

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Arbeitshilfe 96

Solarpaket I

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
und weitere Erleichterungen für die Nutzung
von PV-Strom in Mehrfamilienhäusern

August 2024



Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11

E-Mail : mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2024

Diese Broschüre ist zum Preis von
15 EUR zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-182
E-Mail: bestellung@gdw.de

GdW Arbeitshilfe 96

Solarpaket 1
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
und weitere Erleichterungen für
die Nutzung von PV-Strom in
Mehrfamilienhäusern

Vorwort

Die Wohnungswirtschaft hat in ihren Beständen bereits erhebliche Investitionen zur Minderung der CO₂-Emissionen getätigt. Seit 1990 wurden die CO₂-Emissionen um etwa 65 % vermindert (Verursacherbilanz). Seit 2019 ist das Ziel aber nicht mehr die Minderung der Treibhausgasemissionen, sondern deren komplette Vermeidung.

Auf diesem Weg zur Klimaneutralität wird erneuerbarer Strom eine wesentliche Rolle spielen. Bereits im Jahr 2035 soll deshalb die deutsche Stromversorgung nahezu klimaneutral sein, also nahezu vollständig durch erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff erfolgen. Das BMWK hat dafür 2023 eine Photovoltaikstrategie veröffentlicht.

Besondere Bedeutung für Wohnungsunternehmen gewinnt dabei die Eigenstromerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen. In der Vergangenheit wurden bereits auf vielen Liegenschaften PV-Anlagen verbaut, die den Strom entweder direkt ins Netz einspeisen oder vor Ort die Mieterinnen und Mieter versorgen. In der Vergangenheit war dabei vor allem das Konzept des Mieterstroms relevant. Der Erfolg ist leider überschaubar. Laut Marktstammdatenregister wurden seit 2017 etwa 8.400 Mieterstromanlagen mit 165 MW Leistung gebaut. Im ersten Mieterstromgesetz 2017 wurde die Gewährung des Mieterstromzuschlages auf max. 500 MW installierte Leistung pro Jahr begrenzt. Da die Mieterstrom-Regelungen aber kompliziert gemacht wurden, blieb der erhoffte Zubau an Dach-PV-Anlagen in der Wohnungswirtschaft aus. Damit wurde Zeit verschenkt, die es nun aufzuholen gilt, um die Ziele des Ausbaus der Solardachflächen noch zu erreichen. Bis 2030 sollen in Deutschland Solaranlagen mit einer elektrischen Gesamtleistung von 215.000 MW (215 GW) auf Dächern installiert oder auf Freiflächen aufgestellt sein. Bis Ende des Jahres 2023 waren deutschlandweit insgesamt rund 82,2 GW PV-Anlagen installiert.

Mit dem jüngst verabschiedeten Gesetzespaket "Solarpaket 1" erfolgten Erleichterungen für Photovoltaik-Anlagen auf, an oder um Mehrfamilienhäuser. Diese neuen Ansätze werden sich nun in der Praxis beweisen müssen. Wir setzen große Erwartungen in das neue Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung, das zusätzlich zum Mieterstrom etabliert wurde. Mit diesem neuen Modell wird für die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit geschaffen, Strom vom Dach einfacher als vorher den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung zu stellen, ohne zum Energieversorger zu werden. Wir sehen aber, dass die politischen Schritte klein sind und immer noch keine einfache Lösung bereitsteht, lokalen PV-Strom quartiersweit zu verwenden und abzurechnen.

Der Paradigmenwechsel, der lokalen PV-Anlagen und einer einfachen Verwendung des PV-Stroms vor Ort in den Quartieren zum Durchbruch verhilft, steht noch aus.



Axel Gedaschko

Inhalt

Seite

1		
Das Solarpaket 1		1
2		
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung		3
2.1		
Definition und Voraussetzungen		3
2.2		
Gebüdestromanlage		5
2.3		
Gebüdefinition		5
2.4		
Gebüdestromanlagenbetreiber		6
2.5		
Gebüdestromnutzungsvertrag		6
2.5.1		
Generelles		6
2.5.2		
Mieterrechte und -pflichten bei gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung		7
2.6		
WEG		9
2.7		
Abrechnung		9
2.8		
Gegenüberstellung von Mieterstrom und gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung im Prinzip		10
2.9		
Ausgewählte steuerliche Fragestellungen zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit Strom aus PV-Anlagen (§ 42 b EnWG)		12
2.9.1		
Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer		12
2.9.2		
Umsatzsteuer		14

3		
3	Neuerungen neben der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung	15
3.1	Anlagenzusammenfassung	15
3.2	Repowering	15
3.3	Direktvermarktung und Einspeisevergütung	16
3.4	Netzanschlüsse	17
3.5	Mieterstrom	17
4		
4	Wärmepumpenstrom	19
4.1	Strom für Wärmepumpen als Betriebskosten	19
4.2	Lokaler PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe	21
4.3	Ausschluss pauschaler Heizkostenabrechnung	22
5		
5	Ausblick: Beschleunigung von Netzanschluss- und Betriebserlaubnisverfahren	23
6		
6	Anlage: Mustervertrag	24

1

Das Solarpaket 1

Beim kurz "Solarpaket 1" genannten Gesetz handelt es sich um das "Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung" und ist Teil der [Photovoltaik-Strategie](#) der Bundesregierung. Die Photovoltaik-Strategie soll das politische Ziel unterstützen, bis zum Jahr 2035 eine nahezu klimaneutrale Stromversorgung zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil Erneuerbarer Energien am (Brutto-)Stromverbrauch Deutschlands von bisher knapp über 40 % auf 80 % verdoppelt werden. Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sind 215 Gigawatt installierter Photovoltaik-Leistung (PV) im Jahr 2030 vorgesehen. Das bedeutet, dass innerhalb weniger Jahre der jährliche Ausbau der Photovoltaik von gut 7 Gigawatt im Jahr 2022 auf 22 Gigawatt pro Jahr verdreifacht werden muss. Dieser starke Ausbau sei auch deswegen sinnvoll, weil Photovoltaik einer der günstigsten Energieträger ist und somit zu den wichtigsten Stromerzeugungsquellen der Zukunft gehört.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen verschiedene Aspekte in diesem Bereich verbessert werden. Die [Photovoltaikstrategie](#) des BMWK vom Mai 2023 dokumentiert die erforderlichen Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern. Wesentlich für die Wohnungswirtschaft sind dabei:

- Verbesserungen bei Mieterstrom
- Einführung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung
- Beschleunigung von Netzanschlüssen
- Abbau steuerrechtlicher Hürden
- Vereinfachungen für Balkon-PV (siehe GdW Arbeitshilfe 93)

Das Solarpaket 1 ist ein erster Schritt, der aus wohnungswirtschaftlicher Sicht deutlich ausbaufähig wäre. Ein Solarpaket 2 soll mit weiteren Maßnahmen folgen.

Das Solarpaket 1 ist keine Änderung an einem einzelnen Gesetz, sondern ändert

- das Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG,
- das Energiewirtschaftsgesetz EnWG,
- die Marktstammdatenverordnung,
- das Messstellenbetriebsgesetz,
- die KWK-Ausschreibungsverordnung und
- das Energiefinanzierungsgesetz.

Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die ersten beiden Gesetze von Bedeutung.

Das Solarpaket 1 wurde am 15.05.2024 im [Bundesgesetzblatt](#) veröffentlicht und ist am Folgetag, also am 16.05.2024, in Kraft getreten.

Das mit § 42 b EnWG eingeführte Konstrukt der "gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung" beschreibt ein neues Modell für den erzeugungsnahen Verbrauch von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Zielsetzung dieses neuen Modells ist es, dass Solarstrom ohne großen Bürokratieaufwand vom Vermieter oder einem Dritten für die Mietparteien innerhalb eines Gebäudes bereitgestellt werden kann. Den Mietern als teilnehmenden Letztverbrauchern wird dabei eine verstärkte Teilhabe an der Energiewende sowie ein gezielter und vereinfachter Zugang zu klimafreundlich erzeugter Energie ermöglicht. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist eine grundsätzliche neue Art, wie Wohnungsunternehmen lokal erzeugten Strom für ihre Mieter bereitstellen können. Dieses neue Modell existiert parallel zum bereits bekannten Mieterstrom-Modell, hat jedoch eigene Regelungen und Voraussetzungen.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wird im EnWG nicht legal definiert, sondern als Überschrift für § 42 b verwendet. Bei gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung können Letztverbraucher unter bestimmten Bedingungen (unter anderem Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrages) Strom aus einer Gebäudestromanlage (siehe Kapitel 3.2) nutzen.

