

Mieterstrom in Zeiten der Energiewende

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



Viele Eigentümer von H + G Göttingen e. V. sind überzeugt, dass in Zeiten der Energiewende ohne Atomstrom und fossile Brennstoffe die verbrauchsnahe, dezentrale, regenerative Stromerzeugung aus Photovoltaik oder Kombinationen, wie PVT-Kollektoren mit eingebauten Wärmetauschern, einen maßgeblichen Beitrag zur Energiewende leisten können.

Bundespolitisch wird angestrebt, die Reduktion der Treibhausgasemissionen und die Verbesserung der Energieeffizienz z.B. durch den Ausbau von Windenergie, zu erreichen. Durch die neue EU-Richtlinie zur Gebäudesanierung und die Vorgaben der Bundesregierung für Heizungsertüchtigung beschäftigen sich viele Eigentümer mit der Anschaffung von Wärmepumpen. Diese verbrauchen viel Strom und somit spielen Eigentümer mit dem Gedanken, den Strom für die Wärmepumpen durch Sonnenstrom vom eigenen Dach zu speisen.

Die kriegsbedingt erforderliche Resilienz der Energieversorgung ruft die quartiersbezogene Energieversorgung auf den Plan. Die Forderung nach klimaneutralen Gebäuden oder Häusern wird ebenfalls zu Energieüberschüssen in den

Objekten führen, die dezentral genutzt werden sollten.

Der sogenannte „Mieterstrom“ kommt ohne übergeordnete Stromverteilernetze aus. Der Mieterstrom wird einen Beitrag zu „bezahlbarem Wohnraum“ leisten. Er wird zu stabilen Wärme- und Stromkosten führen können.

1. Was ist Mieterstrom?

Unter Mieterstrom versteht man Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind. Weiter muss der Strom von dem Anlagenbetreiber oder einem Dritten an einen Letztverbraucher geliefert worden sein.

Die Lieferung und der Verbrauch müssen innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in **demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt**, erfolgen. Dabei darf die Durchleitung durch ein Netz nicht erfolgen, sondern der Strom muss in der Kundenanlage des Anlagenbetreibers geliefert worden sein. Die Beschreibung des Begriffs des Mieterstroms ist in § 21 Abs. 3 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (erneuerbare Energiegesetz-EEG 2023) zu finden. Dadurch, dass Netze nicht in Anspruch genommen

werden müssen, ist für den Mieterstrom auch die sogenannte EEG-Umlage nicht zu leisten gewesen. Zudem fällt diese ja seit dem 01.01.2023 ersatzlos weg. Dadurch wird Mieterstrom im besonderen Maße wirtschaftlich.

Aber nicht nur die EEG-Umlage entfällt, sondern auch die Stromsteuer, der Arbeitspreis für die Stromentnahme, die Konzessionsabgabe, der KWK-Aufschlag, die Umlage aus der Belastung nach § 19 Abs. 2 Strom NEV und die Offshore-Haftungsumlage nach § 17 f EnWG. Lediglich die Umsatzsteuerpflicht für die Stromlieferung bleibt bestehen. Die Lieferung von Strom ist eine gewerbliche Tätigkeit und kann somit zu Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz-EStG) führen. Im Bereich der Gewerbesteuer ist für den Vermieter, wie für jeden Unternehmer, ein Gewerbesteuerfreibetrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Gewerbesteuergesetz gegeben und Vermieter können das Kleinunternehmerprivileg gemäß § 19 Umsatzsteuergesetz nutzen.

2. Besonderheiten des Mieterstromvertrages

Der Mieterstromvertrag muss die umfassende Versorgung des Letztverbrauchers mit Strom auch für die Zeiten vorsehen, in



denen kein Mieterstrom geliefert werden kann. Das bedeutet, dass der Vermieter im Ergebnis dann die Versorgung über den Netzbetreiber und Grundversorger sicherstellen muss. Demgemäß muss seine Mieterstromanlage entsprechend ausgestattet sein, § 42 a Abs. 2 Satz 6 EnWG.

Der Preis für den Mieterstrom und für die zusätzliche Stromversorgung für den Fall, dass der hauseigene Strom gar nicht hinreichend ist, darf 90 % des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, auf der Basis des Grund- und Arbeitspreises, nicht übersteigen, § 42 a Abs. 4 Satz 1 EnWG.

Wurde ein höherer Preis vereinbart, erfolgt eine Herabsetzung auf den Preis, der diesem Höchstpreis entspricht, § 42 a Abs. 4 Satz 2 EnWG.

3. Inhalt der Mieterstromrechnung

Die Rechnung des Vermieters an seinen Mieter über die Lieferung für Mieterstrom muss einfach und verständlich sein. Sie ist auf Wunsch des Mieters auch verständlich und unentgeltlich zu erläutern. Der Rechnungsbetrag und das Datum der Fälligkeit des Rechnungsbetrages müssen deutlich erkennbar und hervorgehoben sein, § 40 Abs. 1 EnWG.

Weiterhin haben die Vermieter bei ihren Energielieferverträgen an ihre Mieter § 41 EnWG zu beachten. Die Verträge benötigen die Beachtung der Textform, § 41 b Abs. 1 Satz 1 EnWG. Sollen Haushaltskunden von der Versorgung getrennt werden, weil sie nicht zahlen, sind besondere Hinweise zu erteilen. Die Unterbrechung darf frühestens nach 4 Wochen erfolgen, § 41 b Abs. 2 EnWG.

