

Aktuelles Energierecht in der Wohnungswirtschaft

Rechtsanwalt Martin Alter

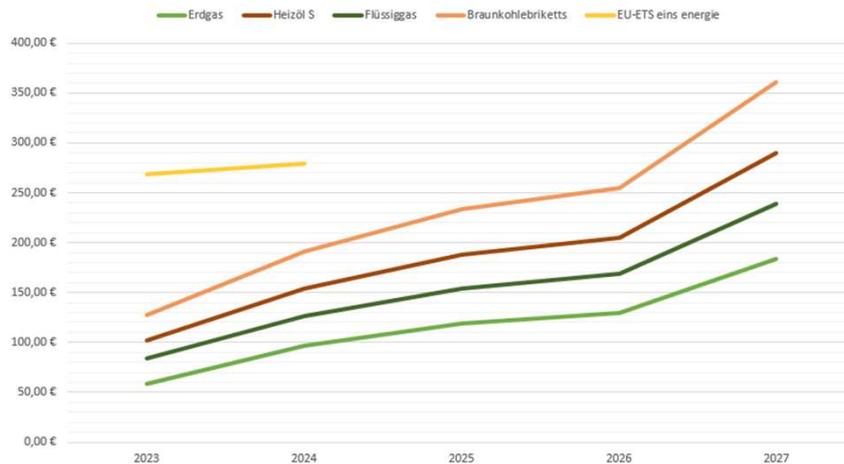
1

Gliederung

1. Praxisprobleme der CO₂-Kostenaufteilung
2. Änderung der Heizkostenverordnung
3. Mieterstrom
4. Privilegierung Steckersolargeräte

2

CO₂-Kosten bei 10.000 kWh (Durchschnitt für eine 70 m²-Wohnung)



3

Informationspflicht des Energielieferanten (§ 3)

1. die **Brennstoffemissionen** der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,
2. den sich nach Absatz 2 für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden **Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten** für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge,
3. den **heizwertbezogenen Emissionsfaktor** des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffes, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde und
4. den **Energiegehalt** der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.
5. einen **Hinweis auf** die in § 6 Absatz 2 und § 8 Absatz 2 geregelten **Erstattungsansprüche**.

4

Informationspflicht des Energielieferanten (§ 3)

(2) Die Standardwerte und Berechnungsvorgaben zur rechnerischen Ermittlung der Brennstoffemissionen, die **in der für das Lieferjahr geltenden Rechtsverordnung** nach § 7 Absatz 4 Nummer 2 und 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes festgelegt sind, sind der Angabe nach Absatz 1 Nummer 3 zugrunde zu legen. Satz 1 gilt nicht für die Lieferung von Brennstoffen, bei denen ausgeschlossen ist, dass der Käufer sie in Heizungsanlagen oder Warmwasserversorgungsanlagen in Gebäuden nutzen wird.

- ➔ Emissionsberichterstattungsverordnung 2030 - EBeV 2030
- ➔ dort heizwertbezogener Emissionsfaktor

5

Emissionsberichterstattungsverordnung 2030 - EBeV 2030

Teil 4 Standardwerte zur Berechnung von Brennstoffemissionen

Nummer	Brennstoff	Nomenklatur	Umrechnungsfaktor	Heizwert	Heizwertbezogener Emissionsfaktor
3b	Gasöl zu Heizzwecken (Heizöl EL)	2710 19 43 bis 2710 19 46 2710 20 11 bis 2710 20 19	Dichte: 0,845 t/1000 l	42,8 GJ/t	0,074 t CO ₂ /GJ
4	Heizöl				
4a	Heizöl als Kraftstoff (Heizöl S)	2710 19 62 bis 2710 19 68	1 t/t	39,5 GJ/t	0,0797 t CO ₂ /GJ
4b	Heizöl zu Heizzwecken (Heizöl S)	2709 2710 19 51 bis 2710 19 68 2710 20 31 bis 2710 20 39 2710 20 90	1 t/t	39,5 GJ/t	0,0797 t CO ₂ /GJ
5	Flüssiggas				
5a	Flüssiggas als Kraftstoff	2711 12 2711 13 2711 14 2711 19	1 t/t	46,0 GJ/t	0,0655 t CO ₂ /GJ
5b	Flüssiggas zu Heizzwecken	2711 12 2711 13 2711 14 2711 19	1 t/t	46,0 GJ/t	0,0655 t CO ₂ /GJ
6	Erdgas	2711 11 2711 21	3,2508 GJ/MWh	1 GJ/GJ	0,0558 t CO ₂ /GJ

Umrechnungsfaktor: 1 GJ = 277,778 kWh

Umrechnung t CO₂/GJ in kg CO₂/kWh = x/0,277778

6

errechnete Emissionsfaktoren in kg/kWh

Erdgas:	0,0558 t CO ₂ /GJ bzw.	0,2009 kg/kWh
Heizöl S:	0,0797 t CO ₂ /GJ bzw.	0,2869 kg/kWh
Heizöl EL:	0,074 t CO ₂ /GJ bzw.	0,2664 kg/kWh
Flüssiggas:	0,0655 t CO ₂ /GJ	0,2358 kg/kWh
Braunkohlebriketts:	0,0992 t CO ₂ /GJ bzw.	0,3571 kg/kWh

Es handelt sich um **heizwertbezogene Emissionsfaktoren**.

