

Impulsvortrag auf den Berliner Energietagen



Energieversorgungskonzepte und Mieterstrom – Herausforderung und Hürden aus rechtlicher Sicht

Veranstaltung des Energievereins: Herausforderungen und aktuelle
Entwicklungen bei Energieversorgungsprojekten, Mieterstrom und
Ladesäulen – Webinar am 10.06.2020

Rechtsanwalt Dr. Jochen Fischer

Übersicht

- **[GGSC] – Wir über uns**
- **Dezentrale Energieversorgungskonzepte für Gebäude**
- **Kombination Neubau Energiedienstleistungen**
- **Wichtige Themen bei der Umsetzung**
- **Rechtsbeziehungen zur Realisierung**
- **Stromversorgung**
- **Stromlieferung: Pflichtenkatalog**
- **Stromlieferung: Sonderfall Mieterstrom**
- **Messanforderungen**
- **Wärmelieferung**
- **Ladesäulen**
- **Fazit**

[GGSC] - Wir über uns

Rechts- und Unternehmensberatung aus einer Hand

- [GGSC] berät seit 1986 in den Bereichen Umwelt, Bauen und Planen sowie kommunale Ver- und Entsorgung (Abfall, Wasser, Energie)
- Wir helfen Kommunen und Privaten in allen relevanten Fragen
 - (erneuerbare) Energieprojekte zu initiieren und umzusetzen
 - Versorgungsunternehmen zu gründen/zu erweitern und zu betreiben
- Wir unterstützen dabei in allen
 - rechtlichen Themen (Planung, Genehmigung, Vergabe, Verträge etc.)
 - betriebswirtschaftlichen und unternehmensorganisatorischen Fragen
 - und helfen bei Projektfinanzierung und Fördermittelbeschaffung, von der Konzeption über die Antragstellung bis zum Verwendungsnachweis

Dezentrale Energieversorgungskonzepte für Gebäude



Strompreis für Haushalte 2020: Drei wesentliche Bestandteile



Durchschnittliche Zusammensetzung des Strompreises 2020 für einen Haushalt in Deutschland mit 3.500 kWh Jahresverbrauch

**Steuern, Abgaben
und Umlagen**

52,5%

Regulierte Netzentgelte*
(inkl. Messung und
Messstellenbetrieb)