Voraussetzungen:

Grundvoraussetzungen für das Bestehen einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sind:

- Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz und in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes, in, an oder auf dem oder in, an oder auf dessen Nebenanlagen die Gebäudestromanlage installiert ist,
- Nutzung unmittelbar aus der Gebäudestromanlage oder nach Zwischenspeicherung in einer Energiespeicheranlage, die in, an oder auf demselben Gebäude oder in, an oder auf einer Nebenanlage desselben Gebäudes wie die Gebäudestromanlage installiert ist,
- viertelstündliche Messung der Strombezugsmengen des Letztverbrauchers und
- Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrages zwischen dem Letztverbraucher (teilnehmender Letztverbraucher) und Betreiber, der Gebäudestromanlage geschlossen hat.

Die Grundlage des Modells bildet also ein Gebäudestromnutzungsvertrag zwischen dem Betreiber der Gebäudestromanlage (Wohnungsunternehmen) und dem Letztverbraucher (Mieter). Dieser Vertrag regelt die Belieferung und Vergütung von Gebäudestrom.

Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist in diesem Modell **nicht** (wie ein klassischer Stromlieferant) für die komplette Stromlieferung der Mieter verantwortlich. Letztverbraucher (Mieter) des Gebäudestroms haben neben dem Gebäudestromnutzungsvertrag, über den sie anteilig Solarstrom nutzen, noch andere Strombezugsquellen.

Der Anwendungsbereich des Gebäudestrommodells ist beschränkt auf eine Versorgung mit dem durch die Gebäudestromanlage erzeugten Strom innerhalb desselben Gebäudes und damit auf eine Nutzung des Stroms hinter dem Netzverknüpfungspunkt.

Vereinfachungen durch das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

Wesentlich ist, dass der Betreiber der Gebäudestromanlage nicht zum Energieversorger wird, weil er nicht die komplette Stromversorgung des teilnehmenden Letztverbrauchers sicherstellen muss.

Die grundsätzlichen Regelungen dazu sind in § 42 b Abs. 3 und 4 EnWG verankert. Sie definieren, dass der Betreiber, zum Beispiel das Wohnungsunternehmen, nicht verpflichtet ist, eine umfassende und vollständige Stromversorgung über die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung sicherzustellen. Jeder Mieter muss zusätzlich individuell einen weiteren Stromliefervertrag, den sogenannten Reststromliefervertrag, abschließen.

Zusätzlich ist geregelt, dass das Wohnungsunternehmen kein Energielieferant ist und ebenso die umfassenden Regelungen für Energielieferanten nach §§ 40 ff. EnWG weitgehend ausgeschlossen sind.

Im Detail:

§ 42 b Abs. 4 EnWG

[...] Auf einen Gebäudestromnutzungsvertrag

1. sind die §§ 40, 41 Absatz 1 bis 4, 6 und 7 sowie § 42 Absatz 1 nicht anzuwenden
2. sind die §§ 40 a und 40 b Absatz 1 bis 4 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass dem teilnehmenden Letztverbraucher abweichend von § 40 b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 keine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung angeboten werden muss, und
3. ist § 42 a Absatz 2 und 3 mit Ausnahme von § 42 a Absatz 2 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.

Das bedeutet in der Anwendung, umfassende Erleichterungen für die Gestaltung von Gebäudestromnutzungsverträgen durch den Wegfall der Anforderungen an die Gestaltung und inhaltliche Aufbereitung von Rechnungen nach § 40 EnWG und insbesondere dem Wegfall der Anforderungen an einen Energieliefervertrag nach § 41 EnWG.

Erhalten bleiben im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung die Anforderungen nach §§ 40 a und 40 b Absatz 1 bis 4 EnWG. Das bedeutet vereinfacht, dass eine Abrechnung in definierten Zeiträumen weiterhin erforderlich ist. Es muss den teilnehmenden Letztverbrauchern (Mieter) jedoch abweichend von § 40 b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 EnWG keine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung angeboten werden.

Nachfolgend finden Sie nähere Erläuterungen zu den Bestandteilen des Modells einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung.

2.2

Gebäudestromanlage

Legaldefinition gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 20 b EnWG:

"Eine Gebäudestromanlage ist eine Erzeugungsanlage, die aus solarer Strahlungsenergie elektrische Energie erzeugt, die ganz oder teilweise im Rahmen eines Gebäudestromnutzungsvertrags durch teilnehmende Letztverbraucher gemäß § 42 b Absatz 1 EnWG verbraucht wird." Eine Durchleitung durch ein Netz ist ausgeschlossen.

Vom Begriff umfasst sind Solarenergieanlagen aller Art mit Ausnahme von mieter eigenen "Balkonkraftwerken". Erneuerbare Energieträger wie Wind- oder Wasserenergie sind hingegen vom Begriff der Gebäudestromanlage nicht umfasst, selbst wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind und Energie in ein gebäudeinternes Stromnetz liefern.

Darüber hinaus kann der in der Gebäudestromanlage erzeugte Strom nach § 42 b Absatz 1 EnWG zwischengespeichert werden, bevor er den teilnehmenden Letztverbrauchern zur Verfügung gestellt wird.

2.3

Gebäudedefinition

Für die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wurde in § 3 Nr. 20 a EnWG ein neuer Gebäudebegriff eingeführt, wonach "Gebäude als "überdeckte alleinstehende oder baulich verbundene bauliche

Anlagen, die von Menschen betreten werden können" definiert sind. Die Neuerung besteht darin, dass die Formulierung "baulich verbunden" auch bauliche Anlagen wie zum Beispiel Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbau in die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung mit einbezieht. Allerdings bleibt die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung trotzdem auf dasselbe Gebäude oder eine Nebenanlage dieses Gebäudes ohne Durchleitung durch ein Netz beschränkt.

2.4

Gebäudestromanlagenbetreiber

Der Gebäudestromanlagenbetreiber ist Eigentümer der Gebäudestromanlage und verantwortlich für den Betrieb sowie Instandhaltung und Wartung der Solaranlagen, des hausinternen Stromnetzes und der erforderlichen Stromzähler. Die vorgenannten Aufgaben können vollumfänglich an Dritte abgegeben werden, vorzugsweise dem ortsansässigen Messstellenbetreiber. Dem Gebäudestromanlagenbetreiber obliegt es alleinig, Gebäudestromnutzungsverträge im Sinne des § 42 b Abs. 1 EnWG mit den teilnehmenden Letztverbrauchern abzuschließen

2.5

Gebäudestromnutzungsvertrag

2.5.1

Generelles

Der Gebäudestromnutzungsvertrag ist ein privatrechtlich abzuschließender Vertrag zwischen dem Betreiber einer Gebäudestromanlage und einzelnen Mietern bzw. Miteigentümern. Der Vertrag regelt die Grundsätze und Anwendungsbereiche der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Durch den Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrags werden Mieter bzw. Wohnungseigentümer sogenannte teilnehmende Letztverbraucher.

Laut Begründung zum Gesetz ist der Kreis der potenziellen Letztverbraucher nicht auf Mieter, Wohnungseigentümer und sonstige Miteigentümer beschränkt, sondern erfasst auch sonstige Letztverbraucher im Gebäude, beispielsweise Pächter. Der Gebäudestromnutzungsvertrag kann sowohl mit nur einem als auch mehreren teilnehmenden Letztverbrauchern geschlossen werden.

Voraussetzungen:

- Wohnung oder die Räume müssen sich in demselben Gebäude befinden, auf, an oder in dem die Gebäudestromanlage installiert ist,
- Erzeugungs- und Verbrauchsanlagen müssen sich hinter demselben Netzverknüpfungspunkt befinden, es darf somit keine Durchleitung durch ein externes Netz erfolgen,
- Messgeräte zur Ermittlung von Strombezugsmengen müssen installiert worden sein, die viertelstundenscharfe Messungen und damit verbunden eine rechnerische Zuteilung des erzeugten Stroms auf die teilnehmenden Letztverbraucher ermöglichen und damit dem Erfordernis des § 42 b Abs. 5 EnWG genügen,
- Gemäß § 42 b Abs. 1 Satz 2 EnWG darf **kein** Mieterstromzuschlag gemäß § 21 Absatz 3 EEG gewährt worden sein.

Einen Mustervertrag finden Sie in Kapitel 6.

2.5.2

Mieterrechte und -pflichten bei gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung

Während § 42 b Abs. 1 EnWG die Grundsätze und den Anwendungsbereich der Nutzung des Modells der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung regelt, regelt § 42 b Abs. 2 EnWG notwendige Inhalte eines Gebäudestromnutzungsvertrags, aus der sich sodann die entsprechenden Rechte und Pflichten ergeben.

Bei dem Gebäudestromnutzungsvertrag handelt es sich um einen privatrechtlich zu schließenden Vertrag zwischen dem Betreiber einer Gebäudestromanlage und dem Mieter, Wohnungseigentümer bzw. Eigentümer gewerblich genutzter Räume. § 42 b Abs. 2 EnWG bestimmt aber den notwendigen Inhalt solcher Vereinbarungen. Die Vertragsparteien können über diese Punkte hinaus weitere Regelungen vereinbaren.

Nr. 1: Recht des teilnehmenden Letztverbrauchers zur Nutzung der elektrischen Energie, die durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde, im Umfang des aufgrund eines Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteils sowie Festlegung eines Aufteilungsschlüssels.

§ 42 Abs. 2 Nr. 1 EnWG beschreibt den wesentlichen Gegenstand des Gebäudestromnutzungsvertrags, nämlich die Nutzungsmöglichkeit des Stroms, der durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde. Dabei steht jedem teilnehmenden Netzverbraucher die Menge an elektrischer Energie zu, die sich aufgrund des vereinbarten Aufteilungsschlüssels ergibt. Der teilnehmende Letztverbraucher verfügt insofern über einen ideellen Anteil an der Erzeugungsanlage. Nur ideell ist dieser Anteil deshalb, weil er sich lediglich auf den Verbrauch des durch die Gebäudestromanlage erzeugten Stromes bezieht, nicht aber auf die Anlage selbst.

Zwischen den Vertragsparteien kann sowohl ein statischer als auch ein dynamischer Auftragschlüssel vereinbart werden. Unter einem statischen Auftragschlüssel ist dabei die Festlegung eines bestimmten, gleichbleibenden Anteils der Produktion der Anlage zu verstehen, der jeder und jedem Beteiligten zugeteilt wird und von diesem genutzt werden kann, solange der Stromverbrauch des oder der Beteiligten in den jeweiligen gemessenen Zeitintervall mindestens so hoch wie die aufgrund des Aufteilungsschlüssels zugeteilte Strommenge ist. Im Fall eines dynamischen Aufteilungsschlüssels wird die Erzeugung der Gebäudestromanlage in jeder einzelnen gemessenen Zeiteinheit auf die Beteiligten zugeteilt, welche zu dieser Zeit Strom verbraucht.

Nr. 2: entgeltliche Gegenleistung

§ 42 Abs. 2 Nr. 2 EnWG verhält sich über die Gegenleistung.

Zu vereinbaren ist also, ob eine entgeltliche Gegenleistung für die Nutzung der elektrischen Energie durch den teilnehmenden Letztverbraucher an den Betreiber zu leisten ist. Ist dies der Fall, muss die etwaige Höhe in Cent pro Kilowattstunde angegeben werden.

Nr. 3: Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage.

§ 42 Abs. 2 Nr. 3 EnWB legt fest, dass im Gebäudestromnutzungsvertrag ausdrücklich vereinbart werden soll, wer für den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage verantwortlich ist. Nicht nur der Vermieter kann also für den Betrieb, die Erhaltung oder/und die Wartung verantwortlich sein, sondern eben auch der Mieter. Bei Wohnungsunternehmen, nicht bei privaten Vermietern, sollte dies in aller Regel durch das Unternehmen selbst erfolgen bzw. entsprechende Leistungen in Auftrag gegeben werden.

Fraglich ist, ob die Kosten für Betrieb, Erhaltung und Wartung auf den Mieter umgelegt werden können. Die Begründung des Entwurfs verhält sich hierzu nicht, vergleiche BT-Drs. 20/8657. Es gibt auch keine Einschränkung. Die in Nr. 2 zu vereinbarende Gegenleistung verhält sich zum Arbeitspreis, also zum Verbrauch. Betrieb, Erhaltung und Wartung können aber als sogenannter Grundpreis neben dem in Nr. 2 genannten Arbeitspreis vereinbart werden. Hierfür spricht, dass gemäß Nr. 2 auch der Mieter für Betrieb, Erhaltung und Wartung der Anlage allein zuständig sein kann. Räumt das Gesetz auch diese Möglichkeit ein, so kann erst recht auch eine Vereinbarung über die Kostentragung getroffen werden.

Übernimmt der Vermieter die Aufwendungen für die Leistungsbereitstellung, so kann eine entsprechende Vergütung verlangt werden. Dies dürfte auch für die sonstigen Komponenten des Grundpreises gelten, also Abrechnung, Zählermiete, etc.

2.6 WEG

Bei einem Gebäude mit Wohnungs- oder Teileigentum und bei Betrieb durch eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können die Gebäudestromnutzungsverträge mit den teilnehmenden Letztverbrauchern durch eine Beschlussfassung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ersetzt werden.

2.7 Abrechnung

Für die Abrechnung eines Gebäudestromnutzungsvertrages bedarf es eines geeigneten Messkonzeptes mit entsprechenden Messeinrichtungen bzw. Messsystemen nach dem MsbG, welches sowohl den Strombezug aus dem Gebäudestrom als auch den netzseitigen Strombezug messen bzw. rechnerisch ermitteln kann.

Die durch die Gebäudestromanlage zur Verfügung gestellte Strommenge muss rechnerisch auf alle teilnehmenden Letztverbraucher aufgeteilt werden. Begrenzt wird diese Menge rechnerisch auf die Strommenge, die innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls in der Solaranlage erzeugt oder von allen teilnehmenden Letztverbrauchern verbraucht wird.

Die rechnerische Aufteilung dieser Strommenge zwischen den teilnehmenden Letztverbrauchern erfolgt anhand eines zwischen dem teilnehmenden Letztverbraucher und dem Betreiber der Gebäudestromanlage vereinbarten Aufteilungsschlüssels.

Vereinfacht ist die durch die Gebäudestromanlage erzeugte elektrische Energie **zu gleichen Teilen** auf die teilnehmenden Letztverbraucher zu verteilen.

Die einem einzelnen teilnehmenden Letztverbraucher im Wege der rechnerischen Aufteilung innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls zuteilbare Strommenge ist begrenzt auf die durch ihn in diesem Zeitintervall verbrauchte Strommenge.

Der Betreiber der Gebäudestromanlage teilt dem zuständigen Verteilernetzbetreiber den Aufteilungsschlüssel mit. Wie diese Kommunikation erfolgt, ist noch nicht abschließend definiert. Der GdW setzt sich für eine standardisierte Marktkommunikation ein.

2.8

Gegenüberstellung von Mieterstrom und gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung im Prinzip

Beiden Konzepten – Mieterstrom wie gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung – ist gemein, dass sie den Haushaltsstrom der Mieterhaushalte betreffen. Das zeigt sich auch in der gesetzlichen Regelung. Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wird neu als § 42 b EnWG eingeführt, Mieterstrom ist bereits in § 42 a EnWG geregelt. Beide Konzepte weisen einige Gemeinsamkeiten auf. So muss ein Vertrag mit dem Mieter geschlossen werden und es darf keine Vertragskopplung mit dem Mietvertrag stattfinden. Die wesentlichen Unterschiede sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

	Mieterstrom § 42 a EnWG i.V.m. § 21 Abs. 3 EEG	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung § 42 b EnWG § 21 Abs. 3 EEG ist nicht anzuwenden
Voraussetzungen	Strom aus Solaranlagen von Gebäuden oder Nebenanlagen Verwendung im selben Gebäude oder einer Nebenanlage im selben Quartier , aber ohne Durchleitung durch ein Netz (das heißt innerhalb einer Kundenanlage)	Strom aus Solaranlagen von Gebäuden oder Nebenanlagen Nutzung im selben Gebäude oder einer Nebenanlage, unmittelbar oder nach Zwischenspeicherung (im selben Gebäude oder der Nebenanlage), ohne Durchleitung durch ein Netz (das heißt innerhalb einer Kundenanlage)
Definition Gebäude	§ 3 Nr. 23 EEG "Gebäude" jede selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und vorrangig dazu bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen	§ 3 Nr. 20 a EnWG: Gebäude überdeckte alleinstehende oder baulich verbundene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können
Preisgestaltung und Messtechnik	Strompreis max. 90 % Grundversorger Messtechnik nach Messstellenbetriebsgesetz, virtueller Summenzähler zulässig (§ 20 Abs. 1 d EnWG)	Freie Preisgestaltung Viertelstündliche Messung bei Teilnehmenden (das heißt Smart-Meter)
Sonstige Pflichten	Umfassende Versorgung (Mieterstromlieferant wird zum Energieversorger) Einhaltung aller Anforderungen des EnWG an Lieferverträge und Rechnungsinhalte	Keine Reststromlieferung, aber Informationspflicht an Mieter über notwendigen Reststrombezug und an VNB ¹ über den Aufteilungsschlüssel eingeschränkte Anforderungen an Lieferverträge und Rechnungsinhalte laut EnWG
Vertragliche Grundlage	Mieterstromvertrag Erstvertragslaufzeit (neu) 2 Jahre Keine Vertragskopplung mit Mietvertrag Anspruch des Mieters auf umfassende Versorgung	Gebäudestromnutzungsvertrag Erstvertragslaufzeit von Energielieferverträgen allgemein max. zwei Jahre (§ 309 Nummer 9 BGB) Keine Vertragskopplung mit Mietvertrag Kein Anspruch des Mieters auf umfassende Versorgung, freie Lieferantwahl zum Reststrombezug

¹ VNB = Verteilnetzbetreiber

Gegenüber dem Mieterstrom weist die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung eine Reihe von Vorteilen, aber auch offene Fragen auf.

