

# Fehler vermeiden bei Eigenstrom und Mieterstrom

im Rahmen der Kampagne „KWK in der Wohnungswirtschaft“ des  
Kompetenzzentrums KWK

Stuttgart, 15.02.2018

Dr. Bönning Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Rechtsanwältin Dr. Christina Bönning-Huber,  
zugleich Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht



# Eigenstrom/Mieterstrom

---

Wovon wollen wir überhaupt reden? bzw. anders ausgedrückt:

Was ist Mieterstrom und was ist Eigenstrom?

# Eigenstrom

---

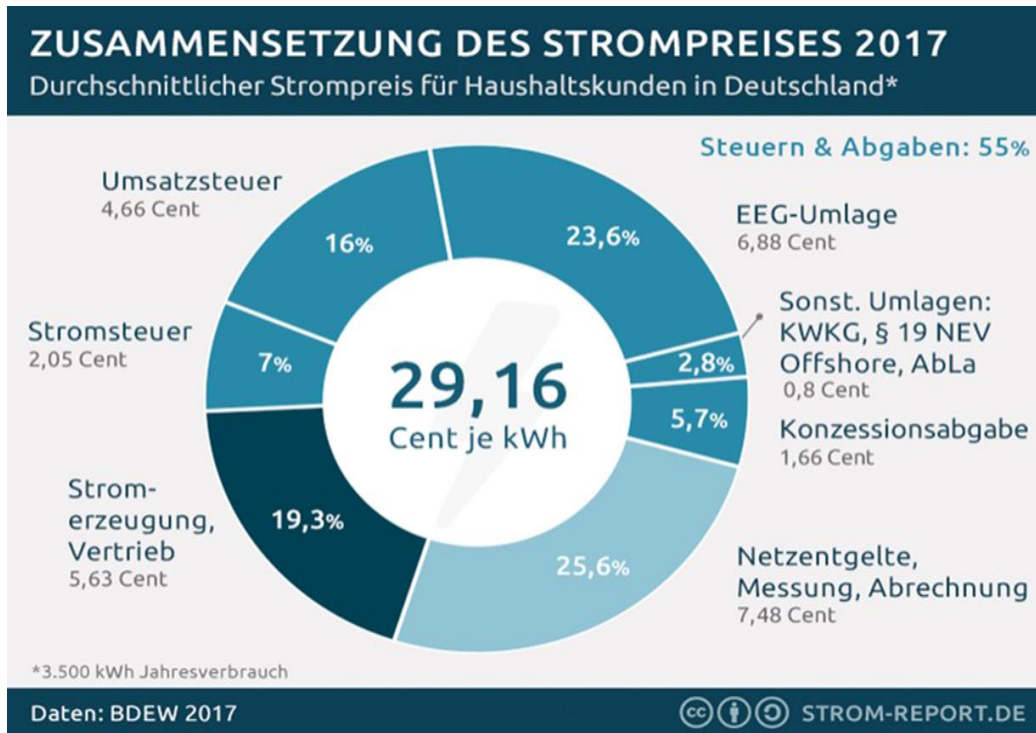
Warum ist die Abgrenzung überhaupt relevant?

Eigenstrom/Eigenverbrauch:

Anlagenbetreiber kann bei dem Verbrauch des Stroms die EEG-Umlage ganz oder zumindest teilweise ersparen ...

# Eigenstrom

Die EEG-Umlage ist bei der Frage der wirtschaftlichen Nutzung des Stroms mit einer Höhe von über 6 Cent/kWh entscheidend:



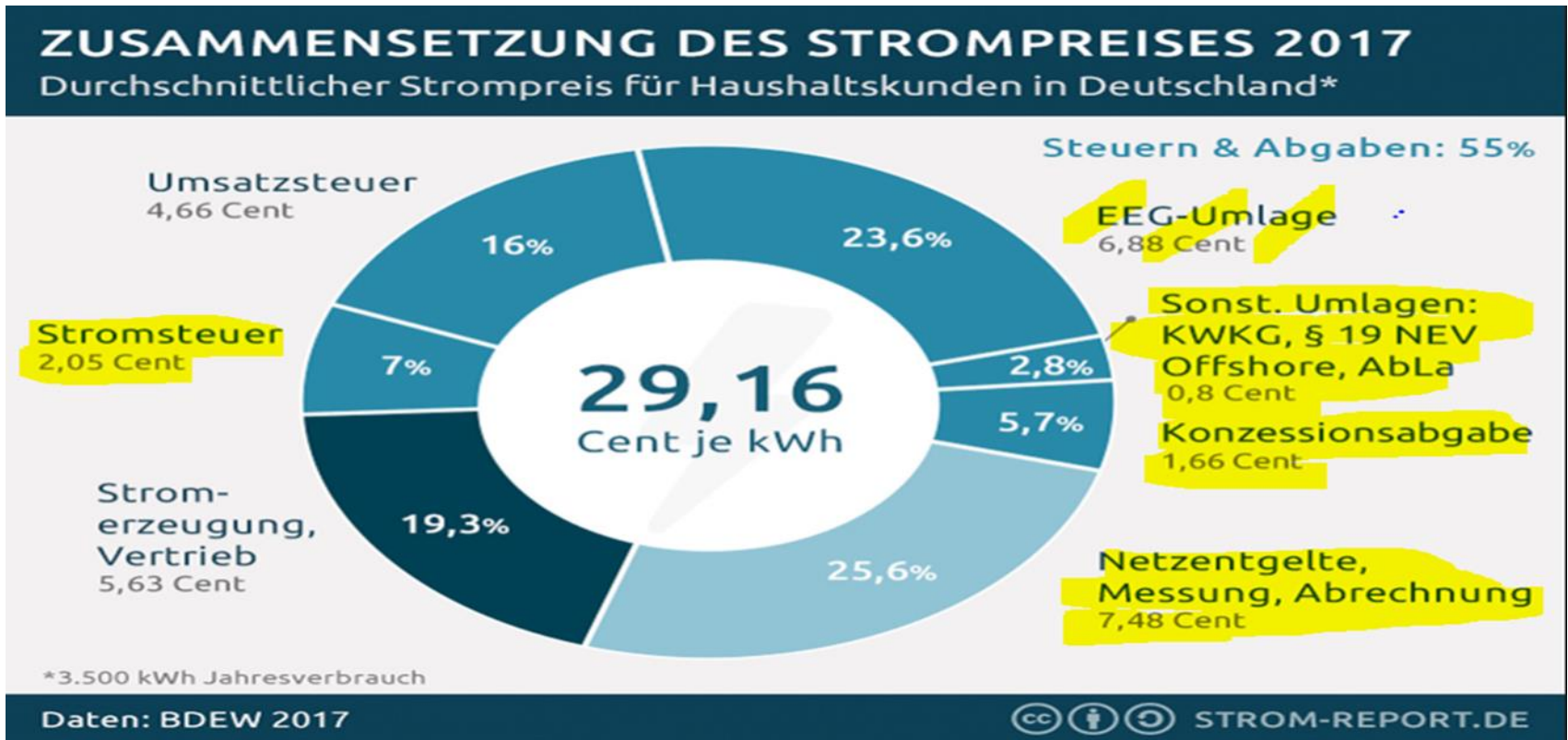
# Eigenstrom

---

Bei Eigenstrom kann ich mir – bei Einhaltung der Voraussetzungen somit neben

- Stromsteuer
- sonstigen Umlagen
- Netzentgelte
- auch die EEG-Umlage (zum Teil) ersparen

