

## Mieterstrom

# Rechtlich anspruchsvoll aber zu bewältigen?

Das Thema Mieterstrom ist in aller Munde und angeblich rechtlich schwer zu handhaben. Doch stimmt das eigentlich? Haus & Grund sprach mit dem auf diese Fragen spezialisierten Rechtsanwalt Dr. Dirk Legler von der Kanzlei Günther in Hamburg.

## Sie sind oft mit dem Thema Mieterstrom betraut. Inwiefern genau?

Nun, der Ausgangspunkt ist oft ganz banal. Vermieter oder auch Stromversorger rufen an und haben von dem Thema gehört. Wir schildern dann die genauen Details und was rechtlich zu beachten ist. Oder aber es handelt sich um Spezialfragen, die in diesem Zusammenhang immer wieder auftauchen, wie zum Beispiel die Frage, ob die Stromsteuer zu zahlen ist

plex, in dem auch die Stromkunden und Mieter leben. Typische Stromerzeugungsanlagen sind dabei Photovoltaikanlagen und/oder Blockheizkraftwerke.

## Kann mit Kleinanlagen eine Vollversorgung der Mieter sichergestellt werden?

Ja, das ist problemlos möglich, indem einfach in den Zeiten, in denen zum Beispiel die Sonne nicht scheint und daher kein Strom aus der Photovoltaikanlage produziert werden kann, entweder der zuvor geladene Stromspeicher genutzt oder Zusatzstrom aus dem Netz bezogen wird. Gleiches gilt bei den BHKWs: Diese werden zwar in der Regel noch zumeist wärmegeführt betrieben, also nur dann „hochgefahren“, wenn man die Wohnungen beheizen will, aber auch bei denen kann eine Zusatz- und Reserveversorgung mit aus dem Netz bezogenen Strom technisch problemlos sichergestellt werden.

## Ist das für die Vermieter wirtschaftlich?

Ja, wenn man rechtlich erreicht, dass die Anlage als so genannte Kundenanlage im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) akzeptiert wird. Und genau hierzu werden dann oft wir bemüht. Grund dafür ist, dass die entsprechende Norm des EnWG, die die Kundenanlage absichert, leider sehr stark interpretierbar ist und einige Netzbetreiber meinen, dies als Hebel für Hindernisse gegen Mieterstrommodelle zu nutzen.

## Inwiefern können Sie dann helfen?

Indem wir Vermieter und Energiedienstleister bei der Durchsetzung ihrer Rechte unterstützen, sei es bei ersten Gesprächen mit den Netzbetreibern, sei es bei behördlichen und/oder gerichtlichen Auseinandersetzungen. Und durch die Vielzahl der Fälle, die wir zu dieser Thematik mittlerweile zu bearbeiten hatten, haben wir dazu auch einen ganz guten Einblick. So kommt es zum Beispiel ganz auf die Zahl der angeschlossenen Mieter an aber auch auf die räumliche Ausdehnung des Mietobjekts. Leider kursieren

hierzu die erstaunlichsten Gerüchte über angebliche Obergrenzen. Rechtlich ist es indes so, dass der Gesetzgeber die Regelung bewusst flexibel ausgestaltet hat.

## Haben Sie ein Beispiel?

Erst jüngst haben wir zum Beispiel einen Bauträger beraten, der zusammen mit einem Energiedienstleister ein Mieterstrommodell mit PV, Speichern und BHKWs umsetzen wollte. Auch eine E-Tankstelle sollte integriert werden. Das Ganze sollte auf einem ehemaligen Krankenhausgelände mit insgesamt 300 Nutzern realisiert werden und der Netzbetreiber meinte zunächst, dass dann aber auch Netznutzungsentgelte auf alle Stromlieferungen an die Mieter zu zahlen seien. Nach mehreren Gesprächen konnten wir dies recht schnell und pragmatisch lösen. Heute fließt Mieterstrom in dem Objekt und Mieter und Vermieter sind gleichermaßen zufrieden.

## Ist Strom in solchen Modellen nicht teuer und haben diese eine Zukunft?

Teurer ist Mieterstrom keineswegs. Man muss zwar zumeist die volle EEG-Umlage zahlen und wir warnen in diesem Zusammenhang auch vor Geschäftsmodellen, bei denen die EEG-Umlage angeblich nicht zu zahlen sei. Solche auch textlich zumeist umfangreichen Vertragsmodelle sind bei der Letztverbraucherbelieferung von Mietern rechtlich derzeit quasi unmöglich. Erst wenn die neue Verordnung vorgelegt sein wird, wird es in ganz begrenzten Ausnahmefällen und auch nur beim Einsatz von Photovoltaik Mieterstrombelieferungen mit reduzierter EEG-Umlage geben können. Aber auch bis dahin bleibt freilich wirtschaftlich entscheidend, dass man dann, wenn man in der besagten Kundenanlage nach EnWG bleibt, zumeist sogar günstigere Strompreise anbieten kann als der örtliche Stromversorger.

Und: Solche lokalen Versorgungsmodelle haben meiner Einschätzung nach auch Zukunft und werden zukünftig sogar eher noch mehr gefördert werden als heute. Das ergibt sich zumindest aus mehreren Dokumenten und Gesetzesvorhaben, wie zum Beispiel aus dem jüngst vom Bundeswirtschaftsministerium vorgelegten Grünbuch Energieeffizienz, das allein aus Effizienzgründen lokale Nutzung ausdrücklich fördern will, und aber auch aus dem Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes, der die Potentiale von gebäudenah erzeugtem Strom noch besser ausschöpfen will. Schließlich spricht auch das auf europäischer Ebene in Ende 2016 vorgelegte so genannte Winterpaket der EU-Kommission, welches eine entsprechende Novelle der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie enthält, für heutige Investitionen in Mieterstrom.



Dr. Dirk Legler, Rechtsanwälte Günther,  
[www.rae-guenther.de](http://www.rae-guenther.de)

oder das Netzentgelt und die EEG-Umlage. Oft stellt sich auch der örtliche Netzbetreiber quer und versucht Mieterstrommodellen rechtlich unhaltbare Hindernisse in den Weg zu stellen.

## Was versteht man eigentlich unter „echtem Mieterstrom“ genau?

Wir verstehen darunter die dezentrale Erzeugung des Stroms direkt vor Ort im Mietobjekt. Das heißt: Ein Vermieter oder ein von ihm beauftragter Energiedienstleister produzieren den Strom in genau dem Haus oder genau dem Wohnkom-