

Das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom

Thorsten Kirch/Dr. Julian Asmus Nebel

Problemstellung und Ziel

Am 20.11.2017 hat die EU-Kommission die Förderung von Mieterstrom im EEG 2017 beihilferechtlich genehmigt. Das Mieterstromgesetz war zwar bereits am 25.07.2017 in Kraft getreten, jedoch stand der Mieterstromzuschlag unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die EU-Kommission.

Mieterstrommodelle zeichnen sich dadurch aus, dass Strom aus einer dezentralen Stromerzeugungsanlage (Blockheizkraftwerk oder Solaranlage) vom Vermieter oder einem Energiedienstleistungsunternehmen an die Mieter eines Wohngebäudes geliefert wird. Lediglich die Reststrommengen, die zur Vollversorgung der Mieter erforderlich sind und von der dezentralen Erzeugungsanlage nicht geliefert werden können, werden über Stromlieferverträge am Markt beschafft. Trotz des Entfallens zentraler Strompreisbestandteile (Netzentgelte, Konzessionsabgabe, netzseitige Umlagen und Stromsteuer) ist der Betrieb einer Anlage ohne Förderung im Vergleich zur Volleinspeisung des Stroms in das Netz der allgemeinen Versorgung in der Regel nicht wirtschaftlich, auch weil die Stromlieferungen vom Vermieter an den Mieter im vollen Umfang der EEG-Umlage unterliegen.

Die gesetzlichen Neuregelungen sollen erstens dazu führen, dass auch Mieter von den Förderungen des EEG profitieren können und zweitens den Ausbau der Stromerzeugung aus Solaranlagen vorantreiben.

Einführung des Mieterstromzuschlags

Kernstück des Gesetzes ist die Einführung des Mieterstromzuschlags in § 21 Abs. 3 EEG 2017. Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind, wird künftig gefördert, wenn er ohne Nutzung des Netzes der allgemeinen Versorgung von einem Mieter im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude verbraucht wird.

Da der Strom nicht in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, stellt der Mieterstromzuschlag

keine Einspeisevergütung dar. Gleichwohl ist die Förderung an die Regelungen der Einspeisevergütung angelehnt. So besteht der Anspruch auf Zahlung des Mieterstromzuschlags über einen Zeitraum von 20 Jahren ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Solaranlage. Es bestehen drei Vergütungskategorien (bis 10 kW, über 10 kW bis 40 kW und über 40 kW bis 100 kW), die an die installierte Leistung der Solaranlage anknüpfen.

Allerdings werden gemäß § 23b Abs. 1 EEG 2017 von der regulären Einspeisevergütung, d.h. dem anzulegenden Wert nach § 48 Abs. 2 und § 49 EEG 2017, wieder 8,5 Cent je kWh abgezogen, da der Betreiber der Stromerzeugungsanlage neben dem Mieterstromzuschlag den Erlös aus dem Verkauf des Stroms erhält.

Der Anspruch auf Zahlung des Mieterstromzuschlags ist gemäß § 23b Abs. 3 EEG 2017 auf 500 MW neu installierte Anlagen pro Jahr begrenzt. Ist die 500 MW-Grenze erreicht, erfolgt ein Förderstopp ab dem zweiten Kalendermonat bis zum Ende des Jahres.

Voraussetzungen des Mieterstromzuschlags

Nach § 21 Abs. 3 Satz 1 EEG 2017 besteht ein Anspruch auf Zahlung des Mieterstromzuschlags für Strom aus Solaranlagen mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 100 kW, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind, soweit der Strom an einen Letztverbraucher geliefert und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang des Gebäudes verbraucht wird.

Solaranlage mit installierter Leistung bis zu 100 kW

Der Strom muss in einer Solaranlage erzeugt werden, deren installierte Leistung 100 kW insgesamt nicht überschreiten darf. Betreiber der Solaranlage muss jedoch nicht der Vermieter sein. Dies soll dem Umstand Rechnung tragen, dass häufig spezialisierte Unternehmen die Solaranlage betreiben und die Stromlieferung und energiewirtschaftliche Abwicklung (Vertragswesen, Abrechnung, Kundeninformationen und Meldepflichten) sowie den Messstellenbetrieb übernehmen.

Da sich die Förderung nur auf Solaranlagen bezieht, erhalten die Betreiber von Blockheizkraftwerken in diesem Zusammenhang keine Förderung. Diese können jedoch einen Zuschlag für KWK-Strom auch ohne Einspeisung in das Netz der allgemeinen Versorgung gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 KWKG erhalten.

Die Solaranlage muss auf, an oder in einem Wohngebäude i.S.d. § 3 Nr. 50 EEG 2017 installiert sein. Ein Wohngebäude in diesem Sinne liegt auch vor, wenn mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dienen. In der Gesetzesbegründung wird darauf verwiesen, dass daher auch die Belieferung eines Gewerbebetriebs in einem Gebäude, dessen Fläche zu mindestens 40 Prozent dem Wohnen dient, möglich ist. Zudem kann auch eine Wohnungseigentümergeinschaft die Anlage betreiben und den Strom an die Wohnungseigentümer liefern (BT-Drs. 18/12355, S. 16).

Lieferung an einen Letztverbraucher

Der in der Solaranlage erzeugte Strom muss an einen Letztverbraucher geliefert und von diesem verbraucht werden. Dadurch kommt das Alternativverhältnis von Mieterstrom und Eigenversorgung zum Ausdruck. Anders als bei der Eigenversorgung, bei der Stromerzeuger und Stromverbraucher dieselbe Person sind, wird beim Mieterstrom der vom Anlagenbetreiber erzeugte Strom von einer anderen Person verbraucht. Die Art der Verbrauchseinrichtung ist für die Förderfähigkeit unerheblich. Auch das Beladen der Batterie eines Elektroautos stellt laut Gesetzesbegründung einen Letztverbrauch von Strom in diesem Sinne dar (BT-Drs. 18/12355, S. 17).

Verbrauch des Stroms im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang

Der Strom muss gemäß § 21 Abs. 3 EEG 2017 ohne Durchleitung durch ein Netz innerhalb des Gebäudes oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Gebäude verbraucht werden. Damit knüpft die Regelung an den räumlichen Anwendungsbereich der Eigenversorgung gemäß § 3 Nr. 19 EEG 2017 an.

Meldung zum Marktstammdatenregister

Nach § 23b Abs. 2 Nr. 2 EEG 2017 besteht der Anspruch zudem erst dann, wenn die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags dem Marktstammdatenregister gemeldet wird. Die Bundesnetzagentur hat auf ihrer Internetseite für Solaranlagenbetreiber, die den sog. Mie-

terstromzuschlag beanspruchen möchten, ein entsprechendes Formular zur Meldung bereitgestellt.

Vorgaben für die Mieterstromverträge

Der Betreiber der Solaranlage bzw. der Vermieter soll die wirtschaftlichen Vorteile, die er aus der Förderung erhält, an den Mieter weitergeben und diesen durch attraktive Strompreise für den Mieterstrom gewinnen. Der Mieter kann rechtlich nicht verpflichtet werden kann, Mieterstrom abzunehmen. Nur wenn der Mieter das Wahlrecht hat, bei überhöhten Preisen keinen Mieterstromvertrag abzuschließen oder später zu einem anderen Stromanbieter zu wechseln, hat der Vermieter bzw. der Anlagenbetreiber einen Anreiz, wettbewerbsfähige Preise anzubieten.

Die Regelungen zu Energielieferungen an Letztverbraucher im EnWG werden durch § 42a EnWG ergänzt, der Vorgaben für Mieterstromverträge vorsieht.

Gemäß § 42a Abs. 2 Satz 1 EnWG müssen Mietvertrag und Mieterstromvertrag über Wohnungen, die nicht nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind, getrennt voneinander abgeschlossen werden. Die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass bei der Vermietung von Wohnungen nicht selten ein strukturelles Verhandlungsungleichgewicht besteht. Der Mietinteressent könnte sich veranlasst sehen, den Mieterstromvertrag gegen seinen Willen abzuschließen, um den Abschluss des Wohnraummietvertrages nicht zu gefährden (BT-Drs. 18/12355, S. 25f.).

Ist der Mieterstromvertrag entgegen des Verbots Bestandteil des Mietvertrags, ist der Mieterstromvertrag gemäß § 42a Abs. 2 Satz 2 EnWG nichtig. Der Vertrag ist in diesem Fall nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften rückabzuwickeln. Der Wertersatzanspruch des Vermieters für den gelieferten Strom ist jedoch auf einen Betrag von höchstens 75 Prozent des in dem jeweiligen Gebiets geltenden Grundversorgungstarifs gedeckelt und darf auch nicht höher sein als der im Mieterstromvertrag vereinbarte Preis.

Der Mieterstromvertrag endet gemäß § 42a Abs. 2 Satz 7 EnWG automatisch, wenn der Mietvertrag gekündigt wird mit der Rückgabe der Wohnung. Ferner ist die Vereinbarung einer Laufzeit des Mieterstromvertrags von mehr als einem Jahr gemäß § 42a Abs. 3 Satz 1 EnWG und die stillschweigende Verlängerung der Laufzeit des Mieterstromvertrags um mehr als ein Jahr gemäß § 42a Abs. 3 Satz 2 EnWG ausgeschlossen.

Der Preis für Mieterstrom wie Reststrombezug darf gemäß § 42a Abs. 4 EnWG nicht höher sein als 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs. Dadurch soll verhindert werden, dass der Mieter, der sich bei der Miete von Wohnraum einem strukturellem Verhandlungsungleichgewicht ausgesetzt sieht, wirtschaftlich schlechter gestellt wird, als wenn er seinen Strom über einen Grundversorgungstarif bezieht.

Keine Anwendung auf Bestandsanlagen

Betreiber bereits bestehender Anlagen steht nach der Übergangsregelung des § 100 Abs. 7 EEG 2017 kein Anspruch auf Zahlung des Mieterstromzuschlags zu. Vielmehr wird der Mieterstromzuschlag nur für neue Anlagen gezahlt, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes in Betrieb genommen werden.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren Thorsten Kirch unter +0221 33660-784 oder tkirch@goerg.de bzw. Dr. Julian Asmus Nebel unter +030 884503-313 an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99