Nicht zuletzt ist auch die Stromkennzeichnung durchzuführen. Das heißt, die Stromlieferanten sind verpflichtet, in oder als Anlage zu ihren Rechnungen dem Netzverbraucher anzugeben, welchen Anteil die einzelnen Energieträger an der Strombildung haben. Dieses kann durchaus aufwendig werden, wenn Strom hinzugekauft werden muss, weil die eigene Stromversorgung insoweit nicht mengenmäßig ausreicht.

Über den Netzversorger ist dann sicherzustellen, dass die Kundenanlage des Vermieters an das Netz angeschlossen wird und mit den notwendigen Zählern auch Unterzählern versorgt wird; § 20 Abs. 1 b EnWG. Denn es muss ja auch sichergestellt werden können, dass in einem Mehrfamilienhaus der eine oder andere Mieter keinen Mieterstrom bezieht, sondern von externen Stromversorgern.



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Bestonders günstige Konditionen für Mitglieder



www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



4. Vertragsbindung

Bei einem Mieterstromvertrag darf der Nutzer nicht länger als 1 Jahr gebunden sein. Eine längere Bindungsfrist wäre unwirksam, § 42 a Abs. 3 Satz 1 EnWG. Damit ist die Regelung gegenüber dem § 309 Ziff. 9 BGB verschärft. Dort wären Verträge, die länger als 2 Jahre den Vertragspartner binden, nichtig, § 309 Ziff. 9 BGB. Die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um mehr als 1 Jahr oder eine längere Kündigungsfrist als 3 Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer ist ebenfalls nach § 42 Abs. 3 Satz 2 EnWG unwirksam. Eine vertragliche Bestimmung, durch die das Kündigungsrecht während der Dauer des Mietverhältnisses ausgeschlossen oder beschränkt wird, ist ebenfalls unwirksam, § 42 Abs. 3 Satz 3 EnWG. Dieses würde ja auch der Wahlfreiheit des Letztverbrauchers nach § 20a EnWG zuwiderlaufen.

Wird das Wohnraummietverhältnis gekündigt, dann endet auch der Mieterstromvertrag. Dazu bedarf es keiner ausdrücklichen Kündigung des Mieterstromvertrages. Dieser endet mit Rückgabe der Wohnung, § 42 a Abs. 2 Satz 7 EnWG.

Die Nichtigkeitsfolge einer unzulässigen Verknüpfung von Wohnraummietvertrag mit Mieterstromvertrag ist, dass der Wertsatz des Mieters nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung für den gelieferten Strom auf den Höchstbetrag von max. 75 % des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversor-

gungstarifs, auf der Basis des Grund- und Arbeitspreises beschränkt ist und wenn der Mieterstrompreis niedriger ist, max. in Höhe des Mieterstromvertragspreises.

Dass der Mieter ggf. bei Abschluss des Vertrages wusste, dass der Stromlieferungsvertrag deshalb nichtig ist, spielt entgegen den gesetzlichen Regelungen in §§ 814 und 817 Satz 2 BGB keine Rolle, die Regelungen über den Mieterstromvertrag gehen vor, § 42 a Abs. 2 Satz 3 EnWG.

5. Einsatz des selbst erzeugten Stroms im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

Die Eigenerzeugung des Stroms und seine Verwendung für bestimmte Betriebskostenarten bedarf der Erläuterung.

Der Betriebsstrom wird bei den Betriebskostenarten Nr. 4 a Heizkostenversorgung, Nr. 5 Kosten des Betriebsstroms für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage oder Nr. 6 für die verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage ebenso zu berücksichtigen sein wie der Betriebsstrom für Personenlastenaufzüge nach Nr. 7 und für die Beleuchtung der gemeinschaftlich genutzten und zugänglichen Flächen nach Nr. 11 sowie der Gemeinschaftsantennenanlage Nr. 5 a und für den Betriebsstrom der Wäschepflege nach Nr. 16.

Der Preisansatz erfolgt nach den Grundsätzen des § 1 Satz 1 der Betriebskostenverordnung. Sachleistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leis-

tung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Bei dem Mieterstrom würden dann die Regelungen bezüglich der Preishöhe und der Umsatzsteuer nach dem EnWG einzustellen sein und somit der Vermieter seine vereinbarten Mieterstrompreise nutzen können.

6. Schlussbetrachtung

Mit dem Mieterstrommodell wird die Möglichkeit von kostensparender Stromerzeugung und Weitergabe an den Mieter geschaffen. Zudem besteht die Möglichkeit, die Lücke, die § 555 b Ziff. 2 in Verbindung mit § 559 Abs. 1 BGB schafft, zu schließen. Nach diesem gesetzlichen Regelungszusammenhang sind Modernisierungsmaßnahmen durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart, ohne dass das Klima nachhaltig geschützt wird, keine Modernisierungsmaßnahme, die der Mieter durch eine Mieterhöhung mittragen müsste. Über den Mieterstrom können jetzt solche Investitionen refinanziert werden. Sie ermöglichen somit dem Hauseigentümer klimaschonende Maßnahmen, die er nicht nur allein zu tragen hat.

Damit stellt die Möglichkeit des Mieterstroms einen wichtigen Beitrag zur Beschleunigung der Klimaneutralität von Gebäuden dar.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock