

RECHTSANWÄLTE



Erneuerbare Energien

EEG

Vertragsrecht

Gewerblicher Rechtsschutz

Arbeitsrecht

Gesellschaftsrecht

IT- UND MEDIEN

Datenschutz

BERLIN KARLSRUHE

Christina Wohlgemuth

Rechtsanwältin

in der Kanzlei NÜMANN + SIEBERT
Berlin / Karlsruhe

spezialisiert auf erneuerbare Energien, AGB
sowie Vertragsgestaltung

Tätig u. a. als Autorin

[PV-Mieten Plus \(DGS\)](#)



1. Einführung:

PV-Strom im Mehrfamilienhaus:

Rollen, Rechtsbeziehungen und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

2. Modelle für die Versorgung vor Ort

- a. **Eigenversorgung des Vermieters mit Allgemeinstrom
(und klassische Wärmeversorgung mit Betriebskostenabrechnung)**
- b. **Miete mit Strom (- und Wärmeerzeugung), Abrechnung der
Betriebskosten**
- c. **Miete mit separater Strom (- und Wärmelieferung) (Contracting)**
- d. **Mieterstrom (mit gesetzlicher Förderung)**

1. Einführung:

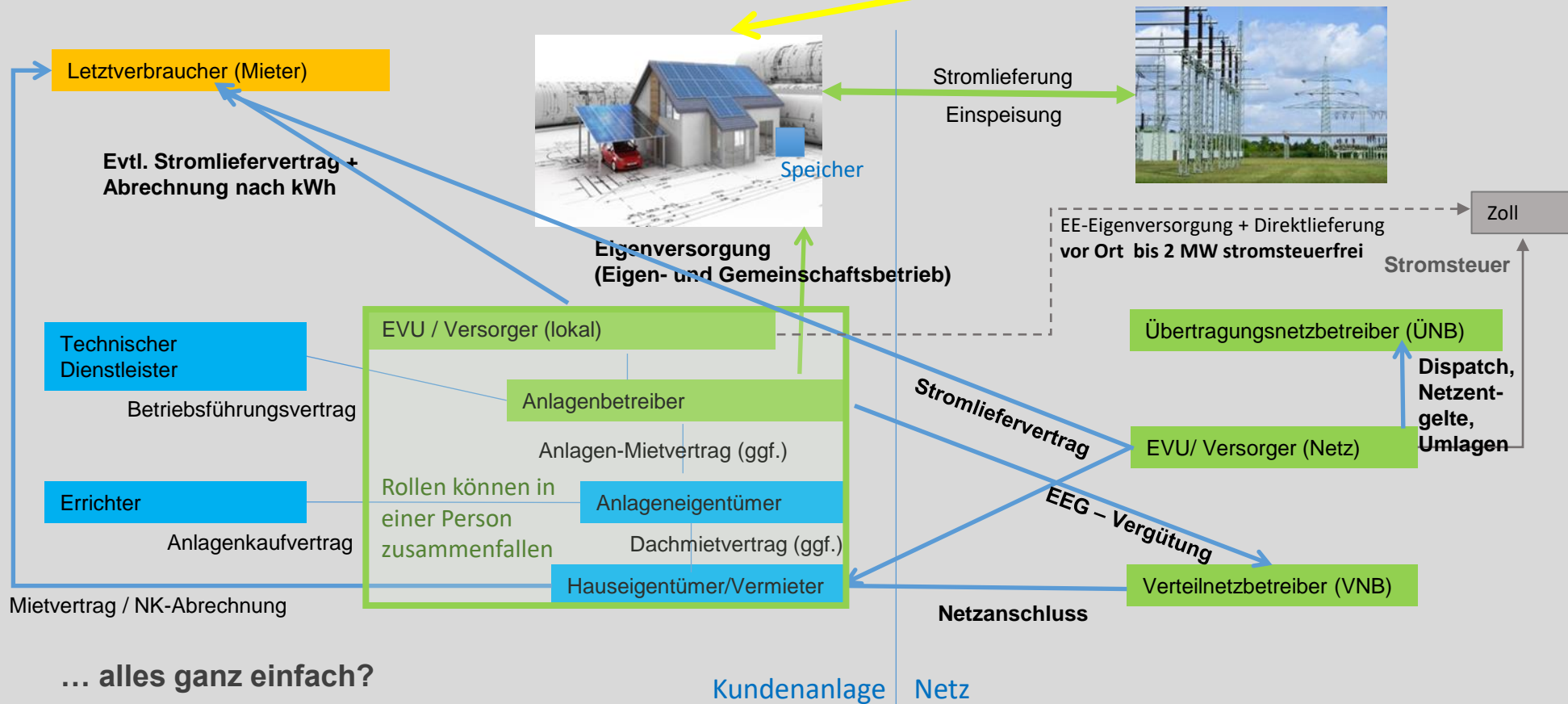
PV-Strom im Mehrfamilienhaus:

Rollen, Rechtsbeziehungen und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

2. Modelle für die Versorgung vor Ort

- a. **Eigenversorgung des Vermieters mit Allgemeinstrom
(und klassische Wärmeversorgung mit Betriebskostenabrechnung)**
- b. **Miete mit Strom (- und Wärmeerzeugung), Abrechnung der
Betriebskosten**
- c. **Miete mit separater Strom (- und Wärmelieferung) (Contracting)**
- d. **Mieterstrom (mit gesetzlicher Förderung)**

Eigenbetrieb einer PV-Anlage Rollen und Rechtsbeziehungen



1. Einführung:

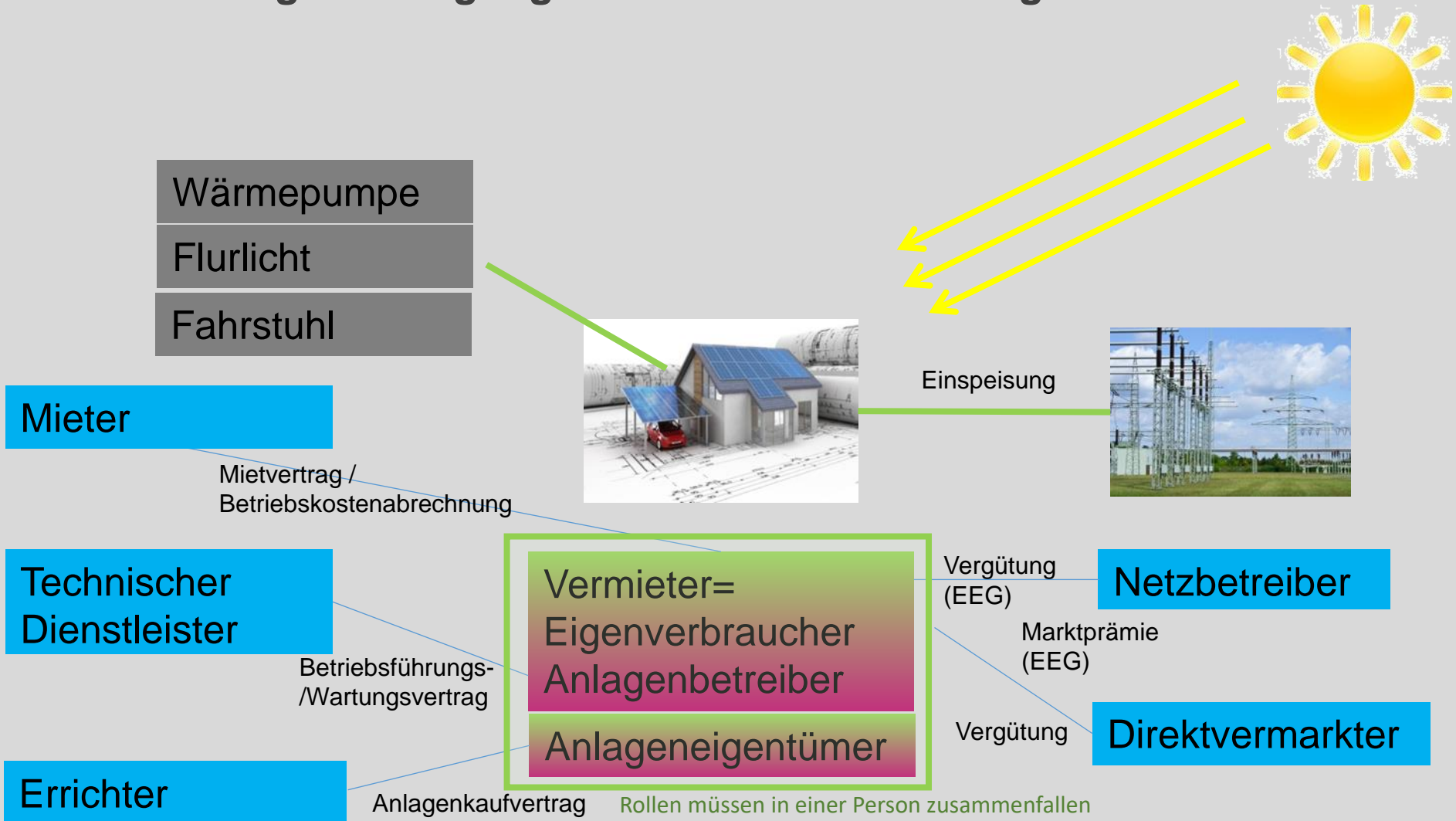
PV-Strom im Mehrfamilienhaus:

Rollen, Rechtsbeziehungen und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

2. Modelle für die Versorgung vor Ort

- a. **Eigenversorgung des Vermieters mit Allgemeinstrom
(und klassische Wärmeversorgung mit Betriebskostenabrechnung)**
- b. **Miete mit Strom (- und Wärmeerzeugung), Abrechnung der
Betriebskosten**
- c. **Miete mit separater Strom (- und Wärmelieferung) (Contracting)**
- d. **Mieterstrom (mit gesetzlicher Förderung)**

Visualisierung: Versorgung der Gemeinschaftsanlagen durch den Vermieter



Eigenversorgung- Rechtsrahmen:

- Bei Nutzung der Eigenversorgung für Allgemeinstrom kann in der Nebenkostenabrechnung der Netzbezugspreis (evtl. netto) angesetzt werden (§1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV)
- Eigenversorger wird Betreiber der Anlage
 - der Eigenversorger wird als Betreiber beim MStD-Register / Netzbetreiber gemeldet
 - der Eigenversorger betreibt die Anlage auf eigene Rechnung und eigenes Risiko
 - dem Eigenversorger stehen Strom, Förderung, Einnahmen auch aus der Einspeisung zu
 - Unterstützung bei Administration / Betrieb der Anlage als Service ist zulässig
- Die Einkünfte durch Überschusseinspeisung (und durch den Einsatz des Stroms für die Eigenversorgung) müssen steuerlich eingeordnet und auf „Infizierung“ von Steuerprivilegien überprüft werden (insbesondere für vermögensverwaltende Gesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften)

1. Einführung:

PV-Strom im Mehrfamilienhaus:

Rollen, Rechtsbeziehungen und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

2. Modelle für die Versorgung vor Ort

- a. Eigenversorgung des Vermieters mit Allgemeinstrom
(und klassische Wärmeversorgung mit Betriebskostenabrechnung)
- b. **Miete mit Strom (- und Wärmeerzeugung), Abrechnung der Betriebskosten**
- c. Miete mit separater Strom (- und Wärmelieferung) (Contracting)
- d. Mieterstrom (mit gesetzlicher Förderung)

2. Modelle

b. Miete inklusive Strom (- und Wärme)erzeugung

Die PV-Anlage (KWK/Wärmeerzeugung) wird mit der Immobilie /Wohn- oder Gewerbefläche mitvermietet, die nötigen Regelungen werden in den

- Wohnraummietvertrag (PV-Wohnraummiete) oder
- Gewerbemietvertrag integriert.

Die Stromversorgung wird Nebenleistung des Mietvertrages.

→ Analogie zur Wärmeversorgung

Achtung:

- „Innovatives Geschäftsmodell“
- kein „Mieterstrom“ im Sinne üblicher Definitionen

2. Modelle

b. Miete inklusive Strom (- und Wärme)erzeugung

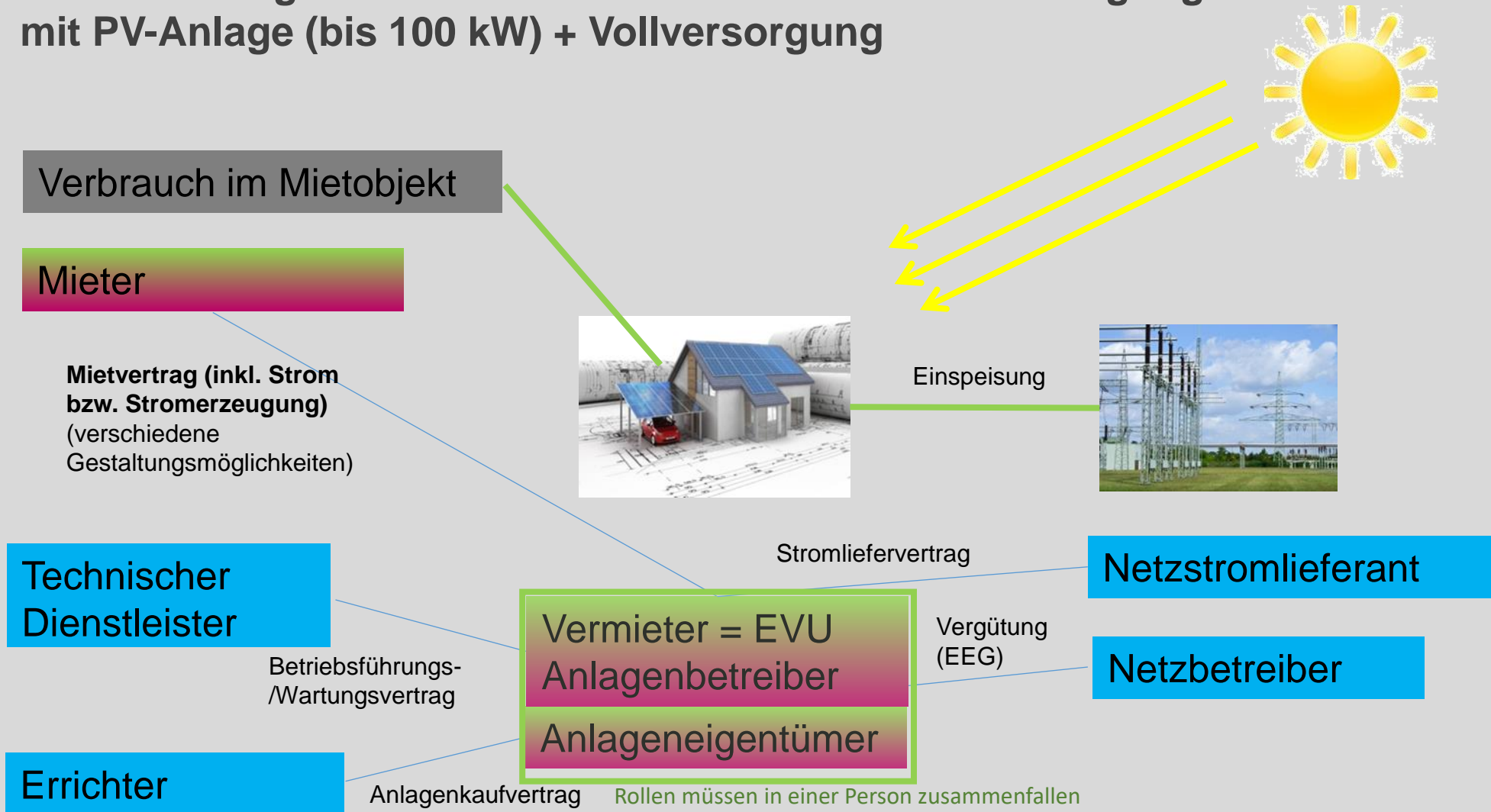
Erforderliche Änderungen des Mietvertrages:

- Wärmeversorgung wie üblich mit NK-Abrechnung, Verweisung auf BetrKV
- Stromversorgung optional (freie Stromversorgerwahl) mit besonderer Regelung (Betriebskosten inklusive Stromzukauf als zusätzliche „Nebenkosten der gemeinschaftlichen Stromversorgung“) mit Zuweisung der Kosten zur NK-Abrechnung (analog Heizkosten) oder zu einer Pauschale/Inklusivmiete

Kalkulation:

- Abbildung der Investitionskosten in der (Kalt-) Miete
- Abbildung (nur) der laufenden Betriebskosten inkl. Stromeinkauf über
 - a. Betriebskostenabrechnung oder
 - b. Pauschale / Inklusivmiete

Visualisierung: Miete inklusive Strom- und Wärmeerzeugung mit PV-Anlage (bis 100 kW) + Vollversorgung



2. Modelle

b. Miete inklusive Strom- und Wärmeerzeugung

mit Abrechnung der Betriebskosten einschließlich
Stromeinkauf/Überschusserlösen (PV-Wohnraummiete)

In der Praxis geeignet für:

- Wohnungsmiete
- Gewerbemiete (mit entsprechendem Gewerbemietvertrag)
- Neuvermietung und Umstellung im Bestand (→ *Modernisierung?*)

- problematisch im sozialen Wohnungsbau
- Nicht geeignet für öffentliche Ladepunkte

2. Modelle

b. Miete inklusive Strom- und Wärmeerzeugung

„Energie inklusive“ = ohne Abrechnung (mit NK-Pauschale/Inklusivmiete)

In der Praxis geeignet für:

- Kurzzeitmiete (Ferienwohnung, Apartments)
- Wohnheim/Zimmervermietung
- Neuvermietung im Energieeffizienzhaus
(Wärmebedarf <15kW pro qm oder überwiegend aus Solar oder WP gedeckt)
- nicht umsetzbar im sozialen Wohnungsbau

1. Einführung:

PV-Strom im Mehrfamilienhaus:

Rollen, Rechtsbeziehungen und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

2. Modelle für die Versorgung vor Ort

- a. Eigenversorgung des Vermieters mit Allgemeinstrom
(und klassische Wärmeversorgung mit Betriebskostenabrechnung)
- b. Miete mit Strom (- und Wärmeerzeugung), Abrechnung der Betriebskosten
- c. **Miete mit separater Strom (- und Wärmelieferung) (Contracting)**
- d. Mieterstrom (mit gesetzlicher Förderung)