Vorteile:

- Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist einfacher umzusetzen als Mieterstrom
- Teillieferung des PV-Stromes, ohne zum Energieversorger zu werden
- Zwischenspeicherung explizit zulässig
- Erweiterter Gebäudebegriff, der zum Beispiel mehrere Treppenhäuser in einem Baukörper einschließt
- freie Preisgestaltung
- der bilanzierte Eigenverbrauch der Endkunden wird "einfach" von der Netzbezugsmenge abgezogen, siehe Kapitel 2.7.
- Die Unschädlichkeitsgrenzen für Einnahmen des Wohnungsunternehmens aus PV-Strom in KStG und GewStG wurden erhöht; das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung wurde zusätzlich in die KStG-Regelung aufgenommen.
- Wie auch bei Mieterstrom: Entfall von Umlagen und Abgaben, wie Netzentgelten, Konzessionsabgaben, Stromsteuer.

Offene Fragen:

- Es besteht eine Beschränkung auf den Gebäudebezug, d. h. trotz Kundenanlage ist gemeinschaftliche Gebäudeversorgung – anders als Mieterstrom – nicht ins Quartier erweiterbar. Das schränkt den Ausbau des Modells ein.
- Messstellenbetrieb mit viertelstündlicher Messung/Smart-Meter – wie genau sieht die Messstellenarchitektur und die Marktkommunikation aus? Wie erfolgt die Messdienstleistung?
- Erzeugung und Verbrauch müssen in derselben Viertelstunde stattfinden – wie stark können unterschiedliche Mieterhaushalte mit unterschiedlichen Verbrauchsprofilen profitieren?
- Den Netzbetreibern fehlen noch Prozesse für die Bilanzierung (Marktkommunikation noch nicht standardisiert)
- Die mögliche Einbindung von Dienstleistern ist noch nicht abschließend klar.

2.9

Ausgewählte steuerliche Fragestellungen zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit Strom aus PV-Anlagen (§ 42 b EnWG)

2.9.1

Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer

1

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und § 3 Nr. 15 GewStG)

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 KStG sind Wohnungsgenossenschaften von der Körperschaftsteuer befreit, soweit sie

- a) Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den Mitgliedern aufgrund eines Mietvertrags oder aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen;
- b) im Zusammenhang mit einer Tätigkeit im Sinne des Buchstabens a Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen herstellen oder erwerben und sie betreiben, wenn sie überwiegend für Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch die Genossenschaft oder den Verein notwendig ist.

Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, wenn die Einnahmen der Genossenschaft aus den in Satz 1 nicht bezeichneten Tätigkeiten 10 % der gesamten Einnahmen übersteigen (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 2 KStG). Die im Rahmen der sogenannten 10 %-Einnahmengrenze erzielten Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten führen zu einer partiellen Steuerpflicht der ansonsten steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft. Das Überschreiten der 10 %-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Genossenschaft insgesamt und damit zur vollständigen Steuerpflicht.

Die Steuerbefreiung gilt unter den gleichen Voraussetzungen auch für die Gewerbesteuer (§ 3 Nr. 15 GewStG).

Hier: Unschädlichkeitsgrenze bei Einnahmen aus der Bereitstellung von PV-Strom aus Gebäudestromanlagen – § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 3 KStG n.F.²

Die Stromerzeugung wird durch die Finanzverwaltung als gewerbliche Tätigkeit, die Einnahmen einer Vermietungsgenossenschaft aus der Lieferung von Strom dementsprechend als nicht begünstigte Einnahmen gewertet. Diese Einnahmen belasten somit die 10 %-Einnahmengrenze (partielle Steuerpflicht).

² Wachstumschancengesetz, BGBl. I 2024, Nr. 108 vom 27.03.2024, Anwendung ab Veranlagungszeitraum 2023 (§ 34 Abs. 3 b KStG). **Hinweis:** Der Verweis in der KStG-Regelung lautet zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Arbeitshilfe noch auf § 3 Nr. 20 a EnWG; dies wird mit dem Jahressteuergesetz 2024 geändert werden in § 3 Nr. 20 b EnWG.

Aber: Das Überschreiten dieser 10 %-Einnahmengrenze des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 2 KStG durch Einnahmen aus der Bereitstellung von PV-Strom aus Gebäudestromanlagen zur Nutzung durch Letztverbraucher (Mieter) im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ist für die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft unter der Voraussetzung unschädlich, dass die Einnahmen aus PV-Gebäudestrom zusammen mit den Einnahmen aus der Einspeisung des Überschussstroms aus der Gebäudestromanlage in das Netz dann nicht mehr 30 % der gesamten Einnahmen der Genossenschaft ausmachen (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 3 und 4 KStG).

D. h., die Steuerbefreiung als Vermietungsgenossenschaft geht durch Einnahmen aus PV-Gebäudestrom im zuvor beschriebenen Umfang nicht verloren. Gleichwohl sind diese Einnahmen als nicht begünstigte Einnahmen körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Exkurs: Gemeinschaftsanlage (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 Buchstabe b KStG)

Eine Gebäudestromanlage i. S. d. § 42 b EnWG, die die Mieter eines Gebäudes mit PV-Strom versorgt, könnte auch eine sogenannte Gemeinschaftsanlage (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 Buchstabe b) KStG darstellen. Gemeinschaftsanlagen sind bauliche Anlagen, die für Wohnungen errichtet werden und anstelle der üblicherweise zur Wohnungsnutzung gehörenden Einzelanlagen der Wohnungsberechtigten zur gemeinsamen Benutzung dienen. Voraussetzung dabei ist, dass die Gemeinschaftsanlage (hier: Gebäudestromanlage) überwiegend – das heißt zu mehr als 50 % – von den (im Gebäude wohnenden) Mitgliedern der Vermietungsgenossenschaft genutzt wird. Dann wären die Einnahmen aus PV-Gebäudestrom insgesamt den begünstigten Einnahmen zuzurechnen, d. h. keine Berücksichtigung bei der 10 %- bzw. 30 %-Einnahmengrenze, keine partielle Steuerpflicht. Die Mitnutzung von Nicht-Mitgliedern wäre unter Einhaltung der 50 %-Grenze unschädlich.

Diese Beurteilung ist vonseiten der Finanzverwaltung bislang nicht bestätigt.

2 Erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)

Steuerpflichtige Wohnungsunternehmen (Kapitalgesellschaften und Genossenschaften – auch Vermietungsgenossenschaften mit partiell steuerpflichtigem Bereich) können die sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) in Anspruch nehmen, wenn sie ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen und daneben nur die gesetzlich ausdrücklich zugelassenen – **unschädlichen** – Nebentätigkeiten ausüben. Das hat zur Folge, dass die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes – also die Vermietungstätigkeit – gewerbsteuerfrei bleiben.

Alle anderen Tätigkeiten sind dagegen schädlich. Das heißt, das Wohnungsunternehmen verliert bei der Ausübung nur einer schädlichen Tätigkeit die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der erweiterten

Kürzung insgesamt für das Unternehmen. Auch die Vermietungstätigkeit würde damit gewerbesteuerpflichtig.

Hier: Unschädlichkeitsgrenze bei Einnahmen aus PV-Strom (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe b GewStG n.F.)³

Für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist es **unschädlich**, wenn in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von PV-Strom aus dem Betrieb der gemeinschaftlichen Gebäudestromanlage an Mieter des Anlagenbetreibers (Wohnungsunterunternehmen) erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 20 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe b) aa) GewStG i. V. m. § 3 Nr. 21 c) EEG). Auch die Einnahmen aus der Einspeisung des Überschussstroms aus der Gebäudestromanlage in das Netz sind im Rahmen der 20 %-Einnahmengrenze unschädlich.

2.9.2 Umsatzsteuer

Die Lieferung von Strom durch den Vermieter an den Mieter wird seitens Finanzverwaltung als (umsatzsteuerfreie) Nebenleistung zur (umsatzsteuerfreien) Hauptleistung (Wohnungsvermietung) angesehen (vergleiche Abschnitt 4.12.1. 'Vermietung und Verpachtung von Grundstücken' Abs. 5 Satz 3 UStAE).

Bis zum Ergehen einer anderslautenden Äußerung seitens der Finanzverwaltung wird diese Auffassung auch für Stromlieferungen vom Vermieter an Mieter im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung vertreten.⁴

Die steuerlichen Berater der Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihrer nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei steuerlichen Fragen rund um das Thema 'Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung'.

³ Wachstumschancengesetz, BGBl. I 2024, Nr. 108 vom 27.03.2024, Anwendung ab Erhebungszeitraum 2023 (§ 9 Abs. 4 b GewStG); weiterführende Informationen zur Auslegung des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe b GewStG enthält die GdW-Ausarbeitung vom 25.01.2023 (<https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/activities/63d12ea909e4540007b31c74>).

⁴ **Hinweis:** Zur Frage der umsatzsteuerrechtlichen Behandlung von Stromlieferungen über eine Photovoltaikanlage des Vermieters an die Mieter bei umsatzsteuerfreier Vermietung ist aktuell ein Verfahren beim Bundesfinanzhof anhängig (Az. des BFH: XI R 8/21). Der Ausgang bleibt abzuwarten. (Stand: 06.05.2024)

3 Neuerungen neben der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

3.1 Anlagenzusammenfassung

Die Änderung des § 9 Absatz 3 EEG schafft neue Ausnahmen zur Zusammenfassung bei Dach- und Stecker-Solaranlagen.

Wenn Dach-Solaranlagen hinter verschiedenen Netzverknüpfungspunkten, (aber auf dem gleichen Grundstück) betrieben werden, werden sie nicht länger zu einer Anlage zusammengefasst. Damit entfallen auch alle Pflichten nach Absatz 1, 1 a oder 2 des § 9 EEG, für die in dieser Konstellation befindlichen Anlagen. Dabei handelt es sich um Leistungsgrenzen hinsichtlich technischer Einrichtungen zum Abruf der Ist-Leistung und zur Fernsteuerung. Diese gelten somit für jede einzelne Anlage. Überschreitet eine Anlage allein die in Absatz 1, 1 a oder 2 genannten Grenzwerte, greifen für diese die entsprechenden Verpflichtungen.

Weiterhin wird eine Ausnahme für Balkon-PV bzw. Stecker-Solargeräte ergänzt (§ 9 Absatz 3 Satz 3 EEG), sodass diese nicht in die Zählung mit einwirken, um unerwünschte Wechselwirkungen mit den Dachanlagen auszuschließen. Sofern die Balkon-PV-Anlagen jeweils hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers die Grenzwerte von 2 Kilowatt Solarmodul oder 800 Voltampere Wechselrichterleistung nicht überschreiten, werden sie nicht mit dazugezählt. Das bedeutet, selbst wenn mehrere Mieter/Letzterverbraucher Balkon-PV-Anlagen unterhalb dieser Schwellenwerte installieren und betreiben, zählen diese nicht in die Anlagenzusammenfassung mit ein.

3.2 Repowering

Während der Begriff des "Repowering" im Kontext von Windkraftanlagen bereits hinlänglich bekannt und eine weit verbreitete Praxis ist, wird dieser nun auch für Dachanlagen im Photovoltaik-Bereich eingeführt.

Es wurde dem § 38 h EEG 2023 ein Satz angefügt, der eine Sonderregelung für die Ersetzung bestehender Solar-Dachanlagen trifft:

"Abweichend von § 38 b Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt bei einer Erhöhung der Leistung durch die Ersetzung, dass:

1. die Zahlungsberechtigung im Zeitpunkt der Ersetzung ihre Wirksamkeit für die ersetzte Anlage verliert und stattdessen die ersetzende Anlage für den Teil des eingespeisten Stroms, dessen Anteil am eingespeisten Strom dem Anteil der ersetzten Anlage zur Leistung der ersetzenden Anlage entspricht, erfasst,
2. für den über die Leistung der ersetzten Anlage hinausgehenden Anteil des eingespeisten Stroms der Zahlungsanspruch nach § 19 nicht ausgeschlossen ist; dieser Anspruch richtet sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes."

Das bedeutet, dass innerhalb der 20-jährigen Einspeisevergütung bei einer Leistungssteigerung durch ein Repowering, wie sie zum Beispiel durch neue, effizientere Module erreicht werden kann, der bestehende Förderanspruch der ersetzten alten Anlage nur auf den Teil des eingespeisten Stroms erstreckt, der dem Anteil der Leistung der alten Anlage an der Leistung der ersetzenden neuen Anlage entspricht.

Auch die Fiktion der früheren Inbetriebnahme der ersetzenden Anlage gilt nach § 38 b Absatz 2 Satz 1 EEG 2023 nur bis zur Höhe der vor der Ersetzung an demselben Standort installierten Leistung.

Dadurch wird für die zusätzliche installierte Leistung ein neuer Förderanspruch mit regulär 20-jähriger Förderdauer begründet, wie Nummer 2 des neuen Satzes klarstellt. Dieser Anspruch ergibt sich wie bei jeder Neuanlage nach den übrigen Vorschriften des Gesetzes.

3.3 Direktvermarktung und Einspeisevergütung

Mit der Änderung des § 21 Absatz 1 EEG sollen größere Anreize gesetzt werden, größtmögliche Dachflächen mit PV-Anlagen auszustatten, indem die Pflicht zur Direktvermarktung flexibler ausgestaltet wird.

Unter Direktvermarktung versteht man den Verkauf von erneuerbarem Strom an der Strombörse. Im Fall von Strom aus PV-Anlagen bedeutet dies, dass der erzeugte Strom nicht zu einer festen Einspeisevergütung ins Netz fließt, sondern zu aktuellen Marktpreisen veräußert wird. Die Veräußerung übernehmen dabei die Anlagenbetreiber nicht selbst, sondern übergeben diese an Direktvermarkter, die den Strom für Sie an der Börse handeln.

Bisher konnten Betreiber von Anlagen mit einer Größe bis zu 100 kW frei wählen, ob sie in die Direktvermarktung einsteigen oder die feste Einspeisevergütung in Anspruch nehmen wollen. Hingegen wurde die Direktvermarktung für Anlagen >100 kW zur Pflicht. Die Folge

war, dass viele Anlagen trotz vorhandener Dachfläche kleiner dimensioniert wurden, um die Wahlfreiheit zu erhalten.

Die Grenze, ab der die Direktvermarktung zur Pflicht wird, wird nun auf 200 kW angehoben. Für Anlagen mit einer Leistung bis zu 200 kW wird das Instrument der "unentgeltlichen Abnahme" geschaffen. Dieses Modell ist besonders für Anlagenbetreiber interessant, die einen hohen Vor-Ort-Verbrauch bei geringer Einspeisung aufweisen. Anstatt eines Direktvermarktungsvertrages soll der Netzbetreiber verpflichtet werden, den nicht verbrauchten Strom physikalisch abzunehmen, ohne dafür ein Entgelt zahlen zu müssen.

3.4 Netzanschlüsse

Das "vereinfachte Netzanschlussverfahren" wird ausgeweitet: Solaranlagen bis 30 kW installierter Leistung, die sich auf einem Grundstück mit bereits bestehendem Netzanschluss befinden, können künftig angeschlossen werden, wenn eine Rückmeldung des Netzbetreibers innerhalb von einem Monat nach Eingang des initialen Anschlussbegehrens ausbleibt (§ 8 Abs. 5 Satz 3 und 5 EEG).

In unmittelbarer Umsetzung von Artikel 16 d Absatz 2 der Richtlinie (EU) 2018/2001 gilt darüber hinaus in § 8 Absatz 6 a EEG für Solaranlagen mit einer installierten Leistung von über 30 kW bis höchstens 100 kW eine Genehmigungsfiktion nach acht Wochen (§ 8 Absatz 6 Satz 1 i.V.m. Absatz 6 a). Auf Grundstücken mit bestehendem Netzanschluss gilt nach § 8 Absatz 6 Satz 3 EEG zusätzlich, dass die insgesamt an diesem Verknüpfungspunkt zu installierende Erzeugungsleistung (einschließlich der bereits installierten Leistung) die Kapazität des bestehenden Netzanschlusses nicht übersteigt.

3.5 Mieterstrom

"Mieterstrom" bedeutet nach EEG 2023, dass ein Anspruch auf die Zahlung von Mieterstromzuschlag besteht. Dieser Zuschlag wird gezahlt, wenn eine Solaranlage auf einem Wohnhaus installiert ist und dieser Strom ohne Durchleitung durch ein Netz (also innerhalb einer Kundenanlage) an Letztverbrauchern geliefert wird. Der Letztverbraucher muss sich innerhalb desselben Gebäudes oder Quartiers befinden siehe § 21 Absatz 3 EEG, § 42 a EnWG.