Aus Energiesteuerlichen Gründen wird bei Erdgaslieferung immer der Brennwert der Liefermenge angegeben. → Umrechnung notwendig

Brennstoffemissionen = [Energienmenge * Umrechnungsfaktor] * Emissionsfaktor

Umrechnungsfaktor Brennwert zu Heizwert für Erdgas: 0,903

7

Beispiel für Angabe auf Jahresrechnung Erdgas (GASAG)

Ausweispflichten gem. § 3 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO ₂ KostAufG)								
Zeitraum (von - bis)	Grundlage	Energie- gehalt ^a (kWh)		brennwertbezogener Emissionsfaktor ^b (kg CO ₂ /kWh)		Brennstoff- emissionen ^c (kg CO ₂)		
01.01.23 - 31.12.23	Erdgas	107.118	x	0,18139	=	19.430,13		
Summe						19.430,13		
Zeitraum (von - bis)	Grundlage	Energie- gehalt ^a (kWh)	CO ₂ -Preis ^d (€/kWh)		Netto- CO ₂ -Kosten (€)	USt. (%)	Brutto- CO ₂ -Kosten ^e (€)	
01.01.23 - 31.12.23	Erdgas	107.118	x	0,00544	=	582,72	7	623,51
Summe						582,72 €		623,51 €

Versorgt sich der Mieter (z.B. über eine Gasetagenheizung) selbst mit Wärme und ggf. auch Warmwasser, hat er ebenfalls Anspruch auf eine Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter entsprechend dem CO₂KostAufG. Näheres entnehmen Sie bitte § 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 CO₂KostAufG.

8

Hinweispflicht bei Wärmelieferung § 3 Abs. 4 Nr. 4

1. anstelle der Brennstoffe auf **die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe** abzustellen ist,
2. im Fall der Wärmeerzeugung in einer **Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage** die **Zuordnung der Brennstoffemissionen** für die Erzeugung der Wärme entsprechend der Zuordnungsregel nach Anhang 1 Teil 3 der Zuteilungsverordnung ... vorzunehmen ist,
3. im Fall der Wärmelieferung aus Wärmenetzen, die aus mehreren Anlagen gespeist werden, abweichend von Absatz 1 Nummer 3 ein **einheitlicher heizwertbezogener Emissionsfaktor des Wärmenetzes**, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde, anzugeben ist, der die Emissionsmengen der Einzelanlagen jeweils anteilig zur insgesamt eingespeisten Wärmemenge abbildet, und

9

Hinweispflicht bei Wärmelieferung § 3 Abs. 4 Nr. 4

4. im Fall der Wärmelieferung aus Wärmenetzen, die zumindest anteilig aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen,
 - a) im Rahmen der Ableitung des einheitlichen Emissionsfaktors nach Nummer 3 abweichend von Absatz 1 für diese Wärmeerzeugungsanlagen, die nach den Vorgaben des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes zu berichtenden Emissionsdaten und Produktionsmengen zugrunde zu legen sind, und
 - b) für den aus diesen Wärmeerzeugungsanlagen stammenden Anteil der Wärmelieferung abweichend von Absatz 2 als maßgeblicher **Zertifikatspreis** der Durchschnittspreis der Versteigerungen nach § 8 Absatz 1 des **Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes** in dem der Rechnungsstellung vorangegangenen Kalenderjahr heranzuziehen ist...

10

Informationsangebot für Zertifikatspreise (§ 4)

- (2) Das **Umweltbundesamt veröffentlicht** die nach Absatz 1 Nummer 2 und 3 maßgeblichen Preise der Emissionszertifikate spätestens zehn Werktage vor dem Beginn des jeweiligen Kalenderjahres auf seiner Internetseite.
- (3) Das Umweltbundesamt veröffentlicht den nach § 3 Absatz 4 Nummer 4 Buchstabe b maßgeblichen **Durchschnittspreis** nach § 19 Absatz 2 Nummer 2 zweiter Halbsatz der **Emissionshandelsverordnung 2030** vom 29. April 2019 (BGBl. I S. 538), die durch Artikel 19 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, bis zum 31. März des auf das Berichtsjahr folgenden Kalenderjahres auf seiner Internetseite.

