



Hinweis der Clearingstelle EEG/KWKG 2017/46 vom 20.04.2018

Mieterstrom-Modelle – Clearingstelle erhöht Rechtssicherheit

Im Sommer 2017 hat die Bundesregierung das Mieterstromgesetz verabschiedet. Das Ziel lautete damals, durch ein neues attraktives Vergütungsmodell im EEG den Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden voranzubringen und Bewohnern eine kostengünstige Stromversorgung zu verschaffen. Die Kritik an dem Modell der Bundesregierung – auch durch den Solarenergieförderverein – ist bis heute nicht verstummt. Problematisch ist insbesondere, dass die EEG Vergütung keinen vollständigen Ausgleich dafür schafft, dass die Lieferung des Stroms an die Verbraucher der vollen EEG-Umlage unterliegt, die 2018 6,79 Ct je Kilowattstunde beträgt. Schwerwiegender Kritikpunkt ist darüber hinaus, dass viele Akteure in Wohnungsbau und -vermietung Mieterstrommodelle nicht nutzen können, da ihnen ansonsten erhebliche Belastungen bei Gewerbe- und Körperschaftssteuer drohen.

Insgesamt haben Mieterstrom-Modelle noch lange nicht ihr Potenzial ausgeschöpft. Neben den genannten Gründen liegt dies auch daran, dass das Gesetz zahlreiche Rechtsunsicherheiten beinhaltet, welche auf mögliche Investoren abschreckend wirken. Zumindest an diesem Punkt sind Fortschritte erkennbar. Mit dem Hinweis 2017/46 vom 20.04.2018 hat sich die Clearingstelle EEG/KWK mehreren klärungsbedürftigen Punkten angenommen. Zwar sind die Ausführungen für Gerichte nicht bindend. Die Aussagen der Clearingstelle haben jedoch für alle Beteiligten in der Praxis eine wichtige Bedeutung.

Nach der Regelung des § 21 Abs.3 EEG 2017 besteht Anspruch auf den Mieterstromzuschlag für Strom aus Solaranlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 100 Kilowatt, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind. Wie diese Grenze von 100 Kilowatt zu bestimmen ist, war bisher unsicher. Die Clearingstelle hat jetzt einige Punkte klar gestellt:



- Zunächst werden nur Photovoltaikanlagen zusammengerechnet, die ab dem 25.07.2017 in Betrieb genommen wurden.
- Anders als bei der Anlagenzusammenfassung, die ansonsten im EEG gemäß § 24 Abs.1 EEG 2017 praktiziert wird, ist keine "Karenzzeit" von 12 Monaten anzuwenden. Das bedeutet, dass für die 100 kW-Grenze Anlagen auch dann zusammengefasst werden, wenn ihre Inbetriebnahme länger als 12 Monate auseinanderliegt.
- Zusammenzurechnen sind nur Solarmodule auf einem Gebäude. Bei einem Reihenhaus ist in der Regel jedes Gebäude mit einer eigenen Hausnummer ausgewiesen. Gebäude werden auch nicht durch gemeinsame Einrichtungen wie z.B. eine Tiefgarage "verklammert". Das bedeutet auch, dass eine gemeinsame Dachfläche sich über mehrere Gebäude erstrecken kann. Auf jedem zu der Dachfläche gehörigen Gebäude dürfen dann 100 kW installiert werden. Solarmodule, die sich genau auf der Gebäudegrenze befinden, können nach dem Hinweis der Clearingstelle durch den Anlagenbetreiber einem der betroffenen Gebäude zugeordnet werden.
- Wird die 100 kW-Grenze überschritten, besteht für den Strom aus allen Solarmodulen auf diesem Gebäude kein Anspruch auf den Mieterstromzuschlag.