Mit dem Solarpaket 1 dürfen PV-Anlagen für Mieterstrom nun nicht mehr nur auf Wohngebäuden, sondern generell auf allen Gebäuden installiert sein. Die Voraussetzung, dass mindestens 40 % des Gebäudes dem Wohnen dienen muss, entfällt. Innerhalb einer

Kundenanlage kann die PV-Anlage für den Mieterstrom also auf jedem Gebäude oder Nebengebäude errichtet werden. Außerdem wird Mieterstrom auch für gewerbliche Mieter nutzbar. Ausgenommen vom Mieterstrom sind Anlagenbetreiber und Letztverbraucher (wenn diese jeweils Unternehmen sind) außerhalb von Wohngebäuden, die sogenannte verbundene Unternehmen sind, also solche, die einen beherrschenden Einfluss in einem anderen Unternehmen ausüben können (§ 21 Absatz 3 Satz 2 EEG). Hierzu muss eine entsprechende Eigenerklärung abgegeben werden (§ 21 c Absatz 2 Satz 2 EEG).

Die zulässige Erstvertragslaufzeit für Mieterstromverträge wird von einem auf zwei Jahre erhöht. Damit werden Mieterstromverträge an das allgemeine Vertragsrecht nach § 309 Nummer 9 BGB angepasst. Wie bisher auch ist eine Kündigung des Mieterstromvertrags nicht mehr notwendig, wenn das Mietverhältnis beendet und die Räume zurückgegeben wurden.

4 Wärmepumpenstrom

4.1 Strom für Wärmepumpen als Betriebskosten

Bereits mit dem Gebäudeenergiegesetz erfolgte eine Änderung der Betriebskosten- und der Heizkostenverordnung. Die Änderung der Heizkostenverordnung tritt am 01.10.2024 in Kraft. Die Änderung der Betriebskostenverordnung ist am 01.01.2024 in Kraft getreten.

In die **Betriebskostenverordnung** wurden im Katalog der umlagefähigen Betriebskosten die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" ergänzt. Die Ergänzung in § 2 Nummer 4 Buchstabe a BetrKV stellt (parallel zur Aufnahme der Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms in § 7 Absatz 2 Satz 1 der HeizkostenV) klar, dass zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage auch die Kosten für den Strom zählen, der einer Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung zugeführt wird.

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten
Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

...

4.
die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten **des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und** der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

In der **Heizkostenverordnung** werden Wärmepumpen den Heizkesseln gleichgestellt, d. h. sie werden nun explizit erwähnt. In § 7 HeizkostenV werden die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" bei den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ergänzt.

§ 7

2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten **des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms** und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6 a.

§ 9 Absatz 1 Satz 2 und Satz 5 HeizkostenV nimmt nun Wärmepumpen in den Anwendungsbereich der Vorschrift auf, die die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen behandelt.

§ 9

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, **bei Wärmepumpen oder** bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Heizkessel, **durch Wärmepumpen** oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können als anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

Für die Anwendung der Zahlenwertgleichungen wird für die Abrechnung von Strom für Wärmepumpen der Umrechnungsfaktor 0,30 bestimmt. Dieser ergibt sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Jahresarbeitszahl von 2,7 und der Tatsache, dass in dem Wert 2,5 der bisherigen Zahlenwertgleichung in § 9 Absatz 2 HeizkostenV ein Nutzungsgrad von 0,8 berücksichtigt ist. Die angenommene Jahresarbeitszahl von 2,7 berücksichtigt die bei zentralen Warmwasserversorgungsanlagen üblicherweise hohen Systemtemperaturen, aber auch die insbesondere bei Luft-Wasser-Wärmepumpen im Sommer günstigen Quellentemperaturen.

§ 9
(2) ...

Die nach den Zahlenwertgleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1. bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und
2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren und
3. bei dem Betrieb einer monovalenten Wärmepumpe mit 0,30 zu multiplizieren.

4.2

Lokaler PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe

Die Kosten für eine PV-Anlage dürften sich aus Investitionskosten für die Anschaffung, den Einbau und die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage zusammensetzen. Diese Investitionskosten sind nicht umlagefähig.

Andererseits entstehen dem Vermieter als Photovoltaik-Anlagenbetreiber Kosten für die regelmäßige Wartung der Solardachanlage. Allein die Wartung der PV-Anlage ist nicht als Betriebskostenposition umlagefähig, sie ist im Betriebskostenkatalog nicht genannt.

Der PV-Strom könnte aber als sogenannte Eigenleistung des Vermieters nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV umlagefähig sein.

Nach § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV dürfen (laufende) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (oder Erbbauberechtigten) mit dem Betrag, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, abzüglich der Umsatzsteuer angesetzt werden. Gedanke ist, entsprechend dem ausdrücklichen Wortlaut in § 27 Abs. 1 Satz 2 II. BV, dass durch die entsprechende Eigenleistung Betriebskosten [durch einen Dritten] erspart werden.

Betriebskosten, die als "Allgemeinstrom" oder als "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" entsprechend den oben beschriebenen Betriebskostenpositionen umlegbar sind, werden durch die PV-Anlage erspart und als eigene Leistung des Vermieters, nämlich als Sachleistung, zur Verfügung gestellt.

Anzusetzen ist die Eigenleistung des Eigentümers mit dem Betrag, den insbesondere ein Unternehmer für eine gleichwertige Leistung (hypothetisch) ansetzen würde, abzüglich der Umsatzsteuer.

Der Betrag richtet sich also nach den fiktiven Kosten eines Drittunternehmers.

Aber: Dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend sollte – nicht muss – der Vermieter – etwa über ein Vergleichsportal – einen günstigen Betrag in Ansatz bringen.

4.3 Ausschluss pauschaler Heizkostenabrechnung

Bislang ist es möglich, bei überwiegender Versorgung mit Wärme aus Wärmepumpen auf die Heizkostenabrechnung zu verzichten. Die pauschale Ausnahme für Wärmepumpen wurde aus § 11 Heizkostenverordnung "Ausnahmen" gestrichen. Es verbleibt aber weiterhin die Möglichkeit im Einzelfall von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abzusehen.

Diese Regelung tritt am 01.10.2024 in Kraft⁵. Mit einer Übergangsfrist greift diese Regelung jedoch auch in bestehende Pauschalverträge ein: Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 01.10.2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30.09.2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. Die verbrauchsabhängige Abrechnung ist für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden.

Begründet wird die Aufhebung der Ausnahme für Wärmepumpen als "unionsrechtlich inzwischen geboten". Die Energieeffizienz-Richtlinie fordere, dass in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen, individuelle Verbrauchszähler zu installieren sind, um den Wärme- und Kälteverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient sei.

⁵ Siehe <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2023/280/VO.html> Artikel 3 Nr. 3 i.V.m. Artikel 6

Bestehende manuell und oft fehleranfällige Netzanschluss- und Betriebserlaubnisverfahren sollen in Zukunft digitaler und schneller umgesetzt werden können. Dazu zählt unter anderem die Bereitstellung von Informationen für Antragsverfahren sowie der Austausch von Dokumenten zwischen Anlagenbetreibern, Netzbetreibern und Zertifizierungsstellen.

Der neu eingefügte § 49 d EnWG sieht den Aufbau und Betrieb eines neuen Registers zur Erfassung und Überwachung von Energieanlagen sowie von Energieanlagenteilen vor. In diesem sollen unter anderem Informationen über:

- die Gültigkeit von Einheiten- und Komponentenzertifikaten von Erzeugungseinheiten,
- das Ausstellungsdatum und, sofern vorhanden, das Ablaufdatum von Einheiten- und Komponentenzertifikaten,
- eine individuelle Registrierungsnummer, die jedem Einheiten- und Komponentenzertifikat von dem Betreiber des Registers zugewiesen wird sowie
- die sonstigen für den Netzanschluss von Erzeugungsanlagen erforderlichen Daten der Einheiten- und Komponentenzertifikate

einheitlich und zentral hinterlegt werden. Bestehende Datenbanken von Netzbetreibern sollen mit diesem zentralen Register überflüssig werden.

Die Neufassung des EnWG regelt im ersten Schritt die gesetzliche Grundlage für das neue Register sowie die entsprechende Verordnungsermächtigung zur weiteren Konkretisierung und dem Aufbau und Betrieb dieses Registers.

6
Anlage: Mustervertrag

Gebäudestromnutzungsvertrag

Zwischen

.....
[hier ist der/die Vermieter/in, Adresse, Stellung als Anlagenbetreiber einzu-
tragen]

– im Folgenden "Betreiber" –

und

.....
[hier ist der/die Mieter/in (Name und Adresse) einzutragen]

– im Folgenden "Letztverbraucher" –

Präambel

Der Betreiber ist Eigentümer von (Anzahl eintragen) Gebäu-
destromanlage(n) gemäß § 3 Abs. 20 a ENWG,

.....
[Modellbezeichnung/Typ eintragen]
[auf/an oder in – Anbringungsort eintragen] in

.....
[Adresse des Miethauses eintragen]. Der Betreiber nutzt diese Anlage
für die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung gemäß § 42 b EnWG.
Die Gebäudestromanlage entspricht dabei den gesetzlichen Anforde-
rungen des § 42 b Abs. 1 EnWG.