24,6%

**Strombeschaffung,
Vertrieb**

22,9%

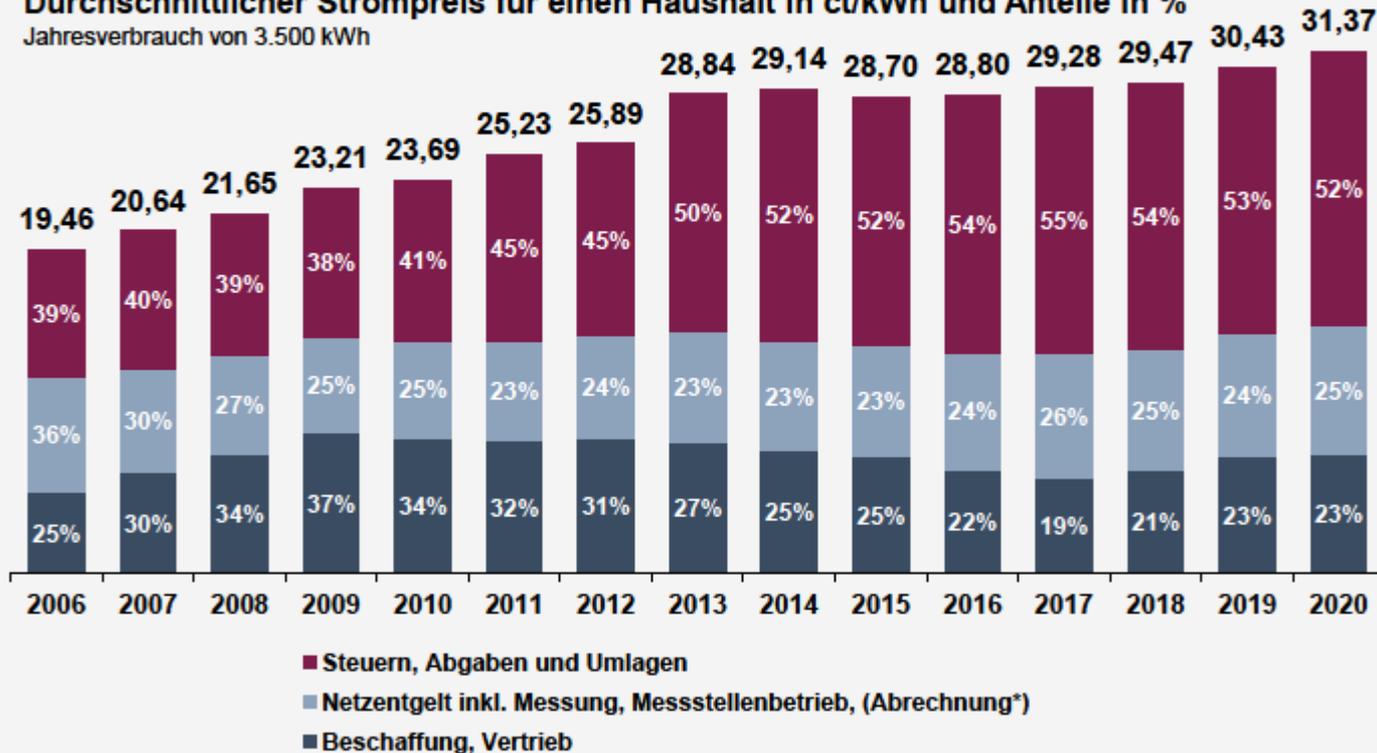
marktlich bestimmt

* durchschnittliches Netto-Netzentgelt inkl. Entgelte für Messung und Messstellenbetrieb, kann regional deutlich variieren
Quelle: BDEW; Stand: 01/2020

Drei Bestandteile: Der Strompreis für Haushalte (Anteile in %)



Durchschnittlicher Strompreis für einen Haushalt in ct/kWh und Anteile in %
Jahresverbrauch von 3.500 kWh



* ab 2017 Abrechnung im Netzentgelt enthalten

Quelle: BDEW, Stand: 01/2020

Kombination Neubau und Energiedienstleistungen

Vorteile

- höhere Akzeptanz bei Kommune und Erwerbern
- kommunalpolitisch bessere Umsetzbarkeit über städtebauliche Verträge
- bessere Genehmigungsaussichten
- höhere Wertsteigerung
- Energiepreisstabilität
- leichtere Erfüllung der Anforderungen gemäß EnEV/GEG

Wichtige Themen bei der Umsetzung

- Erschließung (ggf. Umlage Infrastrukturkosten) und städtebaulicher Vertrag
- Konzeptionelle Absicherung durch Entwurf Projektvertrag für Energiedienstleister (EDL) und Bauträger
- ggf. Ausschreibung Energiedienstleistungen
- Entwurf, Harmonisierung und Überleitung Wärme- und ggf. Stromlieferverträge
- Sicherung der Infrastruktureinrichtungen
- Fördermöglichkeiten
- Endschaftsklauseln

Rechtsbeziehungen zur Realisierung (ohne Speicher und Ladesäulen)

1. Bauträger – Kommune
 - Erschließung
 - Schaffung Planungsrecht
 - ggf. Erwerb Flächen
2. Bauträger – Energiedienstleister (EDL)
 - Grundstücksnutzung
 - Contracting Wärmelieferung
 - Contracting Stromlieferung
 - Projektvertrag
3. Bauträger – Erwerber/Eigentümer
Eigentumserwerb (Wohnungskauf)
Bauträgenervertrag
Überleitung Contracting Verträge
4. EDL – Eigentümer/WEG
Grundstücksnutzung
Übergeleitete Wärme-/Stromlieferung
5. EDL – Mieter
Stromliefervertrag
Wärmelieferung
6. Eigentümer – Mieter
Mietvertrag
Wärme-/Stromlieferung
7. EDL – Netzbetreiber
Anschlussvertrag
Überschusseinspeisung

Stromversorgung

- Eigenverbrauch vs. Stromlieferung

Eigenversorgung (§ 3 Nr. 19 EEG 2017)

- wirtschaftlich vorzugswürdig
 - EEG-Umlage 40 % (Kraftwerkseigenverbrauch 0 %)
 - keine Netzentgelte
 - keine Stromsteuer
 - administrativ einfacher
 - Hauptrealisierungshindernis: Personenidentität Betreiber (Letztverbraucher)
 - BNetzA eng gefasst
 - ggf. Pachtmodell bei Fremdinvestor
(Sachherrschaft, Eigenverantwortung, Risiko)
- ▶ Hauptanwendungsfälle: Eigenheim/Gewerbe

Stromlieferung: Pflichtenkatalog (1)

(EVU gem. § 3 Nr. 18 EnWG !)

- Anzeigepflicht, soweit Haushaltskunden über öffentliches Versorgungsnetz beliefert werden (§§ 5, 3 Nr. 22 EnWG)
- Mitteilungspflichten gegenüber
 - Verteilnetzbetreiber (§§ 70, 71 Nr. 1 EEG: Stichtag 28.02.)
 - Übertragungsnetzbetreiber (§ 74 EEG: Stichtag 31.05.)
 - Bundesnetzagentur (§ 111e EnWG i. V. m. MaStV; Strommengenkennzeichnung, § 42 Abs. 7 EnWG)
 - Öffentlichkeit
- Zahlungspflichten gegenüber
 - Verteilnetzbetreiber (Netzentgelte, KonzA, KWK-Umlage u. a.)
 - Übertragungsnetzbetreiber (EEG-Umlage)
 - Steuerbehörden (Hauptzollamt, Finanzamt)
 - Ggf. Messstellenbetreiber

Stromlieferung: Pflichtenkatalog (2)