Unklarheiten gab es auch bei der Frage, wann ein Gebäude zum Wohngebäude wird. Zwar hat der Gesetzgeber hier festgelegt, dass 40% des Gebäudes zum Wohnen bestimmt sein müssen. Wie der Wohnanteil zu berechnen ist, wurde nicht gesetzlich festgelegt. Die Clearingstelle favorisiert als Berechnungsgrundlage DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen). Ein detaillierter Nachweis des 40%-Kriteriums sei vom Anlagenbetreiber jedoch nur in Ausnahmefällen zu leisten. Im Regelfall reiche ein überschlägige Betrachtung anhand der Nutzungen der Geschosse. Dienen mindestens 40% der Geschosse dem Wohnen, so spreche der Beweis des ersten Anscheins für ein Wohngebäude. In Zweifelsfällen könne auf die Unterlagen der Baugenehmigung zurückgegriffen werden, da die Nutzungsarten des Gebäudes im Genehmigungsverfahren nach DIN 277 bestimmt werden.

§ 21 Abs.3 EEG 2017 beschränkt die Lieferung des Mieterstroms auf Letztverbraucher innerhalb des für die Solarstromanlage genutzten Gebäudes oder in Gebäuden oder Nebenanlagen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang des genutzten Gebäudes. Wo aber – so fragten viele



Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder
Kanzlei für Solarenergie-Recht

Investoren – ist die Grenze des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs: Bei 50 oder 500 Metern? Bei der Grundstücks- oder Ortsgrenze? Die Clearingstelle hat hier zwar keine einfache Faustformel zur Verfügung gestellt, aber doch wichtige Anhaltspunkte gegeben. Zunächst kann der energiewirtschaftliche Begriff einer "Kundenanlage" nach Meinung der Clearingstelle nichts zur Frage des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs beitragen. Der unmittelbare räumliche Zusammenhang soll wie bei der Eigenversorgung (§ 3 Nr.19 EEG 2017) bestimmt werden. So sei ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang regelmäßig auf demselben Grundstück oder demselben räumlich zusammengehörigen und überschaubaren Betriebsgelände gegeben. Unterbrochen werde der räumliche Zusammenhang insbesondere durch Hindernisse zwischen der Stromerzeugungsanlage und dem Standort des Letztverbrauchers. Hierzu zählten z.B. Gleiskörper oder Durchgangsstraßen, während Anliegerstraßen häufig keine trennende Wirkung entfalten würden. Bauwerke könnten nur dann störende Hindernisse sein, wenn sie nicht Teil des Mieterstromprojekts sind und nicht vom Anlagenbetreiber genutzt werden.

Auch an Letztverbraucher in Nebenanlagen, die sich in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur Stromerzeugung befinden, kann der Mieterstrom geliefert werden. Zur Eingrenzung des Begriffs der Nebenanlage greift die Clearingstelle EEG auf Baugesetzbuch und Landesbauordnungen zurück. Sei eine Anlage nach diesen Regelwerken eine Nebenanlage, so handele es sich auch um eine Nebenanlage im Sinne des Mieterstrom-Modells. Darüber hinaus würden noch weitere Anlagen in Betracht kommen. Die Clearingstelle nennt beispielhaft Carports, Fahrradstellplätze, Versorgungseinrichtungen von Gebäuden oder Schwimmbäder und Saunen.

Last but not least räumt die Clearingstelle mit einem Missverständnis auf, das den einen oder anderen Interessenten davon abgehalten mag, sich mit der Frage des Mieterstroms überhaupt zu beschäftigen. Der Begriff des Mieterstromgesetzes ist nämlich falsch gewählt: Weder muss der Stromlieferant Vermieter noch muss der Letztverbraucher Mieter sein. So ermöglicht das Mieterstrom-Modell durchaus die Lieferung von Strom eines Anlagenbetreibers an einen Gebäudeeigentümer als Letztverbraucher.



Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder
Kanzlei für Solarenergie-Recht

Damit das Mieterstrom-Modell erfolgreich wird, sind zweifellos gesetzliche Nachbesserungen nötig, aber eben auch Rechtssicherheit für Investoren. Für das letztgenannte Ziel hat die Clearingstelle EEG einen wichtigen Beitrag geleistet.

Dr. Thomas Binder

26.10.2018

Kanzlei für Solarenergie-Recht
Rechtsanwalt Dr. Thomas Binder
Jägerhäusleweg 23
79104 Freiburg
Tel. 0761/4589575-0
Fax 0761/4589575-9
www.pv-recht.de
E-Mail: binder@pv-recht.de