

PV-GEBÄUESTROM

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung umsetzen mit dem „PV-Mieten-Plus“-Mustervertrag

Mit dem Solarpaket I hat der Bundestag Ende April diesen Jahres auch Änderungen des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) beschlossen. In § 42b EnWG hat er, direkt nach den Regelungen zum „Mieterstrom“, Regeln für die „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ eingefügt: „Ziel dieses neuen Modells ist es, dass Strom aus solarer Strahlungsenergie ohne großen Bürokratieaufwand von Vermieterinnen und Vermietern oder einem Dritten für die Mietparteien innerhalb eines Gebäudes bereitgestellt werden kann.“ [1]

Kein Modell für den Gemeinschaftsbetrieb

Mit dem Wort „gemeinschaftlich“ im Namen ist bei diesem Modell die Hausgemeinschaft angesprochen. Deren Mitglieder, nicht nur Mieter, sondern auch Eigentümer oder andere Nutzer vor Ort, können mit dem in § 42b EnWG beschriebenen „Gebäudestromnutzungsvertrag“ Strom aus einer „Gebäudestromanlage“ als Letztverbraucher „nutzen“. Sie müssen dazu untereinander in keinem Vertragsverhältnis stehen. Schon gar nicht im rechtlichen Sinne eine Gemeinschaft bilden, z.B. die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Der „Gebäudestromnutzungsvertrag“ ist einfach ein Stromliefervertrag für den Strom aus einer „am Gebäude oder seinen Nebenanlagen installierten PV-Anlage“, die „Gebäudestromanlage“ genannt wird.

Das Modell sieht also keine echte „Gemeinschaft“ vor, insbesondere nicht eine Betreibergemeinschaft für die PV-Anlage oder die Versorgung des Gebäudes. Wer eine Betreibergemeinschaft gründen möchte, braucht aber nicht auf den Gesetzgeber zu warten und kann im PV-Mieten-Plus-Paket „PV in Gemeinschaft“ eine Orientierung und Vertragsmuster für solche Gemeinschaften von der PV-Teilmiete bis zur WEG finden.

Kein ganz neues Modell für die PV-Strom-Lieferung

Auch für die PV-Strom-Lieferung vor Ort musste man nicht auf den Gesetzgeber warten. Das entsprechende PV-Mieten-Plus-Muster 1a „PV-Strom“ existiert schon seit über zehn Jahren. Es ist für jede Stromlieferung hinter dem Stromanschluss, innerhalb einer Kundenanlage, zu gebrauchen und setzt nicht einmal voraus, dass der Strom innerhalb eines Gebäudes erzeugt oder verbraucht wird, selbst Strom aus BHKW, Wasser- oder

Windkraft kann integriert werden. Der Autor hat die Einführung des engen regulatorischen Korsetts des Gebäudestrom-Modells wegen der Gefährdung längst etablierter anderer Modelle für die PV-Strom-Versorgung vor Ort daher heftig kritisiert [2]. Wohl auch auf die entsprechende Kritik der DGS hin [3], hat das Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unter anderem in den „FAQs zum Solarpaket I“ klargestellt, dass es durchaus möglich ist, PV-Strom außerhalb des Gebäudestrom-Modells zu liefern, und dann lediglich die besonderen rechtlichen Vorteile des Gebäudestroms nach § 42b EnWG nicht gälten [4].

Die rechtlichen Vorteile beschränken sich allerdings auf die „vereinfachten Lieferantspflichten“. Eine EEG-Förderung wie für den Mieterstrom wird es nicht geben. Zu den Einzelheiten kann ich auf den Übersichtsartikel zur Gebäudeversorgung von Klaus-Peter-Rosenthal in diesem Heft verweisen.

„PV-Gebäudestrom“ erschließt Vorteile des neuen Modells

Trotz der Kritik hat das Team um PV-Mieten-Plus schon kurz nach Inkrafttreten des Gesetzes die Lücke geschlossen und das Vertragsmuster 1f „PV-Gebäudestrom“ bereitgestellt, das speziell für die Umsetzung des im Gesetz vorgesehenen Modells konzipiert ist und dessen Vorteile erschließt [5].

Anwendungsbereich im Mehrfamilienhaus und Gewerbegebäude

So wie mit dem Solarpaket I beim Mieterstrom die Beschränkung auf Wohngebäude entfallen ist, kann auch der Gebäudestrom im Gewerbegebäude angewendet werden, ebenso aber im Mehrfamilienhaus und auch eine WEG kann Gebäudestrom anbieten. Insofern hat „PV-Gebäudestrom“ einen breiten Anwendungsbereich überall dort, wo eine reine PV-Strom-Lieferung vorteilhafter ist als die für den Mieterstrom obligatorische Vollversorgung. Typische Gründe, die eine PV-Strom-Lieferung vorzuziehen, sind die Risiken des Reststromeinkaufs oder Steuernachteile, die Vermietern durch zu hohe gewerbliche Umsätze drohen. Dort, wo keine Stromlieferung stattfinden soll, Mieter sich aus gemieteten PV-Anlagen eigenversorgen oder die Stromversorgung in den Mietvertrag des Objekts integriert wird, sind aber nach wie vor die hierfür erstellten Vertragsmuster „PV-Miete“ und „PV-

Wohnungsmiete“ bzw. „PV-Gewerbemiete“ die richtigen.

Beschränkung der Anwendung auf ein Gebäude

Bei der Anwendung des „PV-Gebäudestroms“ ist im Prinzip eine PV-Strom-Lieferung zu organisieren wie beim Muster 1a „PV-Strom“. Besonders zu beachten ist aber, dass die Versorgung nur innerhalb eines Gebäudes stattfinden darf. Hierbei denkt man zunächst an alleinstehende Gebäude.

„Gebäude“ sind nach § 3 Nr. 20a EnWG definiert als „überdeckte alleinstehende oder baulich verbundene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können“. Das beantwortet noch nicht, wie in einem Großstadtquartier Gebäude und baulich verbundene Gebäudeteile von Nachbargebäuden, Hinterhäusern und Nebengebäuden abgegrenzt werden. Das Gesetz gibt aber Anhaltspunkte durch die gegenüber dem EEG weitere Formulierung, die neben alleinstehenden baulichen Anlagen ausdrücklich auch „baulich verbundene bauliche Anlagen“ erwähnt. Der Bundestagsausschuss, der die Definition im EnWG in den Gesetzentwurf aufgenommen hat, stellt hierzu in der Begründung klar, die Formulierung „baulich verbunden“ solle auch bauliche Anlagen wie z. B. Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbau in die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung einbeziehen.

Bestehende engere Gebäudedefinitionen wie z. B. im EEG stellten auf die selbstständige Benutzbarkeit der baulichen Anlage ab und würden dem Zweck der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht gerecht [6]. Dies weitet den Anwendungsbereich auf ganze Wohnblocks aus, hilft aber wenig, das einzelne Gebäude im Sinne des EnWG von ganzen – innerstädtisch fast immer baulich verbundenen – Quartieren abzugrenzen. Naheliegender ist, letztlich doch wieder auf den funktionalen Gebäudebegriff zurückzugreifen und – gestützt vom Wortlaut des Gesetzes – lediglich funktional verbundene Einheiten als „ein Gebäude“ anzusehen, hierbei aber gemeinsam erschlossene Doppel- oder Reihenhäuser sowie größere Mietwohnblocks oder baulich verbundene Industriebauten, die bei engerer Sichtweise als getrennte Gebäude betrachtet worden wären, mit einzubeziehen. Mit letzterem kann man allerdings sogar ein weitläufiges System

von baulichen Anlagen auf einer Tiefgarage oder gemeinsamen Versorgungstunneln einbeziehen, also zum Beispiel eine ganze Zeile von baulich-funktional verbundenen Flughafen-Terminals als ein Gebäude betrachten.

Aufteilungsschlüssel

Ein besonderes Charakteristikum des Gebäudestroms ist außerdem, dass das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung voraussetzt, dass mit einer Software anhand der vorhandenen Messstellen zum Netz – die allerdings Smartmeter sein müssen – der PV-Strom, der gleichzeitig zur Erzeugung im Gebäude verbraucht wird, rein rechnerisch unter den Teilnehmenden verteilt wird, die im Übrigen ihren Netzstromvertrag einfach weiterführen. Das bedeutet allerdings auch, dass die Strombeziehenden bereits eine Grundgebühr an den Netzstromversorger bezahlen und der finanzielle Spielraum für den Gebäudestrom begrenzt ist.

Dass der Gebäudestrom mit einem einige Cent günstigeren Preis pro Kilowattstunde als „Extra“ zum Netzstrom vom Vermieter bereitgestellt und nach dem jeweils gleichzeitig zur Erzeugung vorhandenen Stromverbrauch „dynamisch“ verteilt wird [7], ist aber keineswegs der einzige Anwendungsfall für „PV-Gebäudestrom“. In einer WEG, deren Eigentümer die PV-Anlage durch eine Umlage bereits bezahlt haben, wird eventuell ein „starrer Schlüssel“ [8] nach Maßgabe der Eigentumsanteile nahe liegen und der Strom könnte, da die PV-Anlage bereits bezahlt ist, nahezu kostenlos abgegeben werden. Davor aber ist zu warnen, denn durch die Anwendung des Schlüssels jeweils nur auf den „gleichzeitig“ verbrauchten Strom werden nicht nur die nicht in Anspruch genommenen Anteile unnötig als Überschuss ins Netz eingespeist, sondern es kann sich in Summe, zum Beispiel am Jahresende, eine massiv von den Eigentumsquoten abweichende Verteilung des PV-Stroms ergeben. Nicht alle Strombezieher verbrauchen immer zeitlich passend den ihnen zustehenden PV-Strom gleichzeitig mit dessen Erzeugung und nutzen deshalb ihren Anteil nicht voll aus. Das kann durch einen – allerdings noch immer recht teuren – Zwischenspeicher gemildert werden. Vermeiden kann man den unnötigen Überschuss aber auch durch einen Verteilungsschlüssel, bei dem der nach zunächst „starrer“ Verteilung nach Anteilen übrige Strom erneut unter den verbleibenden Nutzenden, die noch Bedarf haben, verteilt wird [9]. Dies aber verzerrt die langfristigen Quoten der Verteilung gegenüber der eigentlich gewünschten Verteilung des Nutzens der PV-Anlage eventuell noch mehr. Anderer-

seits stellt eine solche statische Verteilung als Grundlage sicher, dass ein einzelner Teilnehmer mit besonders hohem Stromverbrauch die Nutzungsanteile der übrigen Teilnehmenden nicht völlig aushöhlt.

Welcher Aufteilungsschlüssel von den drei vorgestellten und weiteren möglichen Gestaltungen letztlich gewählt wird muss also sehr genau überlegt und vorauskalkuliert werden. Der Verteilungsschlüssel muss dann nicht nur eindeutig definiert, sondern den Nutzern auch erklärt werden, um Überraschungen und Enttäuschungen bei der ersten Jahresabrechnung zu vermeiden. Zusätzlich sollte man sich bewusst sein, dass bei Netzbetreibern und Messstellenbetreibern voraussichtlich erst einmal nur der in den FAQ des BMWK vorgestellten und besonders naheliegenden Beispiele eines „dynamischen“ und eines „statischen“ Schlüssels softwareseitig umgesetzt werden, so dass man für die praktische Umsetzung eines Gebäudestromprojekts mit höheren Anforderungen an den Aufteilungsschlüssel erst einmal den Messstellenbetreiber finden muss, der diesen auch umsetzen kann. Hierbei hilft, dass Anschlussnutzer wie Anschlussinhaber nach §§ 4 und 5 des Messstellenbetriebsgesetzes berechtigt sind, dem „grundzuständigen Messstellenbetreiber“ zu kündigen und einen „wettbewerblichen Messstellenbetreiber“ mit dem passenden Angebot zu beauftragen, die Messstelle zu übernehmen.

Umsetzung in der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) steht nicht nur hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels vor besonderen Aufgaben, sondern auch wegen der nötigen Beschlussfassung für den Gebäudestrom. Dass gemäß § 42b Abs. 6 EnWG der Gebäudestromnutzungsvertrag „durch eine Beschlussfassung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ersetzt werden“ kann ist allerdings keine Hilfe: Da der WEG-Beschluss nur für die Eigentümer gilt, und nicht für Mietende oder andere Nutzende im Haus, und selbst Eigentümer in der Entscheidung teilzunehmen prinzipiell frei sein müssen, kann der Beschluss letztlich nur die Konditionen vorgeben und Eigentümer und Mieter müssen sich separat zur Teilnahme gegenüber der Hausverwaltung äußern. Wir empfehlen deshalb, den Vertrag nicht durch den Beschluss zu ersetzen, sondern nur zur Errichtung und zum Betrieb der PV-Anlage Beschluss zu fassen. Hierfür können die Textbausteine und Erläuterungen im PV-Mieten-Muster „PV-WEG“ verwendet werden. In dem Beschluss kann dann als Nutzungsform der PV-Anlage eine Gebäudeversorgung vorgege-

ben werden, deren Umsetzung aber in die Hände der Hausverwaltung gelegt wird, die die entsprechenden Verträge mit den Nutzern für die WEG abschließt. Natürlich können Vorgaben für Entgelte und Verteilungsschlüssel gemacht und sogar ein zu verwendendes Vertragsmuster beschlossen werden. Wie genau man der Hausverwaltung Konditionen und Vertragsabschlüsse vorgibt, ist aber eine diffizile Frage, da es einerseits im Interesse der Wohnungseigentümersammlung liegt, die Konditionen zu bestimmen, andererseits eine gewisse Flexibilität der Hausverwaltung bei der Ausgestaltung der Verträge und der Entscheidung, mit wem Verträge geschlossen werden, die WEG vor Schaden bewahren kann.

Hiermit ist keineswegs alles gesagt, was zur Umsetzung der gemeinsamen Gebäudeversorgung bedacht werden muss. Wer Beratung sucht, kann sich an die DGS- Mieterstromberater oder DGS Fachberater Mieterstrom wenden, deren Ausbildung auch die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung beinhaltet (s. S. 65 in diesem Heft).

Quellen:

- [1] Begründung des Gesetzentwurfs: BT- Drucksache 383/23, S. 120, dserver.bundestag.de/brd/2023/0383-23.pdf
- [2] Unter anderem im DGS-Rechtstipp: „SOLARPAKET 1 – WAS IST DRIN?“ in der Sonnenenergie 3|2023
- [3] dgs.de/fileadmin/newsletter/2023/230704_stellungnahme_dgs_solarpaket_1.pdf
- [4] bmwk.de/Redaktion/DE/FAQ/Solarpaket/faq-solarpaket.html
- [5] Hier zu finden: mieterstrom-info.de/mustervertraege/einzelvertraege#c2551
- [6] BT- Drucksache 20/11180, S. 147 dserver.bundestag.de/btd/20/111/2011180.pdf
- [7] Gemeint ist ein „dynamischer“ Aufteilungsschlüssel wie in den FAQ des BMWK Ziff. 3.4 aufgeführt.
- [8] Dieser Aufteilungsschlüssel ist u. a. im Muster „PV-Gebäudestrom“ vorgesehen und erläutert.

Hinweis: Den vorgestellten Mustervertrag „PV-Gebäudestrom“ kann man auf der Website mieterstrom-info.de/mustervertraege bestellen.

ZUM AUTOR:

► Peter Nümann

Rechtsanwalt bei NÜMANN + SIEBERT
Rechtsanwälte

info@nuemann-siebert.com
nuemann-siebert.com
green-energy-law.com