- Bei Einspeisung ins allg. Versorgungsnetz Regelung Erhalt von
 - vermiedenen Netzentgelte
 - Vergütung von Überschusseinspeisung
- Stromrechnung entspricht Anforderungen gemäß § 40 EnWG
- Stromliefervertrag entspricht notwendigen Anforderungen (ggf. § 41 EnWG, §§ 307 ff.)
 - Professionelles Management anzuraten, deswegen in Praxis häufig Energiedienstleister (EDL)
 - Leitfaden (BSW) zur ersten Orientierung

Stromlieferung: Sonderfall Mieterstrom

- installierte Leistung ≤ 100 kWp (= keine DV-Pflicht)
- Anlage in oder an Wohngebäuden
- überwiegende Versorgung von Mietern als Letztverbraucher
- unmittelbarer räumlicher Zusammenhang
- Kundenanlage (keine Netzdurchleitung)
 - räumlich zusammengehörendes Gebiet
 - unbedeutend für Wettbewerb
 - Durchleitung diskriminierungsfrei und unentgeltlich
- Vollversorgung
- Zuordnung Veräußerungsform und Abgrenzung Strommengen
 - wirtschaftlich kaum sinnvoll (Bonus sinkt mit anzulegendem Wert)
 - Verlust an Gestaltungsspielraum (Zusatzstrom, Vertragskoppelung)
- ▶ größere Einheiten im Zweifel besser (Grenze Kundenanlage!)

Messanforderungen

- grundsätzlich eichrechtskonforme Messung
 - sämtliche Stromflüsse/Verbraucher bzgl. EEG-Umlageerhebung (§ 62 Abs. 1 S. 1 EEG 2017)
 - Abgrenzung bei Privilegierungstatbeständen, die zu unterschiedlicher Umlagehöhe führen (§ 62 Abs. 1 S. 2 EEG 2017)
- Schätzungen ausnahmsweise möglich (kein Anspruch!)
 - geringfügige Drittverbräuche
 - nicht sinnvoll abgrenzbare Strommengen
 - im Zweifel zu Lasten des Erzeugers (ggf. Verzicht)
 - unterbliebene Abgrenzung: höchster Umlagesatz auf Gesamtmenge
- Abrechnungspflicht gegenüber Dritten erfordert Messpflicht
 - BNetzA: Hinweis Messen und Schätzen (Konsultationsfassung)
- ▶ Hoffnung auf (weitere) Erleichterungen (bspw. Vorschlag BWE: keine EEG-Umlage bei parkinternen Verbräuchen vor dem Netzverknüpfungspunkt)

Wärmelieferung

- Projektvertrag Bauträger/Kommune mit EDL
 - gibt Rahmen vor
- Wärmeliefervertrag EDL mit Bauträger
 - Überleitung EEG/Eigentümer
 - Grund- und Arbeitspreis Wärme (Preiskalkulation unter Berücksichtigung Infrastrukturkosten und operativem Betrieb)
 - Preisanpassungsklausel (§ 25 Abs. 4 AVB FernwärmeV)
 - Laufzeit
 - dauerhafte Absicherung Abnahme über Anschluss- und Benutzungszwang
- Grundstücksnutzung Energiezentrale und Wärme
- Förderung Wärmenetz/BHKW nach KWKG
 - BHKW-Fördersätze bis 1 MW festgelegt, darüber Ausschreibung
 - Zulassung Wärmenetze durch BAFA in Abhängigkeit von Ausgestaltung (Inbetriebnahme bis 2025)

Ladesäulen (1)

- Relevanz: exponentielles Wachstum (2032)
- Masterplan Ladesäuleninfrastruktur (LSI)
 - Miet- und WEG-Recht (WEModG -> § 554 BGB, § 22 Abs. 1 WEG)
 - Überarbeitung LSV: mehr Informationen, verbraucherfreundlicher
 - Vereinfachung Abrechnung EEG-Umlage
 - Überprüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Genehmigung Brandschutz u. a.)
 - Stellplatzverordnungen/-satzungen; GEIG
 - Ausbau steuerliche Förderung

Ladesäulen (2)

- komplexe Vertragsbeziehungen, Abgrenzungsprobleme
 - Stromlieferant
 - Verteilnetzbetreiber
 - Mobilitätsanbieter/Ladeinfrastrukturbetreiber
 - Vermieter/Grundstückseigentümer
 - Mieter/Nutzer
- unterschiedliche Anknüpfungspunkte für Pflichten in
 - EnWG (§ 3 Nr. 25): Ladepunktetreiber als LV
 - EEG: KfZ-Betreiber als LV und
 - StromStG: verschiedene Vergünstigungen (bspw. § 9b Abs. 1, S. 4, §17b Abs.4a)

Fazit

Anreize

- Riesiges Potential
- Akzeptanz Letztverbraucher
- Klimafreundlichkeit

Hemmnisse

- Wirtschaftlichkeit
- Aufwand
- Gestaltungsgrenzen

- Wirtschaftliche Gestaltung erfordert aktuell
 - Professionelle Aufstellung
 - Mehrzahl an Projekten
 - diese eher groß und möglichst mit Wärme

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gaßner, Groth, Siederer & Coll.

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

EnergieForum Berlin

Stralauer Platz 34

10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0

Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10

E-Mail: berlin@ggsc.de

Web: www.ggsc.de