Im Rahmen der Gebäudestromnutzung wird dem Mieter der auf/an
oder in* dem von ihm bewohnten Gebäudes erzeugt bzw. nach Er-
zeugung in einer Energiespeicheranlage zwischengespeicherte Strom
aus solarer Strahlungsenergie von der Vermieterin* oder dem Ver-
mieter* bereitgestellt. Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 42 b
Abs. 1 EnWG, dass die zur Nutzung bestimmte elektrische Energie
ohne Durchleitung durch das öffentliche Netz in demselben Gebäude
oder einer Nebenanlage des Gebäudes, in welchem sich die Gebäu-
destromanlage und ggf. die Energiespeicheranlage befinden, ange-
boten werden kann, die Strombezugsmengen der teilnehmenden
Letztverbraucher viertelstündlich gemessen und Gebäudestromnut-
zungsverträge nach Maßgabe der folgenden Absätze mit dem Betrei-
ber der Gebäudestromanlage geschlossen werden.

Mit dem Gebäudestromnutzungsvertrag soll eine verstärkte Teilhabe
an der Energiewende sowie eine Vereinfachung des Zugangs zu kli-
mafremdlich erzeugter Energie von Mietenden und Wohnungsei-
gentümerinnen- und -eigentümern erreicht werden.

Zum Erreichen dieser Zielsetzung schließt der Betreiber mit dem
Letztverbraucher den folgenden Gebäudestromnutzungsvertrag:

§ 1 Vertragsbeginn

Dieser Vertrag ist gültig ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung am

.....
(Datum)

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Die Parteien schließen einen entgeltlichen Vertrag über die Teilhabe des Letztverbrauchers an der anteiligen Versorgung mit gebäudeeigener Solarenergie durch den Betreiber im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung gemäß § 42 b EnWG.
2. Der Betreiber stellt die gesamte durch die Gebäudestromanlage(n)
[Bezeichnung/Typ eintragen] am Standort
.....
[Adresse des Anbringungsort eintragen] erzeugte solare Strahlungsenergie abzüglich der für die Nutzung im Objekt benötigten Energie (Allgemeinstrom) sowie des für den Betrieb erforderlichen Bedarfs anteilig gemäß § 2 Ziff. 3 für die Nutzung als gemeinschaftliche Gebäudeversorgung zur Verfügung. Der dem Letztverbraucher zur Verfügung gestellte Strom dient ausschließlich zu dessen Eigenverbrauch.
3. Die Versorgung der Letztverbraucher erfolgt in Höhe des für die einzelne teilnehmende Wohneinheit festgelegten Verteilungsschlüssels. Dieser beträgt% von der tatsächlich erzeugten Strommenge.

oder

Die Versorgung erfolgt mittels eines dynamischen Verbrauchsschlüssels, der sich nach dem jeweils aktuell gemessenen tatsächlichen Verbrauch der teilnehmenden Letztverbraucher orientiert.

4. Die Ermittlung der Strombezugsmenge des Letztverbrauchers im Rahmen der Gebäudestromnutzung erfolgt mittels automatischer viertelstündlicher Messungen des gemessenen Stromverbrauchs, des vom Zähler der Solaranlage dem Letztverbraucher zugeordneten PV-Stroms und des Reststromverbrauchs über die Stromzähler des Hausanschlusses. Die Verrechnung erfolgt viertelstündlich über eine Software, die auf eichrechtskonformen Smart-Meter-Stromzählern installiert sind und eine Ablesung der Daten über das Smart-Meter-Gateway bzw. die Smart-Meter-Stromzähler selbst ermöglicht. Die Ermittlung und Auswertung der Messwerte, deren Verrechnung über die Software der Smart-Meter bzw. des Smart-Meter-Gateways sowie die Bereitstellung und erforderlichen Wartungen der Smart-Meter erfolgen gemäß des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) durch den Messstellenbetreiber. Der für die Auswertung sowie die Wartung zuständige Messstellenbetreiber ist

.....
[Firmenname eintragen].

5. Bei einem Energieüberschuss wird alle nicht verbrauchte Energie entweder in einer im Gebäude installierten Energiespeicheranlage zwischengespeichert oder entgeltlich ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Dabei ist zu beachten, dass der Betreiber zur Installation eines Zwischenspeichers für überschüssigen Strom zur teilweisen oder vollständigen Lieferung an die teilnehmenden Letztverbraucher (Speicherstrom) berechtigt, nicht aber verpflichtet ist. Für den Speicherstrom gelten dabei die nachfolgenden vertraglichen Regelungen zum Gebäudestrom entsprechend.

§ 3 Leistungsumfang

1. Der Betreiber ist verpflichtet, den Letztverbraucher im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit gebäudeeigener Solarenergie zu versorgen. Dies erfolgt zuvorderst durch direkte Zuleitung des durch die Gebäudestromanlage erzeugten Stroms. Sie kann jedoch im Falle einer gebäudeintern installierten Energiespeicheranlage durch das Zurverfügungstellen gespeicherter Energie ersetzt werden.
2. Bei der Nutzung der Energie aus der Energiespeicheranlage tritt diese Versorgung an die Stelle einer Stromlieferung aus der Solarstromanlage. Zu beachten ist jedoch, dass Allgemeinstrom vorrangig behandelt wird und der Speicher nur bis zu einer Restkapazität von% geleert werden kann.
3. Die Energielieferungen erfolgen im für das entsprechende 15-Minuten-Zeitintervall berechnetem Umfang. Dieser ergibt sich aus der im letzten 15-Minuten-Zeitraum durch die Gebäudestromanlage erzeugte elektrische Energie, dem Verbrauch der teilnehmenden Letztverbraucher sowie des vereinbarten Verteilungsschlüssels.
4. Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist nicht zur Vollversorgung des Letztverbrauchers geeignet und bestimmt. Sie ersetzt nicht den mit einem externen Anbieter zu schließenden Hauptversorgungsvertrag.
5. Der Betreiber ist berechtigt, den Teilnehmerkreis an der Gebäudestromversorgung zu erweitern. Hiervon umfasst ist auch das Recht des Betreibers, sich selbst als Letztverbraucher an der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung zu beteiligen, um damit seinen Strombedarf für die Gemeinschaftsanlagen im Vertragsobjekt (Allgemeinstrom) zu decken. In diesen Fällen ist der Betreiber berechtigt, den Allgemeinstrom als Sachleistung über die Betriebskostenabrechnung zu verrechnen. Details hierzu sind im jeweiligen Mietvertrag geregelt.

Der Letztverbraucher nimmt entsprechend zur Kenntnis, dass es zu nachträglichen Anpassungen der Verteilungsschlüssel kommen kann. Dies gilt sowohl in Bezug auf statische als auch dynamische Verteilungsschlüssel. Der Letztverbraucher wird über die Anpassung der Verteilungsschlüssel rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

6. Der Betreiber ist verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sicherzustellen. Notwendige Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten werden durch den Betreiber durchgeführt./Notwendige Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten werden durch

.....
[Firma benennen] durchgeführt.* Von den notwendigen Reparatur- oder Instandsetzungspflichten umfasst sind die Gebäudestromanlage, die Hausanschlüsse sowie einer ggf. vorhandenen Energiespeicheranlage.

Die entstandenen Kosten können durch den Betreiber anteilig auf die Letztverbraucher weitergegeben werden.

Im Falle von Störungen, Reparatur- oder Wartungsarbeiten wird der teilnehmende Letztverbraucher rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

7. Die Ermittlung des tatsächlichen Energieverbrauchs des teilnehmenden Letztverbrauchers erfolgt gemäß § 2 Nr. 3. Dafür werden durch
[Messstellenbetreiber eintragen] Smart-Meter-Stromzähler installiert. Von der Installation umfasst ist auch die Einrichtung eines IT-Systems zur viertelstündigen Umsetzung des Aufteilungsschlüssels.

Der Messstellenbetreiber ist für die fachgerechte Installation sowie notwendige Wartungsarbeiten verantwortlich. Die Kosten hierfür trägt der Letztverbraucher.