# Eigenstrom



# Eigenstrom

---

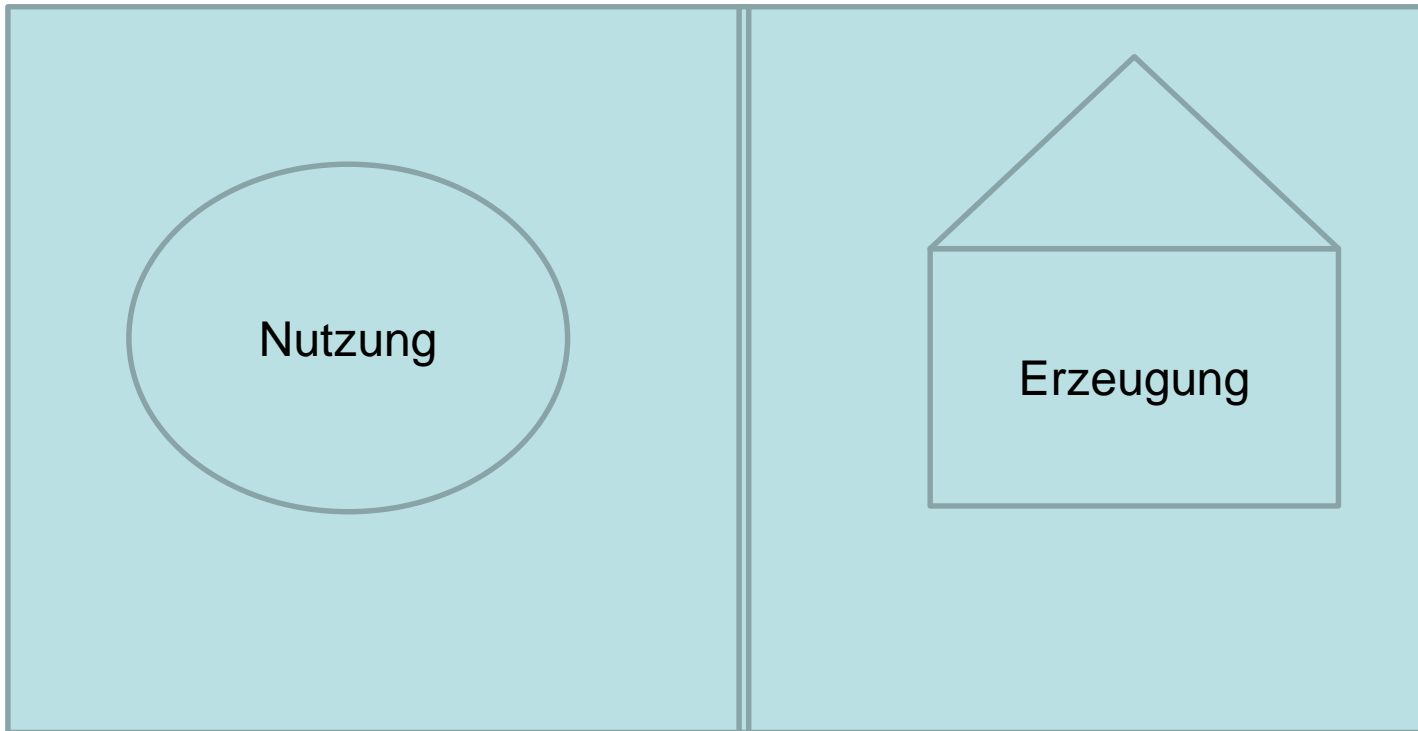
Eigenstrom oder entsprechend der Definition im EEG zur Eigenversorgung in § 3 Nr. 19 EEG ist:

„der Verbrauch von Strom, den eine natürliche oder juristische Person im **unmittelbaren räumlichen Zusammenhang** mit der Stromerzeugungsanlage **selbst** verbraucht, wenn der Strom **nicht durch ein Netz durchgeleitet** wird und diese Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt“

# „Unmittelbar räumlicher Zusammenhang“

---

a)

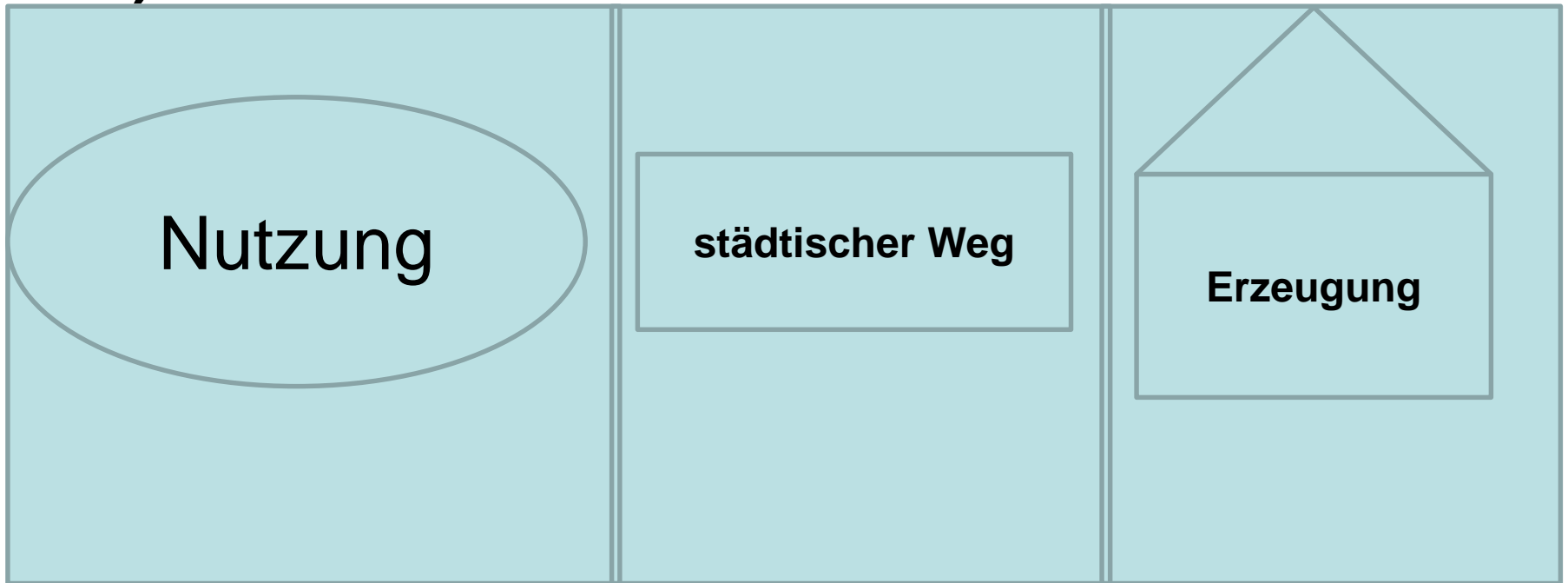




# „Unmittelbar räumlicher Zusammenhang“

---

**b)**



# „selbst betreibt“ und „selbst verbraucht“

---



## Begriff des Anlagenbetreibers:

- tatsächliche Sachherrschaft
- rechtliches Sagen
- finanzielles Risiko und Vorteil
- Verpachtung ist möglich

# „selbst verbraucht“

---

Korrektur der Betreibereigenschaft: Verpachtung

Verpachtungsmodelle ————— BaFin

Verpachtungsmodelle sind nicht nur deshalb mit Vorsicht zu genießen, weil sie wegen der EEG-Umlage rechtssicher sein müssen, sondern auch wegen der Erlaubnispflicht von Finanzierungsgeschäften:

- gewerbemäßig
- Sach- und Preisgefahr

# „selbst betreibt“ und „selbst verbraucht“

---

Wer ist denn Letztverbraucher ?:

KWKG: jede natürlich oder juristische Person, die Strom verbraucht ...

Oft schwierig im Einzelfall tatsächlich zu bestimmen,  
Bsp.: Besuch zu Hause mit oder ohne eigene  
Verbrauchseinrichtungen

Mieter sind (im Regelfall) Dritte.

# Was ist Mieterstrom?

---

Mieterstrom ist kein im Gesetz festgelegter Begriff.

Wortlaut: Strom, der an einen Mieter geliefert wird. Das wäre Strom jeglichen Ursprungs.

aber: der EEG-Gesetzgeber verwendet den Begriff im Zusammenhang der Stromlieferung aus einer PV-Anlage an einen Mieter unter bestimmten Voraussetzungen.

dennoch: an Strom aus KWK-Anlagen, alle sonstigen PV-Anlagen etc. ist weiterhin zu denken!

# Darf man an Mieter Strom liefern?

---

Diese grundsätzliche Frage ist zunächst mit einem klaren:

JA

zu beantworten.

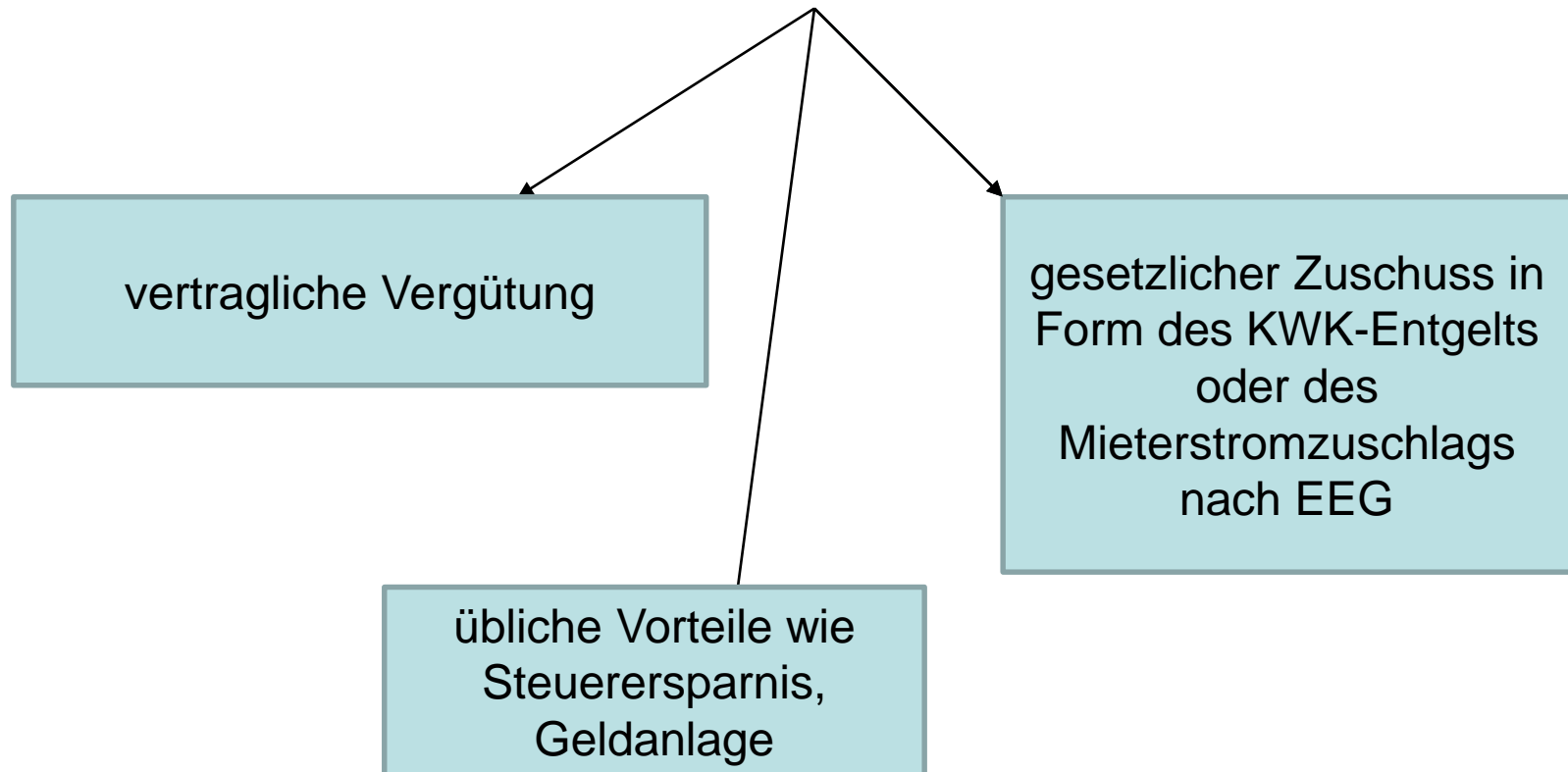
Wenn juristisch über Mieterstrom gesprochen wird, dann geht es um die Frage,

- ob ich Vergünstigungen bekomme und/oder
- ob ich rechtliche Vorgaben beachten muss.

# Wirtschaftliche Vorteile

---

## Wirtschaftliche Vorteile des Anlagenbetreibers



# Wirtschaftliche Vorteile

---

vertragliche Vergütung:

Anlagenbetreiber und Mieter schließen einen

**Stromliefervertrag,**

der u. a. auch eine Regelung dazu enthalten sollte, was der Mieter an den Anlagenbetreiber zahlt.



# Wirtschaftliche Vorteile

---

vertragliche Vergütung:

Grundsatz: Der Preis ist frei **verhandelbar**.

Achtung!

Im Falle des Mieterstromes nach § 21 Abs.3 EEG sind die Vorgaben des **§ 42 a EnWG** auf jeden Fall zu beachten.

Sind die Vorgaben des § 42 a EnWG auch in **anderen** Fällen zu beachten?

Tendenziell eher nein, aber wohl nicht 100 % eindeutig.

# Wirtschaftlicher Vorteil

---

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

der Preis für den Mieterstrom und den zusätzlichen Strombezug darf **90 %** des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden **Grundversorgungstarifs**, auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, nicht übersteigen.

Konsequenz eines Verstoßes: Herabsetzung auf 90 %.

# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Ein Vertrag über die Belieferung von Letztverbrauchern mit Mieterstrom (Mieterstromvertrag) **darf nicht Bestandteil eines Vertrags über die Miete** von Wohnräumen sein.“

Ausnahmen geregelt

# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

Ausnahmen sind damit:

- Wohnraum, der nur zum **vorübergehenden** Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter **selbst bewohnten Wohnung** ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter **nicht zum dauernden Gebrauch** mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

Ausnahmen sind damit:

- Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime
- vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden

# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

Konsequenz:

„Bei einem **Verstoß** gegen dieses Verbot ist der Mieterstromvertrag **nichtig**. Die §§ 814 und 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden. Sofern der Mieter dem Vermieter Wertersatz für den gelieferten Strom zu leisten hat, beträgt der Wert höchstens 75 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, und nicht mehr als der im Mieterstromvertrag vereinbarte Preis.“

# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Der Mieterstromvertrag muss die **umfassende Versorgung des Letztverbrauchers mit Strom auch für die Zeiten vorsehen, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann**. Bei einer Beendigung des Vertrags über die Miete von Wohnräumen endet der Mieterstromvertrag, ohne dass es einer ausdrücklichen Kündigung bedarf, mit der Rückgabe der Wohnung.“

# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Bei einer **Beendigung** des Vertrags über die **Miete** von Wohnräumen **endet der Mieterstromvertrag**, ohne dass es einer ausdrücklichen Kündigung bedarf, mit der Rückgabe der Wohnung.“



# Vorgaben von § 42 a EnWG

---

§ 42 a EnWG würde unter anderem bedeuten:

„Bei einem Mieterstromvertrag ist eine die andere Vertragspartei **länger als ein Jahr bindende Laufzeit des Vertrags unwirksam**. Die **stillschweigende Verlängerung** des Vertragsverhältnisses um mehr als ein Jahr oder eine längere **Kündigungsfrist als drei Monate** vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer sind unwirksam. Eine Bestimmung, durch die das Kündigungsrecht während der Dauer des Mietverhältnisses ausgeschlossen oder beschränkt wird, ist unwirksam.“

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!



Dr. Bönning Rechtsanwalts-gesellschaft  
mbH, Dr. Christina Bönning-Huber  
Markgrafenstraße 16  
79312 Emmendingen  
Tel.: 076 41 / 958 2 958  
Fax: 076 41 / 934 0 620  
[info@kanzlei-boenning.de](mailto:info@kanzlei-boenning.de)  
[www.kanzlei-boenning.de](http://www.kanzlei-boenning.de)

