

## A. EINLEITUNG

Im Rahmen der Energiewende profitieren Hauseigentümer bislang deutlich stärker vom Ausbau der erneuerbaren Energien als die Mieter. Hauseigentümer können Solarmodule auf Hausdächern montieren und so die Energiewende mitgestalten und von der EEG-Förderung profitieren. Zwar wäre es in diesem Fall naheliegend, dass auch die Mieter eines Hauses, auf dessen Dach Solarstrom erzeugt wird, von der Energiewende profitieren, indem sie diesen umweltfreundlichen, dezentral auf ihrem Hausdach erzeugten, günstigen Strom beziehen. Derartige Direktlieferungen an die Mieter eines Hauses scheitern jedoch häufig an wirtschaftlichen Überlegungen.

So sind Mieterstromkonzepte insofern wirtschaftlich interessant, als hier einige Kostenbestandteile im Vergleich zum Strombezug aus dem Netz der öffentlichen Versorgung nicht anfallen. Allerdings unterliegt die Lieferung von Mieterstrom in vollem Umfang der EEG-Umlage. Hinzu kommen die organisatorischen Kosten. Ein Anspruch auf EEG-Förderung bestand für Mieterstrom bislang zudem nicht, da dieser nicht in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Vor diesem Hintergrund war es in der Vergangenheit lukrativer, den auf dem Dach eines Hauses erzeugten Strom entweder in das Netz der allgemeinen Versorgung einzuspeisen und dafür die EEG-Förderung in Anspruch zu nehmen. Alternativ konnte es sich lohnen, Eigenversorgungskonzepte umzusetzen und für den selbst verbrauchten Strom zwar keine EEG-Förderung in Anspruch zu nehmen, aber zumindest von der für die Eigenversorgung vorgesehenen Befreiung von der EEG-Umlage zu profitieren. Derartige Eigenverbrauchs-konzepte lassen sich in einem Mieterstrom-verhältnis jedoch nicht umsetzen, da hier der

Anlagenbetreiber nicht mit dem Stromverbraucher identisch ist.

Der Mieterstromzuschlag soll die wirtschaftlichen Nachteile der bisherigen Mieterstromkonzepte ausgleichen. Davon erhofft sich der Gesetzgeber, erhebliche Ausbaupotenziale von Solarenergie auf Hausdächern zu erschließen und einen Beitrag zur Einhaltung der – in den letzten Jahren stets verfehlten – gesetzlichen Ausbauziele für Strom aus solarer Strahlungsenergie zu leisten.

Der Gesetzgeber definiert strenge Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags. Dazu zählen Vorgaben bezüglich des Standorts und der Größe einer Mieterstrom-Solaranlage ebenso wie an die Stromlieferung, die u. a. an Letztverbraucher in Wohngebäuden erfolgen muss.

Im Fokus dieses Leitfadens steht daher die Vermarktung von Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in einem Gebäude angebracht sind, an Letztverbraucher, d. h. Personen, die den Strom für den eigenen privaten oder unternehmerischen Verbrauch kaufen.<sup>1</sup> Dabei kann der Gebäudeeigentümer auf dem Dach seines Gebäudes selbst eine Solaranlage errichten und betreiben und mit dem Strom private oder gewerbliche Mieter versorgen. Häufig werden allerdings Dritte auf Gebäudeeigentümer zugehen, um auf deren Gebäuden Solaranlagen zu errichten, zu betreiben und den Strom an Gebäudenutzer oder Nachbarn zu verkaufen. Der Verkauf von Strom an Zwischenhändler, die den Strom ihrerseits

---

1 Soweit im Folgenden von „Letztverbraucher“ gesprochen wird, sind damit sowohl Verbraucher i. S. d. § 13 BGB die Strom für den privaten Gebrauch kaufen, als auch Unternehmer i. S. d. § 14 BGB, die Strom für den gewerblichen oder selbständigen beruflichen Gebrauch kaufen, gemeint.

weiterverkaufen, ist hingegen nicht Gegenstand dieses Leitfadens.

Die Versorgung mit Mieterstrom ist als Sonderfall der Stromlieferung an Letztverbraucher komplex:

Neben den zahlreichen möglichen Akteuren, wie dem Eigentümer eines Hauses, dem Mieter als Strombezieher und ggf. einem dritten Serviceanbieter, muss der Stromlieferant z. B. Meldepflichten beachten. Bei der Preiskalkulation ist zu berücksichtigen, dass eine langfristige Kundenbindung aufgrund der begrenzten gesetzlich zulässigen Laufzeit nicht möglich ist. Der Lieferant von Mieterstrom ist zur Vollversorgung seiner Kunden verpflichtet. Auch gilt es, die zahlreichen bei der Stromlieferung anfallenden Kosten und Steuern zu berücksichtigen.

Dieser Leitfaden soll daher eine Hilfestellung für Hauseigentümer und andere Anlagenbetreiber bieten, die Strom an Letztverbraucher liefern und dafür den Mieterstromzuschlag in Anspruch nehmen wollen.

Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags werden unter Teil B dargestellt. Unter Teil C wird auf die wesentlichen, bei der Gestaltung des Mieterstromvertrages zu berücksichtigenden Punkte eingegangen. Muster für einen Mieterstromvertrag einschließlich einer Musterrechnung finden sich in den Anlagen 1 und 2.

Dabei wird von folgender Konstellation ausgegangen:

- der Anlagenbetreiber ist nicht mit dem Stromverbraucher identisch,
- der Stromverbraucher ist Haushaltskunde und Verbraucher i. S. d. § 13 BGB,

- die Stromlieferung erfolgt ohne die Nutzung des öffentlichen Stromversorgungsnetzes,
- die Stromlieferung erfolgt an einen Letztverbraucher,
- der gelieferte Strom wird von einer Solaranlage erzeugt, die auf einem Wohngebäude angebracht ist, und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang in einem Wohngebäude verbraucht.

Teil D erläutert, wie der mit der Mieterstromsolaranlage erzeugte Überschussstrom vermarktet werden kann, Teil E gibt Auskunft über die bei der Preiskalkulation zu berücksichtigenden Kostenpositionen. Teil F enthält ergänzende Ausführungen zu den Anzeige- und Meldepflichten der Anlagenbetreiber, Teil G einen Exkurs zu den Themen Dachpacht und Steuerrecht.

Wer die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Dritten installieren möchte, regelt dies idealerweise mit einem zusätzlichen Dach-Nutzungsvertrag. Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. bietet hierfür ebenfalls einen rechtssicheren Mustervertrag an. Mehr erfahren Sie unter <http://www.bsw-solar-shop.de/>. Infolgedessen kann man mit den beiden angebotenen Musterverträgen auch Projekte umsetzen, in denen der Investor ein fremdes Dach pachtet und den Dritten (z.B. Verpächter) mit Strom beliefert.