8. Bei wesentlichen Fehlern bei der Installation oder Wartung der Gebäudestromanlage oder der Energiespeicheranlage sowie der individuellen Stromzähler ist der Betreiber verpflichtet, die jeweilige Handlung erneut durchzuführen. Ein Fehler ist dann wesentlich, wenn er eine reibungslose Teilhabe an der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung erheblich erschwert oder unmöglich macht. Voraussetzung für jede Wiederholungshandlung ist die Erfüllung der dem Kunden gemäß § 3 obliegenden Mitwirkungspflichten.
9. Die Mitarbeiter des Betreibers unterliegen auch bei notwendigen Wartungsarbeiten in den Wohnräumen des teilnehmenden Letztverbrauchers ausschließlich seiner Weisungen. Abweichende Beauftragungen durch den Letztverbraucher sind unzulässig.

§ 4 Mitwirkungspflichten des Letztverbrauchers

1. Der Abschluss des Gebäudestromvertrags ist freiwillig. Entscheidet sich der Letztverbraucher zum Vertragsschluss, ist er zur Mitwirkung an der Vertragserfüllung verpflichtet.
2. Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung dient nicht der Vollversorgung des Letztverbrauchers mit elektrischer Energie. Zur vollständigen Deckung seines Energiebedarfs ist der

teilnehmende Letztverbraucher verpflichtet, neben diesem Vertrag einen Hauptstromlieferungsvertrag mit einem externen Stromversorger abzuschließen. Die Auswahl des Anbieters obliegt dem Letztverbraucher.

§ 5 Vergütung

1. Mit Abschluss des Vertrags ist der Letztverbraucher zur monatlichen Zahlung, für die aus der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung entnommenen Energiemenge verpflichtet.
2. Das Entgelt setzt sich zusammen aus einem Grundpreis und einem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis.
3. Mit dem Arbeitspreis werden sämtliche öffentliche Abgaben und Umlagen, die auf den Strom pro Kilowattstunde entfallen, umfasst. Die Höhe des Arbeitspreises ist variabel und richtet sich nach dem tatsächlich ermittelten Verbrauch. Die Berechnung erfolgt in Cent/kWh. Der festgelegte Arbeitspreis beträgt Cent/kWh.
4. Durch den Grundpreis beteiligt der Betreiber die teilnehmenden Letztverbraucher anteilig an den für die Strombereitstellung und Stromlieferung entstehenden Kosten. Hierzu zählen insbesondere auch die Installations-, Wartungs- und Beschaffungskosten der Gebäudestromanlage und ggf. einer Energiespeicheranlage sowie die Kosten des Messstellenbetriebs durch[hier den Messstellenbetreiber eintragen]. Der monatliche Festpreis hierfür beträgt EUR.
5. Der Betreiber ist berechtigt, bei Änderungen der Rechtslage oder des allgemeinen Strompreises, den Grund- und Arbeitspreis entsprechend der branchenüblichen Vergütung nachträglich anzupassen. Die Entgeltanpassung des Arbeitspreises erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Normen, unter Berücksichtigung von Treu und Glauben sowie aller vertragsrelevanter Umstände inkl. der durch den Vertrag angelegten Risikoverteilung. Der Betreiber setzt den Letztverbraucher von der beabsichtigten Preisanpassung rechtzeitig in Kenntnis und informiert ihn über die in diesem Zusammenhang bestehenden Sonderkündigungsrechte der Vertragsparteien.
6. Die Vergütung als Gesamtsumme aus Grundpreis und Arbeitspreis wird fällig am eines Monats. Sie erfolgt unabhängig von der Mietzinszahlung.
7. Der Betreiber ist berechtigt, den durch die Umsatzsteuer entstehenden Mehrbetrag in gleicher Höhe auf den Letztverbraucher umzulegen, sollte die Umsatzsteuer wegen einer Änderung im Umsatzsteuerrecht durch Gesetzgebung, finanzgerichtliche Rechtsprechung oder Verwaltungsanweisung für die Weiterleitung der Betriebskosten anfallen. Eventuelle Anpassungen des Umsatzsteuersatzes entsprechen den rechtlichen Vorgaben.

8. Der Letztverbraucher gestattet dem Betreiber den selbstständigen Einzug der Kosten. Ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat ist dem Vertrag angefügt.

§ 6 Haftung/Ausschluss der Haftung

1. Der Betreiber haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit einer Person oder im Anwendungsbereich des Produkthaftungsgesetzes haftet der Betreiber auch für leichte Fahrlässigkeit. Im Übrigen haftet er bei leichter Fahrlässigkeit nur bei der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags erst ermöglicht, und auf deren Einhaltung der Letztverbraucher regelmäßig vertraut und vertrauen darf (Kardinalpflicht).
2. Der Betreiber haftet nicht für Versorgungsausfälle, die er nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen insbesondere Einschränkungen in der Versorgung durch fehlende Sonneneinstrahlungen oder sonstige negative Umwelteinflüsse sowie – im Falle einer installierten Energiespeicheranlage – nicht in ausreichendem Maße gespeicherte Energie.
3. Der Betreiber ist berechtigt, den Teilnehmerkreis an der Gebäudestromversorgung zu erweitern. Erfordert die Erweiterung des Teilnehmerkreises eine nachträgliche Anpassung des Verteilungsschlüssels, stellt dies keine Vertragsverletzung dar.

Eine Haftung des Betreibers ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn bei der Anwendung eines dynamischen Verteilungsschlüssels wesentliche Veränderungen im Nutzungsverhalten/Stromverbrauch einzelner anderer teilnehmender Letztverbraucher erhebliche Auswirkungen auf den Nutzungsanteil des Letztverbrauchers haben.

4. Der Betreiber haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Messstellenbetreibers oder seiner Angestellten. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.
5. Die Haftungsbeschränkung aus § 7 Nr. 4 gilt in gleicher Weise zugunsten der Organe, sonstigen Vertreter, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Betreibers.

§ 7 Laufzeit des Vertrags

1. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen./Der Gebäudestromnutzungsvertrag sieht eine Mindestvertragslaufzeit von 2 Jahren mit anschließender Verlängerung auf unbestimmte Zeit vor.*
2. Den Parteien steht jederzeit ein ordentliches Kündigungsrecht zu./Nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit steht den Parteien jederzeit ein ordentliches Kündigungsrecht zu.* Die Kündigung

erfolgt durch Kündigungserklärung, ohne dass es dabei der Nennung von Gründen bedarf.

3. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat.
4. Der Vertrag endet automatisch mit der Rückgabe der Räume der Mietsache. Einer Kündigungserklärung bedarf es in diesem Fall nicht.
5. Das Recht der Parteien zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Dem Betreiber stehen insbesondere unter folgenden Bedingungen ein außerordentliches Kündigungsrecht zu,
 - a. wenn der Letztverbraucher seiner Verpflichtung zur Zahlung der fälligen Stromkosten trotz mehrfacher Mahnungen nicht nachkommt.
 - b. wenn der Letztverbraucher an mindestens drei hintereinander folgenden Monaten die vereinbarten Kosten nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zahlt.
 - c. wenn der Letztverbraucher die Gewährung des Zutritts zur Wohneinheit im Rahmen von Wartungsarbeiten trotz mehrfacher Aufforderung nicht nachkommt oder diese explizit und dauerhaft ablehnt.
 - d. wenn der Letztverbraucher vorsätzlich den Stromzähler als Messeinheit zerstört, manipuliert oder versucht zu manipulieren, um sich einen geldwerten Vorteil zu verschaffen.
 - e. wenn äußere Umstände einen lohnenswerten Betrieb der Anlage auf unbestimmte Zeit hin unmöglich machen.
6. §§ 21, 19 StromGVV gelten entsprechend.
7. Den Parteien steht für den Fall der nachträglichen Preisanpassungen ein Sonderkündigungsrecht zu. Der Betreiber ist zur Sonderkündigung berechtigt, wenn der Letztverbraucher, den vom Betreiber rechtzeitig mitgeteilten Preisanpassungen nicht bis zum Tag des Inkrafttretens zustimmt. Der Vertrag endet in diesem Fall mit dem Tag der Preisänderungen.

Der Letztverbraucher ist zur fristlosen Sonderkündigung berechtigt, wenn er die Preisanpassungen ablehnt.
8. Die Kündigung des Vertrages erfolgt durch Erklärung in Textform.

§ 8 Datenschutz

Im Rahmen der Vertragsdurchführung gelten die Regelungen der DSGVO, soweit nichts anderes bestimmt ist.

§ 9 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, oder sollte ein wesentlicher Punkt nicht geregelt sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur in Textform und bei Bezugnahme auf diesen Vertrag wirksam.

§ 10 Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Geschäftssitz des Betreibers, sofern der Kunde Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland hat. Der Zertifizierungsgeber ist berechtigt, auch an jedem anderen gesetzlich vorgesehenen Gerichtsstand zu klagen. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

§ 12 Unterschriften

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift
Betreiber

.....
Unterschrift
Letztverbraucher



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles