

Solarpaket: Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung im Fokus

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat den [Entwurf eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung](#) präsentiert. Das Gesetz ist Teil des sogenannten [Solarpakets I](#). Zentrale Elemente sind die Öffnung des Mieterstrommodells für Gewerbeimmobilien, die Einführung des Gebäudestroms als Form der gemeinsamen Eigenversorgung und Erleichterungen für sogenannte Balkonkraftwerke. Ziel des Gesetzes ist es, Solarenergie sowohl für Privatpersonen als auch für Gewerbetreibende attraktiver zu machen

Gesetzentwurf soll Mieterstrom auch für Gewerbeimmobilien ermöglichen

Mit dem Gesetzentwurf soll der Anwendungsbereich des Mieterstroms angepasst werden. Mieterstrom ist eine nach dem EEG geförderte Vermarktungsform von Strom, der in PV-Anlagen auf oder an Gebäuden erzeugt wird und an die Bewohner in dem Haus oder in der unmittelbaren Umgebung geliefert wird. Der bisherige Rechtsrahmen für Mieterstrom sieht nur eine Inanspruchnahme der Mieterstromförderung für PV-Anlagen, die an oder auf Wohngebäuden installiert waren, vor. Diese Einschränkung soll nun aufgehoben werden, so dass auch für Photovoltaik auf Gewerbeflächen eine Mieterstromförderung beansprucht werden kann. Eigentümer:innen von Hallen- und Fabrikdächern könnten dann auch die Förderung in Anspruch nehmen. Durch die Aufhebung der Beschränkung der Förderung auf Wohngebäude ist nunmehr eine Nutzung des Vermarktungsmodells in Gewerbe- und Industriegebieten möglich und steigert dort nochmals die Attraktivität dezentraler Versorgungskonzepte. Das Modell soll allerdings dahingehend eingeschränkt werden, dass der Mieterstromanbieter kein verbundenes Unternehmen sein darf.

Außerdem soll die Konnexität von Mietverhältnis und Mieterstromvertrag im EEG klargestellt werden: Ein Mieterstromvertrag soll ohne weitere Veranlassungen des Mieters oder der Mieterin mit Rückgabe der Räumlichkeiten nach Beendigung eines Mietverhältnisses enden.

So funktioniert die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Ebenfalls beachtlich ist die geplante Einführung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung in § 42b EnWG. Damit beabsichtigt die Bundesregierung die Ausweitung der Eigenversorgung auch auf Mehrpersonenkonstellationen. Diese waren bislang vom Anwendungsbereich der Eigenversorgung ausgenommen, da Personenidentität zwischen dem Betreiber der Stromerzeugungsanlage und den Letztverbraucher:innen bestehen musste, um die Vorteile der Eigenversorgung (keine Belastung des Stroms mit Abgaben und Umlagen) generieren zu können.

Der im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung in den PV-Anlagen erzeugte Strom wird als Gebäudestrom bezeichnet.

42b EnWG begrenzt die Anwendung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht auf Wohngebäude,

sondern öffnet die Norm auch für sonstige Gebäude. Nicht relevant soll sein, ob es sich um Mietverhältnisse handelt oder ob die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner:innen werden.

Zwingende Voraussetzungen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sind:

- Der Stromverbrauch der teilnehmenden Letztverbraucher:innen muss viertelstündlich gemessen werden,
- ein Gebäudestromnutzungsvertrag muss mit den teilnehmenden Letztverbraucher:innen abgeschlossen werden,
- der Strom darf nicht durch ein Netz durchgeleitet werden, sondern muss in der Kundenanlage verbleiben.

Grundlage für diese Versorgungskonstellation soll ein Gebäudestromnutzungsvertrag sein. Dieser regelt zunächst das Recht der Letztverbraucher:innen, den erzeugten Strom nach einem in dem Vertrag vereinbarten Verteilungsschlüssel zu nutzen. Außerdem sollten in dem Vertrag Vereinbarungen über den Betrieb und die Instandhaltung der Gebäudestromanlage sowie die Verteilung der Kostentragung getroffen werden. Der Vertrag unterliegt dabei gemäß § 42b Abs. 4 Nr. 1 EnWG nicht den Vorgaben der §§ 40, 41, 42 Abs. 1 EnWG. § 40a und § 40b Abs. 1 bis 4 EnWG, so dass keine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung angeboten werden muss.

Die Verteilung des vor Ort produzierten Stroms erfolgt durch eine bilanzielle Aufteilung innerhalb des gemessenen Viertelstundenintervalls. Die den Letztverbraucher:innen maximale zuordenbare Strommenge ist auf den in dem Viertelstundenintervall verbrauchten Strom begrenzt. Eine Verpflichtung des Gebäudestromversorgers zur Lieferung des Reststroms besteht nicht, kann aber zusätzlich vereinbart werden.

Auch für Balkonkraftwerke sieht das Solarpaket I Erleichterungen vor

Das Solarpaket I schafft erstmalig einen Rechtsrahmen für die Inbetriebnahme und den Betrieb von Steckersolaranlagen (auch Balkonkraftwerke genannt). Durch die Aufnahme dieser Anlagen in das EEG wird eine nicht unerhebliche Regelungslücke für den Betrieb dieser sich immer größerer Beliebtheit erfreuenden PV-Anlagen geschlossen und für Gebäudeeigentümer:innen Rechtssicherheit geschaffen.

8 Abs. 5a EEG stellt zukünftig klar, dass Balkonkraftwerke mit einer installierten Leistung von bis zu 2 kW und einer Wechselrichterleistung von bis zu 800 Voltampere unter Einhaltung der maßgeblichen Vorgaben für den Netzanschluss betrieben werden dürfen, wenn sie sich hinter der Entnahmestelle der Letztverbraucher:innen befinden und der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet werden. Die Anlage muss dabei künftig bloß im Marktstammdatenregister angemeldet werden. Weiterhin wird der Einbau eines Smart-Meter-Gateways nach § 9 Abs. 1 EEG nicht erforderlich sein. Zudem wird die Richtigkeit der Messung des Stromverbrauchs auch vor dem Einbau eines Zweirichtungszählers oder eines intelligenten Messsystems nach § 10a Abs. 3 EEG vermutet werden. Die Balkonkraftwerke werden nicht in die Anlagenverklammerung nach § 24 Abs. 1 EEG einbezogen werden.

Fazit

Das Gesetzespaket stärkt die Attraktivität von PV-Anlagen im Gebäudesektor. Dabei behebt es insbesondere mit Blick auf die Novellierung des Mieterstroms sowie der Einführung des Gebäudestroms bislang bestehende

Regelungslücken und eröffnet so neue Vermarktungsmodelle. Für Eigentümer:innen sowohl von Wohn- als auch von Gewerbeimmobilien wird sich die Errichtung von PV-Anlagen häufiger lohnen.

Ansprechpartner:

Marc Goldberg

Tel: +49 211 415597 976

marcgoldberg@kpmg-law.de