2. Modelle – c. Miete mit separater Strom- und Wärmelieferung

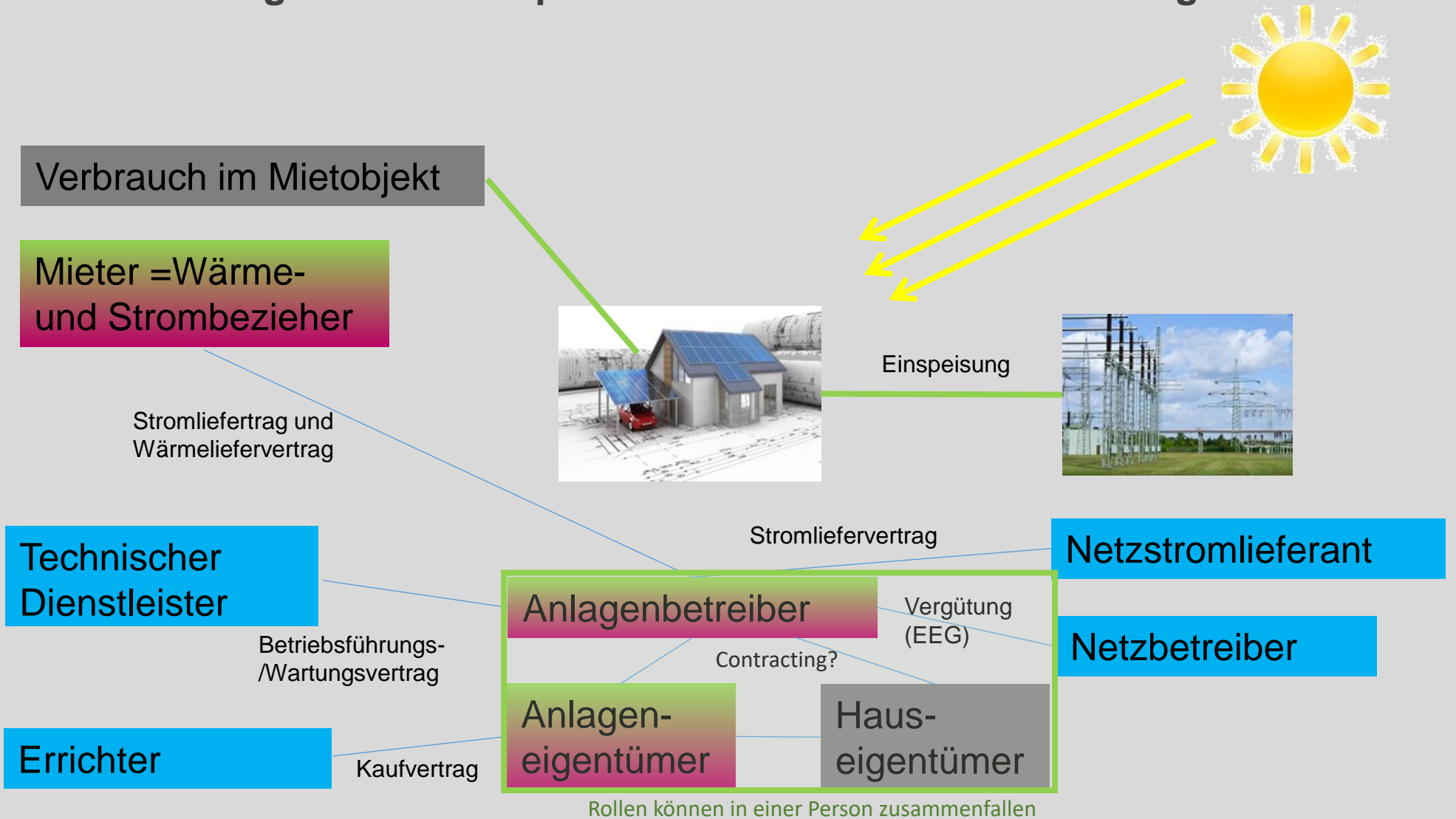
(1) Stromlieferung an Letztverbraucher - Rechtsrahmen

- **Stromlieferant wird EVU (neue Definition Stromlieferant, § 3 Nr. 31a EnWG)**
Meldung der Anlage („Einheit“) im Marktstammdatenregister reicht jedoch aus
- **Stromlieferant betreibt ein Gewerbe** (evtl. gewerbe- /körperschaftssteuerschädlich für Wohnungsvermieter / WB-Genossenschaften – zukünftig gilt allerdings → Art. 9 FoStoG / §9 GewStG neu → erw. Gewerbesteuerkürzung trotz Einkünften aus Einspeisung oder Lieferung an Mieter oder aus Ladestationen bis max. 10 % des Umsatzes aus der Vermietung)
- **Zukauf Netzstrom durch Lieferant (Vollversorgung) oder Kunde** (mehrere Lieferanten unzulässig in der Grundversorgung und gemäß AGB vieler Stromlieferanten)
- **Keine Netzentgelte, Stromsteuer, Umlagen** (EE bis 2MWp vor Ort Direktlieferung)
- **Anwendbarkeit der §§ 39 ff. EnWG?**
→ ggf. Informationspflichten, Stromkennzeichnung in Werbung, Vertrag und Rechnungen bei Haushaltskunden zu beachten
- **„Mieterstrom“ im Sinne üblicher Definitionen**
– EEG-Förderung je nach Gestaltung möglich

MIETERSTROM

Verkauf von **Strom**, der außerhalb des öffentlichen Stromnetzes dezentral innerhalb einer **Kundenanlage** mittels PV- oder BHKW-Anlagen erzeugt und in Kombination mit Reststrom aus dem öffentlichen Stromnetz vermarktet wird.

Visualisierung: Miete mit separater Strom- und Wärmelieferung



1. Einführung:

PV-Strom im Mehrfamilienhaus:

Rollen, Rechtsbeziehungen und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

2. Modelle für die Versorgung vor Ort

- a. Eigenversorgung des Vermieters mit Allgemeinstrom
(und klassische Wärmeversorgung mit Betriebskostenabrechnung)
- b. Miete mit Strom (- und Wärmeerzeugung), Abrechnung der Betriebskosten
- c. Miete mit separater Strom (- und Wärmelieferung) (Contracting)
- d. Mieterstrom (mit gesetzlicher Förderung)

2. Modelle

d. PV - Mieterstrom

- wie Vollversorgung, jedoch mit Mieterstromförderung
- Zuschlag auf die Einnahmen aus dem Stromverkauf vor Ort
 - je kWh Strom, die aus der PV an Letztverbraucher geliefert wurde
 - je nach Anlagengröße aktuell ca. 2 bis 3 ct. pro kWh
- Besondere Förderbedingungen
- Besondere Regelungen für den „Mieterstromvertrag“

2. Modelle

d. PV - Mieterstrom

Förderbedingungen

- an Letztverbraucher gelieferter Strom
- aus PV-Anlage(n) bis 100 kW //entfällt ab 1.1.2023
- auf, an oder in einem Wohngebäude* installiert
- im Quartier, ohne Netzdurchleitung verbraucht

*§ 3 Nr. 50 EEG „mit der Maßgabe, dass mindestens 40% der Fläche Wohnzwecken dient

2. Modelle

d. PV - Mieterstrom

Anforderungen an den „Mieterstromvertrag“ (§ 42a EnWG):

- **Vollversorgungs-Stromliefervertrag**
- **nicht Bestandteil eines Wohnraum-Mietvertrages**
(außer FeWo/Hotel, Heime, einzelne Zimmer in Wg des Vermieters
§§ 549 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB, 11 Abs. 1 HeizKV)
- **automatisch Beendigung bei Auszug aus Wohnung**
- **(max. 1 Jahr Vertragsbindung / 3 Monate Kündigungsfrist)**
- **Preis max. 90 % des Grundversorgungstarifs**

2. Modelle

d. PV - Mieterstrom

In der Praxis geeignet für:

- **Vollversorgung von Wohnungen im Wohnhaus**
- **Vollversorgung von Gewerbeflächen
im Mischgebäude mit mind. 40% Wohnungen**

aus PV-Anlage, die sich notfalls auch ohne die Stromlieferung rechnet (max. ein Jahr Vertragsbindung!)

Risiken:

Strompreisentwicklung, Abspringen von Mietern

Noch Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Christina Wohlgemuth

NÜMANN + SIEBERT Rechtsanwälte
Stephanienstraße 18
76133 Karlsruhe
Tel. 0721/57040930
Email: info@nuemann-siebert.com

Weiterführende Links:

[EEG 2021](#)

[EEG 2023](#)

[DGS „PV-Mieten Plus“](#)

Büro Berlin

Askanischer Platz 4

D 10963 Berlin

T. +49 30 263 99 34-0

F. +49 30 263 99 34-1

Büro Karlsruhe

Stephanienstraße 18

D 76133 Karlsruhe

T. +49 721 570 40 93-0

F. +49 721 570 40 93-11

info@nuemann-siebert.com

www.nuemann-siebert.com