11

The screenshot shows the DEHSt (Deutsche Emissionshandelsstelle) website. The header includes the logos for 'Umwelt Bundesamt' and 'DEHSt Deutsche Emissionshandelsstelle'. A search bar contains the text 'Suchbegriff eingeben'. The main content area contains the following text:

Der auszuweisende Preisbestandteil für die gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmengen ergibt sich aus der Multiplikation der Brennstoffemissionen mit dem zum Zeitpunkt der Lieferung maßgeblichen Preis der Emissionszertifikate nach § 10 Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) zuzüglich einer auf diesen Betrag anfallenden Umsatzsteuer.

Nach § 10 Absatz 2 Satz 2 BEHG beträgt der Festpreis pro Emissionszertifikat:

- im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023: 30 Euro
- im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024: 45 Euro
- im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025: 55 Euro

Bitte beachten Sie, dass die Festpreise pro Emissionszertifikat durch Artikel 7 des Haushaltfinanzierungsgesetzes 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 412 vom 29.12.2023) für die Jahre 2024 und 2025 zum 01.01.2024 wie oben angeführt angepasst wurden.

Im Fall der Wärmelieferung aus Wärmenetzen, die zumindest anteilig aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, welche dem Europäischen Emissionshandel unterliegen, ist (gemäß § 3 Absatz 4 Nummer 4 Buchstabe b CO2KostAufG) für den aus diesen Wärmeerzeugungsanlagen stammenden Anteil der Wärmelieferung als maßgeblicher Zertifikatspreis der Durchschnittspreis der Versteigerungen nach § 8 Absatz 1 TEHG in dem der Rechnungsstellung vorangegangenen Kalenderjahr heranzuziehen.

Für diesen Anteil der Wärmelieferungen ist im Rahmen der Informationspflichten nach dem CO2KostAufG:

- für das **Kalenderjahr 2023** anstelle des Festpreises nach § 10 BEHG der durchschnittliche Zertifikatspreis der Versteigerungen des Kalenderjahres 2022 maßgeblich. **Dieser durchschnittliche Zertifikatspreis 2022 betrug 80,40 Euro.**
- für das **Kalenderjahr 2024** anstelle des Festpreises nach § 10 BEHG der durchschnittliche Zertifikatspreis der Versteigerungen des Kalenderjahres 2023 maßgeblich. **Dieser durchschnittliche Zertifikatspreis 2023 betrug 83,68 Euro.**

https://www.dehst.de/DE/Nationaler-Emissionshandel/Zertifikate-Verkauf-Handel/CO2-Kostenaufteilungsgesetz/co2-kostenaufteilungsgesetz_node.html

12

Gemeinsame Handlungsempfehlung von BDEW, VKU und AGFW

Jährliche Abrechnung		Monatliche Abrechnung		Zeitbezug	
Abrechnungszeitraum		Zeitraum	Zeitpunkt	CO2-Preis	EF
Jan 23	Dez 23	Dez 23	Jan 24	2022	2022
Feb 23	Jan 24	Jan 24	Feb 24	2022	2022
Mrz 23	Feb 24	Feb 24	Mrz 24	2022	2022
Apr 23	Mrz 24	Mrz 24	Apr 24	2023	2022
Mai 23	Apr 24	Apr 24	Mai 24	2023	2022
Jun 23	Mai 24	Mai 24	Jun 24	2023	2022
Jul 23	Jun 24	Jun 24	Jul 24	2023	2023
Aug 23	Jul 24	Jul 24	Aug 24	2023	2023
Sep 23	Aug 24	Aug 24	Sep 24	2023	2023
Okt 23	Sep 24	Sep 24	Okt 24	2023	2023
Nov 23	Okt 24	Okt 24	Nov 24	2023	2023
Dez 23	Nov 24	Nov 24	Dez 24	2023	2023
Jan 24	Dez 24	Dez 24	Jan 25	2023	2023
Feb 24	Jan 25	Jan 25	Feb 25	2023	2023
Mrz 24	Feb 25	Feb 25	Mrz 25	2023	2023
Apr 24	Mrz 25	Mrz 25	Apr 25	2024	2023
Mai 24	Apr 25	Apr 25	Mai 25	2024	2023
Jun 24	Mai 25	Mai 25	Jun 25	2024	2023
Jul 24	Jun 25	Jun 25	Jul 25	2024	2024

relevante Daten werden häufig erst zur Jahresmitte vorliegen
→ Verzögerung der Heizkostenabrechnung

13

Beispielrechnung: Emissionspreis vs. Preisbestandteil CO2

Ihre Wärmekosten im Detail:

Wärme Lieferung	Zeitraum	Menge	Preis	Netto	Steuersatz
Wärmearbeitspreis	01.01.23 - 31.12.23	31.110 kWh	12,1000 ct/kWh	3.764,31 €	7 %
Emissionspreis	01.01.23 - 31.12.23	31.110 kWh	0,9300 ct/kWh	289,32 €	7 %
Umlagenpreis	01.01.23 - 31.12.23	31.110 kWh	0,0400 ct/kWh	12,44 €	7 %
Grundpreis	01.01.23 - 31.12.23	365 Tage	4.004,37 €/Jahr	4.004,37 €	7 %
Nettobetrag Lieferung				8.070,44 €	

Informationen gemäß § 3 Abs. 1 CO2KostAufG

	Kalenderjahr 2023
Brennstoffemissionen der Wärmelieferung	8.881 kg CO ₂
Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die Wärmelieferung (inkl. Umsatzsteuer)	723,18 €
einheitlicher heizwertbezogener Emissionsfaktor des Wärmenetzes	0,28548 kg CO ₂ /kWh
Energiegehalt der Wärmelieferung	31.110 kWh

Wir weisen Sie auf die im § 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 CO2KostAufG geregelten Erstattungsansprüche hin. Ihre Wärme wird unter anderem durch Anlagen erzeugt, die dem europäischen Emissionshandel unterliegen.

Quelle: Stadtwerke Leipzig

14

Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in der Einzelabrechnung

Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten		
<u>spezifischer CO₂-Ausstoß</u>		
2023 - 391080.00 kWh * 0.2869 kg CO ₂ /kWh / 2392.10 m ² = 46.90 kg CO₂/m²/a		
errechnet anhand Energieverbrauch pro Jahr in kWh * Emissionsfaktor in kg CO ₂ /kWh /m ² Wfl.		
<u>Kostenaufteilung</u>		
Gesamtsumme CO ₂ -Kosten für den Abrechnungszeitraum:		4.743,29 €
Einstufung	42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	Stufe 8
Anteil Mieter 30%	Anteil Vermieter 70%	
1.422,99 €	3.320,30 €	
<u>CO₂-Kosten Ihrer Wohnung basierend auf dem Anteil an den Gesamtkosten:</u>		2,926%
Anteil Mieter	Anteil Vermieter	
41,64 €	97,15 €	

15

Abweichende Regeln bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (§ 9)

Vermieter trägt nur die Hälfte der errechneten Kosten bei:

1. denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang sowie
3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt.

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten.

16

Nachweispflicht für Ausnahme des § 9

(3) Der Vermieter kann sich auf Absatz 1 oder 2 nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen.

- ASBZ: Hinweis auf den sich aus der Satzung ergebenden Wegfall der Wahlfreiheit bei der Wahl des Brennstoffs
- Denkmalschutz:
Darlegung, welche Teile des Gebäudes unter Denkmalschutz stehen (z. B. durch Vorlage einer Auskunft der Denkmalschutzbehörde) und dass deswegen eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle verwehrt ist (z. B. wenn Fassadendämmung ausgeschlossen ist)
- Ausnahmen gelten auch bei teilweiser Beschränkung; Ausschöpfung aller Handlungsoptionen nicht Voraussetzung

17

Gliederung

1. Praxisprobleme der CO₂-Kostenaufteilung
2. Änderung der Heizkostenverordnung
3. Mieterstrom
4. Privilegierung Steckersolargeräte

18

Ergänzung des Betriebs- und Heizkostenkatalogs

§ 2 Nr. 4a BetrKV (gleichlautend in § 7 Abs.2 HeizKV):

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...

- es fehlt noch Bestimmung zur Ermittlung der Kosten bei Erzeugung durch eine PV-Anlage + Speicher

19

Wegfall „Wärmepumpenprivileg“ in § 11

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden ...

3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden

a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme ~~oder aus Wärmepumpen~~ oder Solaranlagen oder

b) mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;

- Die Änderung tritt am 01.10.2024 in Kraft.

20

§ 9 Kostenaufteilung bei verbundenen Anlagen

(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.** ...

Bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Heizkessel, **durch Wärmepumpen** oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. ...

→ VDI 2077 Blatt 3.4 Kostenaufteilung bei Wärmepumpen derzeit angekündigt für Oktober 2024

21

Aktueller Stand VDI 2077:



TECHNISCHE REGEL ENTWURF

VDI 2077 Blatt 3.4:2024-10 - Entwurf

Verbrauchskostenabrechnung für die technische Gebäudeausrüstung -
Wärmeversorgungs- und Trinkwassererwärmungsanlagen -
Kostenaufteilung bei Wärmepumpen und multienergetischen/
multivalenten Anlagen

Englischer Titel:

Energy consumption accounting for the building services - Heat and
hot-water supply installations - Cost allocation for heat pumps and
installations with several energy sources

Ausgabedatum:

2024-10

Originalsprachen:

Deutsch

Seiten:

21

22

Inhalt VDI 2077 Blatt 3.4

Vorbemerkung

Einleitung

1. Anwendungsbereich
2. Normative Verweise
3. Begriffe
4. Formelzeichen, Indizes und Abkürzungen
5. Grundsätze der Kostenaufteilung
 - 5.1 Jahresarbeitszahl bzw. Nutzungsgrad
 - 5.2 Energiefluss in multivalenten und multienergetischen Anlagen
 - 5.3 Plausibilisierung

6. Beispiele

- 6.1 Anlagenbeispiel 1 – Monovalentsmonoenergetische Anlage
- 6.2 Anlagenbeispiel 2 – Bivalentmonoenergetische Anlage
- 6.3 Anlagenbeispiel 3 – Wärmepumpe und Wärmeerzeuger mit Kombispeicher
- 6.4 Anlagenbeispiel 4 – Wärmepumpe und Wärmeerzeuger mit getrennten Speichern für Heizkreis und Trinkwassererwärmer
- 6.5 Uneinheitliche Messausstattung innerhalb von Versorgungsbereichen

23

Neuer Korrekturfaktor bei Verwendung der Formeln des § 9 Abs. 2 HeizkV

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.
3. **bei dem Betrieb einer monovalenten Wärmepumpe mit 0,30 zu multiplizieren.**

- (P) - Welche WP arbeitet monovalent?
- Faktor 0,3 entspricht einer Jahresarbeitszahl über 3, was als zu hoch angesehen wird

24

Übergangsregelung in § 12 HeizkV zum „Wärmepumpenprivileg“

- (3) Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30. September 2025 dieser Verordnung für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden.

Der Eigentümer eines vermieteten Gebäudes, in dem mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, hat vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach dem 30. September 2025 Folgendes zu bestimmen:

1. den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser sowie
2. den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche

25

Gliederung

1. Praxisprobleme der CO₂-Kostenaufteilung
2. Änderung der Heizkostenverordnung
3. Mieterstrom
4. Privilegierung Steckersolargeräte

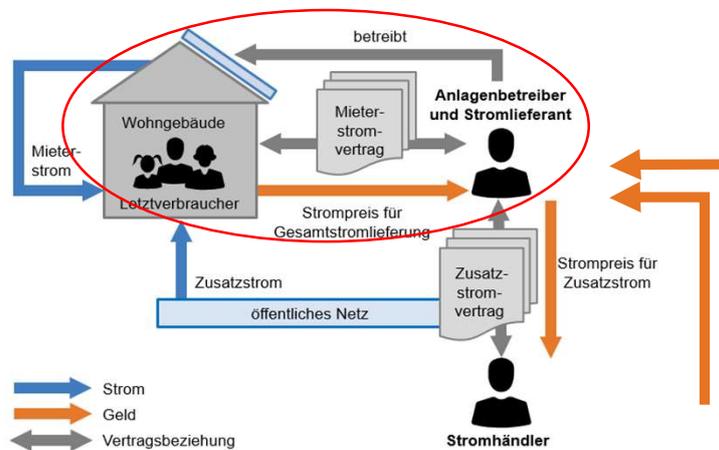
26

Verwertungsmöglichkeiten des selbsterzeugten Stroms



27

Vertragsbeziehungen beim gesetzlichen Mieterstrom



Quelle: BNetzA

28

Entfall der an die Netznutzung gekoppelten Abgaben/Umlagen

Preisbestandteil	Rechtsgrundlage	2024 ct/kWh	MS
Beschaffung, Vertrieb		17,93	✓
Netzentgelt		11,23	x
Messung und Messstellenbetrieb	MSBG	0,30	✓
Konzessionsabgabe	KAV	1,66	x
EEG-Umlage	§ 60 EEG	-	✓
KWK-Umlage	§ 37 Abs. 1 KWKG	0,275	x
StromNEV-Umlage §19	§ 19 StromNEV	0,643	x
Offshore-Netzumlage	§ 17f EnWG	0,656	x
Umlage f. abschaltbare Lasten	§ 18 AbLaV	-	x
Stromsteuer	§ 3 StromStG	2,05	x
Mehrwertsteuer	§ 12 UStG	6,60	✓

29

Gesetzliche Vorgaben zur Vertragsgestaltung gesetzlichen Mieterstrom

- § 42a EnWG Mieterstromverträge (Laufzeit, Preisdeckelung)
- § 40a Verbrauchsermittlung für Strom- und Gasrechnungen
- § 40b Rechnungs- und Informationszeiträume
- § 40c Zeitpunkt und Fälligkeit von Strom- und Gasrechnungen
- § 41 Energielieferverträge mit Letztverbrauchern
- § 41b Energielieferverträge mit Haushaltskunden außerhalb der Grundversorgung
- § 40 Inhalt von Strom- und Gasrechnungen

30

Voraussetzungen für gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) nach § 42 EnWG

1. 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,
2. 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,
3. **viertelstündliche Messung**
4. **Gebäudestromnutzungsvertrag** mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen

31

Inhalt des Gebäudestromnutzungsvertrages

1. Recht des teilnehmenden Letztverbrauchers zur Nutzung der elektrischen Energie, die durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde, im Umfang des aufgrund eines Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteils und Festlegung Aufteilungsschlüssel,
2. entgeltliche Gegenleistung für die Nutzung der elektrischen Energie durch den teilnehmenden Letztverbraucher an den Betreiber und Bestimmung deren etwaige Höhe in Cent pro Kilowattstunde
3. Regelungen über den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage

32

Abweichende Regelungen gegenüber gesetzlichem Mieterstrom

- kein Mieterstromzuschlag nach § 21 Abs. 3 EEG
- keine umfassende Versorgungspflicht
- §§ 40, 41 Absatz 1 bis 4, 6 und 7 sowie § 42 Absatz 1 sind nicht anzuwenden
- keine monatlichen, vierteljährlichen oder halbjährlichen Abrechnungen
- Aufteilung durch Messstellenbetreiber
- in WEG kann Gebäudestromnutzungsvertrag durch Beschluss ersetzt werden

33

Messung und Aufteilung der Verbräuche

- Erfassung im 15-Minuten-Zeitintervall mit iMSys → Einbau Smart Meter und Smart Meter Gateway notwendig
- Zuordnung nach vereinbartem konstantem oder dynamischen Aufteilungsschlüssel durch den Messstellenbetreiber
- Meldung der Verbräuche durch den Messstellenbetreiber an den Anlagenbetreiber und die Reststromlieferanten
- Erstellung der Rechnungen durch Reststromlieferanten gegenüber Mietern und durch Betreiber in vereinfachter Form gegenüber Mietern (Mieter erhält 2 Rechnungen)

34

Beispiel für Aufteilung nach festem Aufteilungsschlüssel

Beispielrechnung I: 10:00 Uhr - 10:15 Uhr = 4 kWh PV-Erzeugung
Bei 3 Wohneinheiten, die an der GGV teilnehmen möchten, könnte Wohneinheit A 25%, Wohneinheit B 50% und Wohneinheit C 25% vom Ertrag (4 kWh) zugewiesen bekommen.

WE	Gesamtverbrauch WE	PV-Strom	Reststrom	Netzeinspeisung
A	0,5 kWh	0,5 kWh	0,0 kWh	
B	1,0 kWh	1,0 kWh	0,0 kWh	
C	2,0 kWh	1,0 kWh	1,0 kWh	
Gesamt	3,5 kWh	2,5 kWh	1,0 kWh	1,5 kWh

35

Beispiel für Aufteilung nach dynamischem Aufteilungsschlüssel

Beispielrechnung II: 10:00 Uhr - 10:15 Uhr = 4 kWh PV-Erzeugung
Die 3 Wohneinheiten erhalten ihren Anteil am PV-Strom in Abhängigkeit vom tatsächlichen Stromverbrauch im Verhältnis zum vom Ertrag (4 kWh) zugewiesen.

WE	Gesamtverbrauch WE	PV-Strom-Anteil	Begrenzung auf tatsächlichen Verbrauch	Reststrom	Netzeinspeisung
A	0,5 kWh	0,57 kWh	0,5 kWh	0,0 kWh	0,07 kWh
B	1,0 kWh	1,14 kWh	1,0 kWh	0,0 kWh	0,14 kWh
C	2,0 kWh	2,29 kWh	2,0 kWh	0,0 kWh	0,29 kWh
Gesamt	3,5 kWh	4,0 kWh	3,5 kWh	0,0 kWh	0,50 kWh

36

Beispiel für Aufteilung nach dynamischen Aufteilungsschlüssel

Beispielrechnung III: 10:00 Uhr - 10:15 Uhr = 3 kWh PV-Erzeugung

Die 3 Wohneinheiten erhalten ihren Anteil am PV-Strom in Abhängigkeit vom tatsächlichen Stromverbrauch im Verhältnis zum vom Ertrag (3 kWh) zugewiesen.

WE	Gesamtverbrauch WE	PV-Strom-Anteil	Begrenzung auf tatsächlichen Verbrauch	Reststrom	Netzeinspeisung
A	0,5 kWh	0,43 kWh	0,43 kWh	0,07 kWh	0,00 kWh
B	1,0 kWh	0,86 kWh	0,86 kWh	0,14 kWh	0,00 kWh
C	2,0 kWh	1,71 kWh	1,71 kWh	0,29 kWh	0,00 kWh
Gesamt	3,5 kWh	3,0 kWh	3,0 kWh	0,50 kWh	0,00 kWh

37

Gliederung

1. Praxisprobleme der CO₂-Kostenaufteilung
2. Änderung der Heizkostenverordnung
3. Mieterstrom
4. Privilegierung Steckersolargeräte

38

Duldung einer Balkonsolaranlage

1. Der Vermieter kann sich ausnahmsweise nach Treu und Glauben gem. § 242 BGB nicht auf die Vertragswidrigkeit einer mieterseits auf dem Balkon fachgerecht installierten Solaranlage berufen, wenn dem Mieter ein Anspruch auf Genehmigung der Installation zusteht.
2. Der Vermieter darf nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

AG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021 - 37 C 2283/20

39

Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einem Balkonkraftwerk

1. Die Montage einer Photovoltaikanlage am Balkongeländer (sog. „Balkonkraftwerk“) stellt eine bauliche Veränderung i. S. v. § 20 WEG dar.
2. § 20 II 1 Nr. 2 WEG ist auf diese Baumaßnahme nicht entsprechend anzuwenden.
3. Eine Benachteiligung ist jede konkrete, objektiv nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung, von der sich ein Eigentümer beeinträchtigt fühlen darf. Nicht unerheblich ist eine Beeinträchtigung schon dann, wenn sie beim Blick dorthin, wo sie vorgenommen wurde, nachvollziehbar optisch stört. Es kommt nicht auf eine Veränderung des Gesamteindrucks des Gebäudes an.

AG Konstanz, Urt. v. 9.2.2023 - 4 C 425/22

40

Zustimmungserfordernis für bauliche Veränderungen

§ 554 BGB geht von dem Grundsatz aus, dass der Mieter für bauliche Veränderungen an der Mietsache, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, der Zustimmung des Vermieters bedarf (vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 87).

41

Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümergeinschaften, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz **und Steckersolargeräte**

- (1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz **oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen**. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

42

Gesetz ... zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten ...zu § 20 WEG

- 1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchsschutz,
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
 5. der Stromerzeugung durch Steckersolargerätedienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

43

Interessenabwägung sowohl nach aktueller Rechtslage als auch bei Privilegierung notwendig

§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB:

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

- ➔ Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
- ➔ Einhaltung der Regeln der Technik
- ➔ keine Nutzungsbeeinträchtigung anderer Mieter
- ➔ Konservationsinteresse des Eigentümers
- ➔ optisches Erscheinungsbild der Immobilie

44

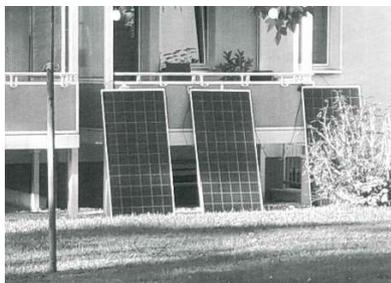
Parallele Diskussion zu Parabolantennen

1. Der Anspruch des Vermieters auf Entfernung einer vom ausländischen Mieter angebrachten Parabolantenne hängt nicht von der Empfangsmöglichkeit einer bestimmten Anzahl von Sendern in der Muttersprache des Mieters über den Kabelanschluss ab. Denn für das gegen das Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG abzuwägende Informationsrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG kommt es nicht auf die Quantität, sondern auf die inhaltliche Ausrichtung der über den Kabelanschluss zu empfangenden Sender an. Die qualitative Bandbreite des muttersprachlichen Informationsangebots hängt aber nicht von der Anzahl der betreffenden Sender ab, sondern kann auch von nur wenigen Sendern gewährleistet sein.

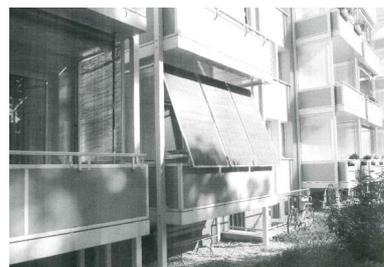
BGH, Beschluss vom 14. Mai 2013 - VIII ZR 268/12

45

Was ist zu dulden? Liegt eine bauliche Veränderung vor?



kein erlaubter Gebrauch der Mietsache bei Aufstellung außerhalb der Wohnung



optische Beeinträchtigung des Gebäudes

46

Grenzen des Anspruchs auf einen behindertengerechten Umbau

1. Zwar kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen, diese müssen allerdings auch erforderlich sein.
2. Unter mehreren möglichen baulichen Veränderungen kann der Mieter daher nur die beanspruchen, die mit dem geringsten Eingriff in die Gebäudesubstanz, in die Interessen des Vermieters und der übrigen Mieter verbunden ist.
3. **Der Vermieter kann die Ausführung der Arbeiten durch eine Fachfirma verlangen, wenn Sicherheitsbelange (z. B. Statik, Elektrizität, Sanitär) tangiert werden.**

LG Wuppertal, Beschluss vom 29.08.2023 - 8 S 5/23

47

Welche Anlagenleistung ist zulässig?

- keine gesetzliche Regelung
- aktuelle Normung: 600 VA als Grenze wegen üblicher Auslegung der Wohnungsinstallation gemäß E DIN VDE V 0126-95 (VDE V 0126-95):2022-11
Ausschlaggebend ist die maximale Wechselrichter-Scheinleistung der Erzeugungsanlage, die in VA (Voltampere) angegeben wird, nicht die maximale Modulleistung in Wp (Watt peak).



48

Welche Anlagenleistung ist zulässig?

- VDE hat angedeutet, zukünftig auch eine Leistung von 800 VA zulassen zu wollen.
- Module sollen bis zu 2000 Wp erreichen dürfen (Solarpaket I)
- Wohnungsabsicherung soll auf 13 A verringert werden
- möglichst keine großen Verbraucher (Herd, Waschmaschine etc.) an Stromkreis, in den eingespeist wird

49

Anbindung an Wohnungsnetz

- Anbindung an Wohnungsnetz über Schukostecker oder Energieeinspeisestecker
- aktuelle Normung: DIN VDE V 0100-551-1 VDE V 0100-551-1:2018-05 spezieller Energieeinspeisestecker gefordert; Schutzkontaktstecker nicht ausreichend
- VDE hat angedeutet, zukünftig auch einfachen Schutzkontaktstecker zulassen zu wollen, wenn Wechselrichter über automatische Abschaltung verfügt -> Regelung in Produktnorm DIN VDE V 0126-95 geplant

50

Aufstellungs- oder Anbringungsart

- Aufstellung auf Balkon oder Terrasse technisch unproblematisch
- Anbringung an Außenseite der Balkonbrüstung oder Fassade bedarf Absturzsicherung
- Blendwirkungen berücksichtigen
- höhen- und positionsspezifische Auslegung nach Windlasten (Insbesondere im Bereich von Hochhäusern und in windreichen Regionen kann das bei Stürmen relevant werden.)
- keine Beeinträchtigung der Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr
- P: Eingriff in Wärmedämmung bei Befestigung und eventuellen Kabeldurchführungen

51

Anmeldepflichten des Betreibers

Anmeldung beim Marktstammdatenregister

§ 5 Registrierung von Einheiten und von EEG- und KWK-Anlagen

(1) Betreiber müssen ihre Einheiten, ihre EEG- und KWK-Anlagen im Marktstammdatenregister registrieren. ...



Anmeldung beim Netzbetreiber

- kann gemäß § 8 Abs. 5a EEG nicht mehr verlangt werden
- Zählerprüfung wird über Anmeldung beim Marktstammdatenregister angestoßen

52

Empfehlung

Duldung der Anbringung an geeigneten Gebäuden unter Auflagen

Vorgaben zu:

- Befestigungssystem und Anbringungsort
 - Einspeisestecker (Anbringung zusätzlicher Steckdose auf dem Balkon durch Fachmann)
 - Modultyp, -anzahl und -größe
 - Endschaftsklausel (Bedingungen für Verbleib oder Rückbau bei Mietvertragsende)
 - Vorlage notwendiger Nachweise (z.B. Pläne, Statik, etc.)
- ➔ Zusammenfassung der Bedingungen und Pflichten in einer Vereinbarung oder Zustimmungsbedingungen

53

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit


Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB

RA Martin Alter
RA René Illgen
RAin Eva-Maria Meichsner*
RA Dietmar Strunz (bis 09/2020)

RA Sebastian Tempel
RAin Noreen Walther*
RAin Michelle Freitag*
(*angestellt)

Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz | Tel. 0371 5353800
Amtsgericht Chemnitz | PR 190
✉ kanzlei@strunz-alter.de | 🌐 www.strunz-alter.de

54