

Nun doch: Das neue Mieterstromgesetz steht vor der Tür

Mit der Verabschiedung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ist die Energiewende seit Jahren beschlossene Sache. Ziel des Gesetzes ist der schrittweise Umstieg auf regenerative Energien.

Bereits bis zum Jahr 2025 sollen 40 – 45 % des erzeugten Stromes aus erneuerbaren Energiequellen stammen. Der Ausbau soll stetig, kosteneffizient und netzverträglich erfolgen. Um diesem Ziel näher zu kommen, setzt der Gesetzgeber nicht nur auf die Mitwirkung der Betreiber von Erneuerbare-Energien-Anlagen, sondern möchte vielmehr auch die gesamte Bevölkerungsschicht mit einbeziehen.

Nach derzeitigem Rechtsstand soll im Sommer dieses Jahres das sogenannte Mieterstrommodell erschaffen und umgesetzt werden. Hierzu wurde bereits ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) für ein Gesetz zur Förderung von Mieterstrom (Mieterstromgesetz) veröffentlicht.

Mieterstrom – was verbirgt sich hinter diesem Begriff?

Mieterstrom meint lokal produzierten Strom, der aus Photovoltaikanlagen-Anlagen (PV-Anlagen) oder Blockheizkraftwerken (BHKW) stammt, die vom Eigentümer oder Vermieter betrieben werden. Dieser Strom wird an die Bewohner des Wohngebäudes (Letztverbraucher) geliefert und von diesen verbraucht. Eine Personenidentität und damit eine Eigenversorgung nach § 3 Nr. 19 EEG 2017 ist aufgrund des Lieferverhältnisses zwischen Anlagenbetreiber und Letztverbraucher ausgeschlossen, mit der Folge, dass die EEG-Umlage in voller Höhe zu entrichten ist. Diesem wirtschaftlichen Nachteil, die EEG-Umlage vollständig entrichten zu müssen, soll durch das Mieterstrommodell entgegengetreten werden.

Wie Sie von den Neuregelungen wirtschaftlich profitieren

Zur Diskussion standen anfangs zweierlei Möglichkeiten, um die Gestaltung der Förderung umzusetzen. Die indirekte Förderung hatte ursprünglich aufgrund des „Lieferverhältnisses“ eine Reduktion der EEG-Umlage vorgesehen. Diese zuvor in § 95 Nr. 2 EEG 2017 verankerte Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung für Mieterstrommodelle soll keine Anwendung mehr finden. Diese Ermächtigung ist von einer passiven Förderung ausgegangen, wonach die EEG-Umlage in Höhe von € 6,88 ct/kWh innerhalb von Mieterstrommodellen um einen Teil verringert werden sollte.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird vielmehr eine direkte Förderung des Mieterstroms präferiert.

Der Anlagenbetreiber erhält daher zwei verschiedene Vergütungen. Zum einen den Erlös des Stromes, den er an den Mieter direkt verkauft. Hierbei handelt es sich um den sogenannten Mieterstrom, der innerhalb des Wohngebäudes erzeugt und direkt dezentral verbraucht wird. Für diesen Mieterstrom sieht der Gesetzentwurf eine Förderung vor, die sich aus der „normalen“ EEG-Vergütung abzüglich eines Abschlags in Höhe von 8,5 ct/kWh errechnet. Die Förderhöhe beträgt somit für die an den Mieter gelieferte Strommenge zwischen 2,75 ct/kWh und 3,8 ct/kWh.

Zum anderen erhält der Anlagenbetreiber die EEG-Vergütung aus der Überschusseinspeisung in das öffentliche Stromnetz.

Um Überrenditen zu verhindern und das Mieterstromprojekt wirtschaftlich in allen Regionen Deutschlands zu gestalten, wird eine Staffelung der Vergütungssätze nach Anlagengröße angestrebt. Mit steigender Anlagengröße verringert sich auch die Vergütung in ct/kWh.

Sparen mit hausgemachtem Strom

Von diesem Mieterstromgesetz profitieren beide Seiten gleichermaßen - Mieter und Vermieter. Der Anlagenbetreiber hat den Vorteil doppelter Einkünfte, indem er die Mieterstromvergütung sowie die EEG-Vergütung durch Einspeisung in das öffentliche Stromnetz erhält. Dabei kann der Anlagenbetreiber der Eigentümer oder der Vermieter eines Gebäudes sein und den Bewohnern bzw. Mietern den Strom vom eigenen Dach anbieten.

Dieser hausgemachte Strom erlaubt es dem Betreiber der Anlage, konkurrenzfähig zu sein und den eigenen Strom kostengünstiger als der örtliche Stromversorger anzubieten. Der Strom wird direkt an den Mieter geliefert und nicht ins öffentliche Netz eingespeist. Hierdurch wird das öffentliche Stromnetz vermieden, mit der Folge, dass weder Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Konzessionsabgaben oder ähnliche Abgaben anfallen. Dies stellt einen unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteil für den Verbraucher dar.

Dabei kann der Mieter als Verbraucher frei entscheiden, woher er seinen Strom beziehen möchte. Es besteht also keine Verpflichtung von Seiten des Mieters, den Strom vom Vermieter abnehmen zu müssen.

Umsetzung in der Praxis

Um das Mieterstrommodell in der Praxis erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es angepasster und darauf abgestimmter Mietverträge. Innerhalb dieser Mietverträge wird das Mieterstrommodell integriert und rechtssicher gestaltet. Zudem empfiehlt es sich, einen gesonderten Stromliefervertrag (Mieterstromvertrag) abzuschließen, der unabhängig vom Mietverhältnis gekündigt werden kann.

Zu beachten ist hierbei, dass nach derzeitigem Gesetzesstand Mieterstromverträge eine Laufzeit von maximal bis zu einem Jahr haben dürfen und jedes Jahr explizit verlängert werden muss. Eine stillschweigende Verlängerung dieser Verträge, wie es das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) nach § 309 Nr. 9 BGB für „gewöhnliche“ Stromlieferverträge“ vorsieht, soll bei Mieterstrom nicht gelten.

Während Immobilienunternehmen für ihre Mieteinnahmen Gewerbesteuer befreit sind, riskieren sie für Eigenproduktion und Handel mit Strom dieses Privileg. Hier erscheint es sinnvoll, einen Energiedienstleister bzw. Contractor mit der Erzeugung des Stromes, dem Betrieb der Anlage (Photovoltaik oder BHKW) und der Strombelieferung der Mieter zwischenzuschalten.

Die Verträge müssen zwangsläufig aufeinander abgestimmt sein, damit Regelungslücken vermieden werden und die Interessen der Parteien (Mieter und Vermieter) vollumfänglich gewahrt werden.

Fazit

Die neuen gesetzlichen Regelungen bringen einen weiteren Schritt zur aktiven Energiewende mit sich. Es steht nunmehr nicht lediglich den Anlagenbetreibern die Möglichkeit offen, aktiv Erneuerbare Energien zu nutzen. Auch die große Verbraucherschicht kann die regenerativen Energien wirtschaftlich für sich nutzen, in dem eine Eigenversorgung an der eigenen Immobilie umgesetzt wird, die sich am neuen Mieterstromgesetz orientiert.

Der wirtschaftliche Vorteil liegt darin, dass sämtliche öffentlichen Abgaben und Umlagen bei Vermeidung des öffentlichen Stromnetzes vermieden werden, die Möglichkeit einer weiteren Vergütung (Mieterstromvergütung) geschaffen wird und hierdurch ein erhebliches Einsparungspotenzial genutzt wird.