedoch mit relativ einfachen Mitteln eine Selbstversorgung organisieren, die keineswegs eine gegenseitige Stromlieferung mit gewerblichem Charakter sein muss. Eine Gemeinschaft kann vielmehr ihre eigene Stromversorgung nach den gleichen Regeln organisieren, wie sie auch die Versorgung mit Wärme oder anderem regelt. Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft zum Beispiel managt die Heizung des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen in aller Regel nicht über eine Wärmelieferung, sondern über eine gemeinsam angeschaffte (bzw. bei Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum bereits vorhandene) Heizung und die Umlegung der Betriebskosten auf alle Eigentümer im sogenannten „Hausgeld“.

Letztendlich kann das auch für die Stromversorgung so organisiert werden. Eigentümer, die ihre Wohnung nicht selbst nutzen, können mit dem auch im Mietshaus-Paket enthaltenen Vertrag „PV-Wohnungsmiete“ das Konzept an ihre Mieter weitervermitteln und die in der Hausgeldabrechnung umgelegten Betriebskosten der Stromversorgung in

der „Nebenkostenabrechnung“ für ihre Mieter weitergeben.

Manche Gemeinschaftsprojekte kommen dann aber doch auf die Stromlieferung zurück, weil die Beteiligung an der Investition in die PV-Anlage von der Teilnahme an der gemeinsamen Versorgung entkoppelt werden soll, also nicht alle Strombezieher gleichermaßen in die Gemeinschaft einzahlen. Die Entkopplung der Investition und der auf diese erforderliche Rendite von der Bezahlung des jeweiligen Strombezuges führt dann aber im Ergebnis zu einer Gesellschaftsgründung der Investoren und dem Abschluss von Stromlieferverträgen zwischen der Gesellschaft und den Strombeziehern (und ggf. den Stromlieferanten der Gesellschaft). Im Großen wird bei der Genossenschaft so verfahren. Im Kleinen kann eine Unternehmungsgesellschaft (UG) oder GmbH (das ist im Kern das gleiche, nur ist die UG kleiner) oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Gesellschaftsform ausreichen. Um die prinzipiell sich stellenden Fragen abzubilden sind daher für diese Gesellschaftsformen die Muster „PV-GbR“ und „PV-UG“ im Paket enthalten.

Die DGS Franken arbeitet mit Hochdruck an Erweiterungen zu den ohnehin bereits umfangreichen Handbüchern. Bereits in Vorbereitung sind Beispielkalkulationen und Beispielabrechnungen zu den vorgestellten Modellen sowie Tipps und typische Konditionen zur wirtschaftlichen Umsetzung, Versicherung usw. Anregungen für weitere Ergänzungen nimmt Stefan Seufert von der DGS gerne entgegen.

ZUM AUTOR:

► Peter Nümann

Rechtsanwalt bei

NÜMANN + SIEBERT Rechtsanwälte

info@nuemann-siebert.com

www.nuemann-siebert.com

www.green-energy-law.com

Die vorgestellten Pakete finden Sie bei der DGS Franken unter dem Stichwort „PV-Mieten-Plus“:
www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus

Die Solarakademie Franken bietet folgende Webinare zu den Paketen an (jeweils 10:00 bis 12:00 Uhr):
 PV-Strom im Mietshaus: 17.05. und 04.10.2023
 PV-Strom im Gewerbe(areal): 22.05. und 11.10.2023
 PV-Strom in Gemeinschaft: 24.05. und 18.10.2023
www.solarakademie-franken.de