



sonneteilen
Solarstrom für Mieter & Nachbarn

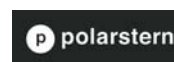


Mieterstrom in der Praxis

Anwenderleitfaden und Mustervertrag zur
Lieferung von Solarstrom an Mieter/Letztverbraucher

1. Auflage 2018. BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.

Partner der Kampagne:



IMPRESSUM

Stand: Januar 2018

Herausgeber:

BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V., Berlin, www.solarwirtschaft.de
Lietzenburger Str. 53
10719 Berlin
030 / 29 777 88-0
info@bsw-solar.de
www.solarwirtschaft.de

Autoren:

Rechtsanwalt Dr. Jochen Fischer
Rechtsanwalt Dr. Benjamin Tschida

Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]

Energieforum Berlin
10243 Berlin
030 / 726 10 26-0
berlin@ggsc.de
www.ggsc.de

Mitarbeit BSW-Solar:

Christian Hallerberg, hallerberg@bsw-solar.de
Wibke Korf, korf@bsw-solar.de

© BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e.V., Berlin, www.solarwirtschaft.de
mit freundlicher Unterstützung des Anwaltsbüros Gaßner, Groth, Siederer & Coll., www.ggsc.de

Haftungshinweis

Dieser Leitfaden/Anwendungshilfe, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Veränderung und jede sonstige Art der Verwendung des Leitfadens/Anwendungshilfe oder von Teilen außerhalb des rein privaten Bereiches ist ohne vorherige Zustimmung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. untersagt. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen/Kopien, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeisung in elektronische Systeme.

Der Leitfaden/Anwendungshilfe wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Da Fehler jedoch nie auszuschließen sind und die Inhalte Änderungen unterliegen können, weisen wir auf Folgendes hin: Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der in diesem Leitfaden/Anwendungshilfe bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen, oder durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, ist eine Haftung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. ausgeschlossen, sofern ihm nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.
Lietzenburger Str. 53
10719 Berlin
030 / 29 777 88-0
info@bsw-solar.de
www.solarwirtschaft.de

Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. (BSW) ist mit über 800 Mitgliedsunternehmen die Interessenvertretung der Solarbranche in Deutschland. Als starke Gemeinschaft von Unternehmen agiert der BSW-Solar als Informant und Vermittler im Aktionsfeld zwischen Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit. Er vertritt die gemeinsamen Unternehmerinteressen entlang der solaren Wertschöpfungskette.

Der BSW-Solar nimmt entscheidenden Einfluss auf die Schaffung und Sicherung geeigneter politischer Rahmenbedingungen für ein stabiles Wachstum und damit für Investitionssicherheit in der gesamten Branche. Ziel ist es, die Solarenergie zu einer tragenden Säule der Energiewirtschaft auszubauen.

INHALTSVERZEICHNIS

Impressum	02
Inhaltsverzeichnis	04
A. Einleitung	08
B. Voraussetzungen für den Bezug des Mieterstromzuschlags	10
I. Förderfähige Versorgungskonstellation	10
1. Wohngebäude	10
2. Solaranlage	10
3. Lieferung an Letztverbraucher	10
4. Belieferung über Kundenanlage	11
5. Verbrauch in Wohngebäuden	11
II. Meldepflichten	12
1. Meldepflichten gegenüber dem Netzbetreiber	12
2. Meldepflichten gegenüber der Bundesnetzagentur	12
III. Kein Überschreiten der jährlichen Volumengrenze	14
C. Eckpunkte des Mieterstromvertrags und Musterrechnung	14
I. Allgemeines zur Vertragsgestaltung	14
1. Darstellung des Hintergrunds: Präambel	14
2. Rechtsverhältnisse: §§ 1 bis 2	15
3. Strompreis und Abrechnung: § 3, § 5	15
4. Messung: § 4	15
5. Haftung	16
6. Sonstiges	16
II. Besondere Anforderungen für Mieterstromverträge	16
1. Formale Anforderungen an den Abschluss des Mieterstromvertrags	16
2. Laufzeit des Mieterstromvertrags	17
3. Preis	17
4. Vollversorgung	18
5. Mieterstromvertrag keine Fördervoraussetzung nach dem EEG	18
III. Weitere besondere Anforderungen für Haushaltskunden und Verbraucher	19
1. Vertragslaufzeit	19
2. Kündigung	19
3. Zahlungsmöglichkeiten	19
4. Streitschlichtungsverfahren	20
5. Kostentransparenz	20
IV. Belieferung mehrerer Letztverbraucher	20
1. Einspeiseeinheiten	20
2. Summenzähler	21
V. Musterstromrechnung	21

D. Nutzung des Überschussstroms	22
I. Netzanschluss und Einspeisemessung	22
1. Nutzung eines Hausanschlusses für die Einspeisung	22
2. Rechtliche Rahmenbedingungen des Netzanschlusses	23
II. Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer EEG-Förderung für Überschussstrom	23
1. Allgemeine Fördervoraussetzungen	23
2. Besondere Voraussetzungen der Einspeisevergütung	24
3. Besondere Voraussetzungen der Direktvermarktung	25
E. Kostenkalkulation	27
I. Mieterstromzuschlag	27
II. Einnahmen für Überschussstrom	27
III. Kostenbegrenzung Mieterstromvertrag	28
IV. Durch Netznutzung entstehende Kosten	28
1. Steuerpflicht/Steuerbefreiung	29
2. Erlaubnis	30
3. Steuerverfahren	30
V. Unabhängig von der Netznutzung entstehende Kosten	31
1. EEG-Umlage	31
2. Umsatzsteuer	31
3. Messkosten	31
VI. Kosten „Reststrom“	31
F. Weitere Pflichten des Mieterstromlieferanten	32
I. Anzeigepflicht	32
1. Voraussetzung der Anzeigepflicht	32
2. Wie anzeigen?	33
3. Folgen fehlender Anzeige und/oder Leistungsfähigkeit	33
II. Meldepflichten gegenüber dem Übertragungsnetzbetreiber	33
G. Exkurs: Dachpacht und Steuerrecht	33
I. Zusätzliche Dachpacht	33
1. Vertragsgestaltung	33
2. Netzanschluss	34
II. Steuerrechtliche Auswirkungen des Betriebs von Solaranlagen auf Vermieter	35
Unternehmen und Partner für Ihre Mieterstromprojekte	37
Anlage 1: Muster-Mieterstromvertrag	46
Anlage 2: Musterrechnung	53



sonnenteilen

Solarstrom für Mieter & Nachbarn



A. EINLEITUNG

Im Rahmen der Energiewende profitieren Hauseigentümer bislang deutlich stärker vom Ausbau der erneuerbaren Energien als die Mieter. Hauseigentümer können Solarmodule auf Hausdächern montieren und so die Energiewende mitgestalten und von der EEG-Förderung profitieren. Zwar wäre es in diesem Fall naheliegend, dass auch die Mieter eines Hauses, auf dessen Dach Solarstrom erzeugt wird, von der Energiewende profitieren, indem sie diesen umweltfreundlichen, dezentral auf ihrem Hausdach erzeugten, günstigen Strom beziehen. Derartige Direktlieferungen an die Mieter eines Hauses scheitern jedoch häufig an wirtschaftlichen Überlegungen.

So sind Mieterstromkonzepte insofern wirtschaftlich interessant, als hier einige Kostenbestandteile im Vergleich zum Strombezug aus dem Netz der öffentlichen Versorgung nicht anfallen. Allerdings unterliegt die Lieferung von Mieterstrom in vollem Umfang der EEG-Umlage. Hinzu kommen die organisatorischen Kosten. Ein Anspruch auf EEG-Förderung bestand für Mieterstrom bislang zudem nicht, da dieser nicht in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Vor diesem Hintergrund war es in der Vergangenheit lukrativer, den auf dem Dach eines Hauses erzeugten Strom entweder in das Netz der allgemeinen Versorgung einzuspeisen und dafür die EEG-Förderung in Anspruch zu nehmen. Alternativ konnte es sich lohnen, Eigenversorgungskonzepte umzusetzen und für den selbst verbrauchten Strom zwar keine EEG-Förderung in Anspruch zu nehmen, aber zumindest von der für die Eigenversorgung vorgesehenen Befreiung von der EEG-Umlage zu profitieren. Derartige Eigenverbrauchs-konzepte lassen sich in einem Mieterstrom-verhältnis jedoch nicht umsetzen, da hier der

Anlagenbetreiber nicht mit dem Stromverbraucher identisch ist.

Der Mieterstromzuschlag soll die wirtschaftlichen Nachteile der bisherigen Mieterstromkonzepte ausgleichen. Davon erhofft sich der Gesetzgeber, erhebliche Ausbaupotenziale von Solarenergie auf Hausdächern zu erschließen und einen Beitrag zur Einhaltung der – in den letzten Jahren stets verfehlten – gesetzlichen Ausbauziele für Strom aus solarer Strahlungsenergie zu leisten.

Der Gesetzgeber definiert strenge Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags. Dazu zählen Vorgaben bezüglich des Standorts und der Größe einer Mieterstrom-Solaranlage ebenso wie an die Stromlieferung, die u. a. an Letztverbraucher in Wohngebäuden erfolgen muss.

Im Fokus dieses Leitfadens steht daher die Vermarktung von Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in einem Gebäude angebracht sind, an Letztverbraucher, d. h. Personen, die den Strom für den eigenen privaten oder unternehmerischen Verbrauch kaufen.¹ Dabei kann der Gebäudeeigentümer auf dem Dach seines Gebäudes selbst eine Solaranlage errichten und betreiben und mit dem Strom private oder gewerbliche Mieter versorgen. Häufig werden allerdings Dritte auf Gebäudeeigentümer zugehen, um auf deren Gebäuden Solaranlagen zu errichten, zu betreiben und den Strom an Gebäudenutzer oder Nachbarn zu verkaufen. Der Verkauf von Strom an Zwischenhändler, die den Strom ihrerseits

1 Soweit im Folgenden von „Letztverbraucher“ gesprochen wird, sind damit sowohl Verbraucher i. S. d. § 13 BGB die Strom für den privaten Gebrauch kaufen, als auch Unternehmer i. S. d. § 14 BGB, die Strom für den gewerblichen oder selbständigen beruflichen Gebrauch kaufen, gemeint.

weiterverkaufen, ist hingegen nicht Gegenstand dieses Leitfadens.

Die Versorgung mit Mieterstrom ist als Sonderfall der Stromlieferung an Letztverbraucher komplex:

Neben den zahlreichen möglichen Akteuren, wie dem Eigentümer eines Hauses, dem Mieter als Strombezieher und ggf. einem dritten Serviceanbieter, muss der Stromlieferant z. B. Meldepflichten beachten. Bei der Preiskalkulation ist zu berücksichtigen, dass eine langfristige Kundenbindung aufgrund der begrenzten gesetzlich zulässigen Laufzeit nicht möglich ist. Der Lieferant von Mieterstrom ist zur Vollversorgung seiner Kunden verpflichtet. Auch gilt es, die zahlreichen bei der Stromlieferung anfallenden Kosten und Steuern zu berücksichtigen.

Dieser Leitfaden soll daher eine Hilfestellung für Hauseigentümer und andere Anlagenbetreiber bieten, die Strom an Letztverbraucher liefern und dafür den Mieterstromzuschlag in Anspruch nehmen wollen.

Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags werden unter Teil B dargestellt. Unter Teil C wird auf die wesentlichen, bei der Gestaltung des Mieterstromvertrages zu berücksichtigenden Punkte eingegangen. Muster für einen Mieterstromvertrag einschließlich einer Musterrechnung finden sich in den Anlagen 1 und 2.

Dabei wird von folgender Konstellation ausgegangen:

- der Anlagenbetreiber ist nicht mit dem Stromverbraucher identisch,
- der Stromverbraucher ist Haushaltskunde und Verbraucher i. S. d. § 13 BGB,

- die Stromlieferung erfolgt ohne die Nutzung des öffentlichen Stromversorgungsnetzes,
- die Stromlieferung erfolgt an einen Letztverbraucher,
- der gelieferte Strom wird von einer Solaranlage erzeugt, die auf einem Wohngebäude angebracht ist, und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang in einem Wohngebäude verbraucht.

Teil D erläutert, wie der mit der Mieterstromsolaranlage erzeugte Überschussstrom vermarktet werden kann, Teil E gibt Auskunft über die bei der Preiskalkulation zu berücksichtigenden Kostenpositionen. Teil F enthält ergänzende Ausführungen zu den Anzeige- und Meldepflichten der Anlagenbetreiber, Teil G einen Exkurs zu den Themen Dachpacht und Steuerrecht.

Wer die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Dritten installieren möchte, regelt dies idealerweise mit einem zusätzlichen Dach-Nutzungsvertrag. Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. bietet hierfür ebenfalls einen rechtssicheren Mustervertrag an. Mehr erfahren Sie unter <http://www.bsw-solar-shop.de/>. Infolgedessen kann man mit den beiden angebotenen Musterverträgen auch Projekte umsetzen, in denen der Investor ein fremdes Dach pachtet und den Dritten (z.B. Verpächter) mit Strom beliefert.