

G 20858
Juli/August 2018
Art.-Nr. 21832804
ISSN 0938-0175

GUG

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

4 ■ 2018

www.gug-aktuell.de

**Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung**

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Der neue Koalitionsvertrag, die
Bodenpolitik und der sozial geförderte
Wohnungsbau**

Fabian Thiel
Seite 197

■ **Digitalisierung der Justiz und
elektronische Anbindung des
Gerichtssachverständigen**

Walther Bredl
Seite 205

■ **Die Energiewende in der Immo-
bilienwirtschaft: Ausgestaltung, regula-
tive Rahmenbedingungen und Förde-
rung von Mieterstrommodellen**

Bettina Hennig
Seite 210

■ **Arbeitsrecht im Sachver-
ständigenbüro**

Andrea Raffler/Ulrike Augustin/Volker
Schlehe
Seite 215

■ **Schäden an Außenwänden –
Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)**

Ralf Ertl/Martin Egenhofer/ Michael
Hergenröder/Thomas Strunck
Seite 223



Werner Verlag

Editorial	I
Vorschau	V
Impressum	V

Abhandlungen

Der neue Koalitionsvertrag, die Bodenpolitik und der sozial geförderte Wohnungsbau <i>Fabian Thiel, Frankfurt am Main</i>	197
Digitalisierung der Justiz und elektronische Anbindung des Gerichtssachverständigen <i>Walther Bredl, München</i>	205
Die Energiewende in der Immobilienwirtschaft: Ausgestaltung, regulative Rahmenbedingungen und Förderung von Mieterstrommodellen <i>Bettina Hennig, Berlin</i>	210
Arbeitsrecht im Sachverständigenbüro <i>Andrea Raffler/Ulrike Augustin/Volker Schlehe, München</i>	215
Schäden an Außenwänden – Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) <i>Ralf Ertl, München/Martin Egenhofer, Landshut/Michael Hergenröder, Lauf/Thomas Strunck, Herford</i>	223

Aus der Praxis

Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen <i>Armin Offer, Gießen</i>	227
--	-----

Glossar

Baumängel versus Bauschäden <i>Daniela Schaper, München/Andreas Jardin, Pulheim</i>	235
---	-----

Informationen

■ Bewertung von Hinterliegergrundstücken	236
■ Mietpreise für kleine Wohnungen in Studentenstädten	238
■ Campus Mixed-Use Entwicklungen auf dem Vormarsch – Größter Stadtumbau seit 50 Jahren	239
■ Einzelhandel setzt zu Jahresbeginn wieder stärker auf Metropolen	240
■ Sachwertfaktoren 2017: Faktoren zur Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin	241
■ Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerBR)	246
■ Merkblatt zur Anwendung der »Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerBR)« für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus	249

Rechtsprechung

Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig BVerfG, Urt. v. 10.04.2018 – 1 BvL 11/14 –	252
Höhe der Vergütung des Sachverständigen bei rechtzeitigem Hinweis auf die zu erwartende Überschreitung des Auslagenvorschusses OLG Stuttgart, Beschl. v. 11.08.2017 – 8 W 262/17 –	254
Frist für die Ablehnung eines Sachverständigen OLG Celle, Beschl. v. 18.01.2018 – 7 W 79/17 –	256
Herausgabe von statistischen Einzeldaten zum Mietspiegel VG München, Urt. v. 06.12.2017 – M 7 K 16.2053 –	258

Rezension

260

sicht in elektronische Akten in einem besonderen technischen Verfahren. Programm und Infrastruktur sollen künftig länderübergreifend erprobt werden.

6 E-Justice quo vadis?

Durch die Schaffung eines weitreichenden gesetzlichen Rahmens für die Nutzung digitaler Medien in der Justiz sowie durch die Erstellung der benötigten Software und den begonnenen Aufbau der erforderlichen technischen Infrastruktur wurde eine Entwicklung in Gang gesetzt, die zu gravierenden Veränderungen in der Justiz und ebenso bei den Verfahrensbeteiligten führen wird. Der Umfang der hierfür erforderlichen Maßnahmen zwingt dazu, schrittweise vorzugehen, was nicht zuletzt auch der Akzeptanz bei den Beteiligten dienlich sein wird. Sorgfalt und Gründlichkeit muss bei der Durchführung der technischen Projekte im Interesse der Verlässlichkeit justizieller Abläufe Vorrang vor Schnelligkeit eingeräumt werden.

Mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen können die Möglichkeiten der Digitalisierung längst noch nicht ausgeschöpft werden. Eine Länderarbeitsgruppe ist damit befasst, den Bedarf für gesetzliche Ergänzungen und Anpassungen zu prüfen und Vorschläge zu unterbreiten. Zu den Themen auf

der Agenda gehören z.B. die Ausdehnung der aktiven Nutzungspflicht für den elektronischen Rechtsverkehr auf weitere professionelle Verfahrensbeteiligte wie etwa Sachverständige, die Ausdehnung der Möglichkeiten, das Internet für gerichtliche Bekanntmachungen zu nutzen und das Verfahren der Zustellung gerichtlicher Entscheidungen insbesondere an Privatpersonen durch digitale Abläufe in Form elektronischer Zustellungsaufträge an die Zustellungsunternehmen effizienter zu gestalten.

Über Rechtsänderungen hinaus wird auch die fortschreitende Technik die weitere Digitalisierung der Justiz und der Verfahrensbeteiligten fördern und zu künftigen Veränderungen führen. Mit Spannung wird verfolgt werden können, wie sich neue Technologien, wie z.B. Künstliche Intelligenz und Blockchain, auf die Justiz und deren Umfeld auswirken. Unter dem Begriff Legal Tech werden bereits seit einiger Zeit konkrete Einsatzmöglichkeiten für neue Technologien erkennbar. Die Zukunft wird zeigen, ob und ggf. wie diese Techniken genutzt werden können.

Walther Bredl

Ministerialrat, Leiter des Referats für IuK

Walther.Bredl@stmj.bayern.de

Die Energiewende in der Immobilienwirtschaft: Ausgestaltung, regulative Rahmenbedingungen und Förderung von Mieterstrommodellen

Bettina Hennig,
Berlin

In der Immobilienwirtschaft besteht ein zunehmendes Interesse an regenerativen dezentralen Stromliefermodellen, gemeinhin häufig zusammengefasst unter dem Schlagwort »Mieterstrom«: Den Hausbewohnern soll ein energetisches All-inclusive-Konzept angeboten werden, das auch die Versorgung mit Grünstrom vom eigenen Dach beinhaltet. Ein solches Angebot erhöht die Attraktivität von modernen Immobilienangeboten ungemein. Derlei Modelle, mit denen Immobilienwirtschaft wie Mieter an der Energiewende partizipieren können, werden nunmehr sogar gesetzlich gefördert. So wurde im Juli 2017 das sogenannte Mieterstromgesetz verabschiedet, das neben der Förderung mit dem Mieterstromzuschlag auch eine Reihe von weiteren wichtigen Regelungen für solche Modelle gebracht hat. Jedoch bestehen für dezentrale Energiekonzepte in der Immobilienwirtschaft auch weiterhin einige juristische Stolpersteine. Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über die wichtigsten Neuregelungen und den geltenden regulativen Rahmen für Mieterstrommodelle.

1 Mieterstrom – was ist das, welche Modelle gibt es und was ist rechtlich zu beachten?

1.1 Überblick über wesentliche Begriffsmerkmale

Unter dem Schlagwort »Mieterstrom« werden aktuell verschiedene Stromversorgungskonzepte diskutiert, in denen Strom aus dezentralen Erzeugungsanlagen (in der Regel Solaranlagen oder Blockheizkraftwerke, sog. BHKW) direkt an die Bewohner eines Hauses geliefert wird.¹ Entscheidend ist dabei, dass der Strom unmittelbar am Ort der Erzeugung verbraucht wird, ohne dass vorher eine Durchleitung durch das Netz der allgemeinen Versorgung stattfindet.²

Abzugrenzen ist Mieterstrom dabei von sog. Eigenversorgungskonzepten, bei denen der jeweilige Stromverbraucher die Stromerzeugungsanlagen selbst betreibt (zur Bedeutung dieser Abgrenzung siehe unten Abschnitt 1.3). Bei den Nutzern des Stroms kann es sich typischerweise um Mieter handeln, jedoch ist dies keine zwingende Voraussetzung. So werden als Mieterstrom auch solche Modelle bezeichnet, in denen die jeweiligen Stromverbraucher Eigentümer der mit dem dezentral erzeugten Strom versorgten Wohnungen oder Gebäude sind.

Typisch ist bei all diesen verschiedenen Mieterstrommodellen jedoch, dass der Anlagenbetreiber sich neben der Belieferung der Bewohner mit Strom aus der jeweiligen Stromerzeugungsanlage auch um die Veräußerung des »überschüssigen« Stroms über das Netz der allgemeinen Versorgung kümmert sowie die Vollversorgung seiner Kunden durch zugekauften Netzstrom sicherstellt. Mieterstrommodelle kombinieren also in der Regel die dezentrale Stromlieferung, die Netzeinspeisung von Überschussstrom und den Bezug sowie den Weiterverkauf von Strom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung.³

1.2 Ausgestaltungsoptionen für Mieterstrommodelle

Die konkrete Ausgestaltung eines Mieterstromkonzepts kann dabei ganz unterschiedliche Formen annehmen, wobei je nach konkreter Umsetzung auch das entsprechende Vertragswerk entwickelt und auf die jeweiligen Anforderungen zugeschnitten werden muss:

So ist zum Beispiel denkbar, dass der Gebäudeeigentümer selbst die jeweiligen Stromerzeugungsanlagen betreibt und den Bewohnern den Strom verkauft. Damit wird der Gebäudeeigentümer zu einem Akteur der Energiewirtschaft und ihn treffen dementsprechend eine Reihe von unterschiedlichen regulatorischen Pflichten. So nimmt der Gebäudeeigentümer in einem solchen Modell die energiewirtschaftliche Marktrolle eines Anlagenbetreibers und eines Stromlieferanten, also eines sog. EVU (Energie- oder Elektrizitätsversorgungsunternehmen), ein. Gleichzeitig muss der Gebäudeeigentümer Strom einkaufen und an die Bewohner weiterverkaufen, damit in Zeiten geringer Stromerzeugung die Vollversorgung seiner Kunden gewährleistet ist. Verbraucht der Hauseigentümer vor

Ort selbst einen Teil des von ihm erzeugten Stroms, wird er zusätzlich zum Eigenversorger. Für alle dieser drei Marktrollen gelten wiederum unterschiedliche gesetzliche Anforderungen wie etwa verschiedene Registrierungs-, Melde- und Mitteilungspflichten nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) oder dem Stromsteuergesetz (StromStG) sowie ggf. spezielle Vorgaben an die Vertrags- und Abrechnungsgestaltung oder die Stromkennzeichnung.

Will oder kann der Gebäudeeigentümer all diese regulatorischen Vorgaben nicht selbst erfüllen, kann ein Mieterstrommodell auch in Kooperation mit einem Dritten, z.B. einem spezialisierten Dienstleister oder dem örtlichen Stadtwerk, umgesetzt werden. In solchen Konzepten verpachtet der Gebäudeeigentümer diesem Dritten typischerweise seine Dach- oder Kellerflächen und der Mieterstromanbieter errichtet dort die jeweiligen Stromerzeugungsanlagen. In diesem Konstrukt ist Anlagenbetreiber und Stromlieferant also der externe Dritte; dieser schließt auch die entsprechenden Strombezugs- und Lieferverträge und kümmert sich um die Vermarktung des Überschussstroms. Dabei ist es theoretisch auch möglich, dass das Eigentum an der Anlage und die Anlagenbetreibereigenschaft rechtlich auseinanderfallen. Investiert etwa der Hauseigentümer selbst in eine Anlage und verpachtet diese dann an einen Dritten (etwa einen Dienstleister), kann dieser Dritte bei entsprechender Ausgestaltung des Pachtverhältnisses rechtlich zum Anlagenbetreiber werden und dann die Mieterstrombelieferung umsetzen.⁴

Zuletzt sind natürlich auch Mischformen denkbar, wie etwa die Errichtung und der Betrieb durch den Gebäudeeigentümer, aber die Durchführung einzelner Dienstleistungen (z.B. Messstellenbetrieb und Abrechnung) durch einen spezialisierten Kooperationspartner.

1.3 Energierechtliche Einordnung und regulatorischer Rahmen von Mieterstrommodellen

Wie bereits angesprochen, sind Mieterstrommodelle energierechtlich insbesondere von der sog. Eigenversorgung (vgl. § 3

1 Vgl. zu Mieterstromkonzepten aus rechtlicher Perspektive auch etwa Meitz, C., REE 2017, 17 ff.; Ahlers, M./Kaspers, J., ZNER 2017, 173 ff.; zur wechselseitigen Entwicklung und Bewertung dezentraler Energiekonzepte m.w.N. insgesamt auch etwa Hennig, B./Herz, S., ZNER 2016, 30 ff.

2 Vgl. etwa die Regierungsbegründung zum Entwurf des Mieterstromgesetzes, BT-Drucks. 18/12355, S. 12, zum Begriffsverständnis der Bundesregierung im Kontext des Mieterstromgesetzes (vgl. dort auch S. 17): »Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und an Letztverbraucher (insbesondere Mieter) in diesem Wohngebäude geliefert wird«.

3 So auch das Verständnis der Bundesregierung im Mieterstromgesetz, vgl. BT-Drucks. 18/12355, S. 12: »Nicht im Gebäude verbrauchter Strom kann ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist oder zwischengespeichert werden. In der Praxis erzeugt und liefert der Vermieter den Strom oft nicht selbst, sondern schaltet hierfür Dritte ein. Um die vollumfängliche Versorgung der Mieterstromkunden sicherzustellen, werden diese gegebenenfalls mit (am Strommarkt beschafftem) Zusatz- und Reservestrom versorgt«.

4 Bei der Ausgestaltung eines entsprechenden Pachtmodells müssen allerdings verschiedene Besonderheiten berücksichtigt werden. Insb. muss der Pächter das wirtschaftliche und technische Betriebsrisiko übernehmen, die Schlüsselgewalt zu der Anlage innehaben und die Betriebsweise der Anlage selbstständig bestimmen können, vgl. hierzu etwa Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F., in: Frenz/Müggendorf/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 3 Rn. 37 ff.

Nr. 19 EEG 2017)⁵ abzugrenzen.⁶ Entscheidendes Merkmal einer Eigenversorgung ist stets die Personenidentität von Anlagenbetreiber und Letztverbraucher. Diese liegt bei der für Mieterstrommodelle typischen Stromlieferung des Anlagenbetreibers an einen Dritten (den Mieter/Bewohner) aber gerade nicht vor. Der wesentliche Unterschied zwischen einer Eigenversorgung und einer sog. Direktlieferung⁷ ist dabei, dass bei einer Eigenversorgung Privilegien bei der Belastung mit der EEG-Umlage gelten, vgl. §§ 61 ff. EEG 2017. Im Jahr 2018 beträgt die EEG-Umlage 6,792 Cent/kWh.

Bei einer Eigenversorgung kann dieser gesetzliche Strompreisaufschlag – etwa bei Kleinanlagen – ganz entfallen (vgl. § 61a EEG 2017) oder – etwa bei EEG-Anlagen – auf 40 % reduziert sein (vgl. § 61b EEG 2017). Bei einer Stromlieferung wird demgegenüber jede Kilowattstunde gesetzlich mit der vollen EEG-Umlage beaufschlagt; für die Abführung der EEG-Umlage an den insoweit zuständigen Übertragungsnetzbetreiber ist das jeweilige EVU verantwortlich, hier also der Mieterstromanbieter (vgl. § 60 Abs. 1 EEG 2017). Zudem gelten für den Mieterstromanbieter als EVU wie bereits oben angerissen spezielle Melde- und Mitteilungspflichten (vgl. etwa §§ 60, 74 EEG 2017), die wiederum von denen für Eigenversorger abweichen (vgl. § 74a EEG 2017).⁸

Gemeinsam ist der Eigenversorgung und der Direktlieferung von Mieterstrom allerdings, dass das Netz der allgemeinen Versorgung nicht genutzt wird. Daher entfallen für die jeweiligen Strommengen bislang die mit der Netznutzung einhergehenden gesetzlichen Letztverbraucherabgaben (z.B. Netzentgelte, KWKG-Umlage, Offshore-Haftungsumlage, Umlage für abschaltbare Lasten, § 19-StromNEV-Umlage, Konzessionsabgabe).⁹

Auch die Stromsteuer kann – jedenfalls bei der Stromerzeugung in Kleinanlagen bis zu 2 MW – in Eigenversorgungs- und Direktlieferkonstellationen entfallen, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG. Hierbei sind jedoch je nach Einzelfall auch die speziellen Zusammenfassungsverordnungen nach § 12b Stromsteuer-Durchführungsverordnung (StromStV) zu beachten, die eine Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG ausschließen können. Insgesamt müssen die stromsteuerrechtlichen Folgen und Pflichten für Mieterstromanbieter stets einzelfallgerecht und umfassend geprüft werden. Insbesondere kann aus der Einordnung als Versorger i.S.d. Stromsteuerrechts eine stromsteuerrechtliche Verantwortlichkeit des Gebäudeeigentümers für den gesamten von ihm bezogenen Strom (also auch außerhalb des Mieterstrommodells) resultieren, vgl. § 5 StromStG. Insofern gelten allerdings auch verschiedene spezielle Einschränkungen und Ausnahmen, die insbesondere für dezentrale Stromlieferkonzepte wie Mieterstrommodelle ab dem 01.01.2018 noch einmal deutlich ausgeweitet wurden: Hier gelten künftig insbesondere für bezogene und direkt an die Mieterstromkunden weitergeleitete Strommengen verschiedene Erleichterungen (vgl. § 1a StromStV).¹⁰ Da die stromsteuerrechtlichen Einzelheiten den Rahmen dieses Beitrag sprengen würden, kann insofern nur angeraten werden, im jeweiligen Einzelfall eine umfassende stromsteuerrechtliche Prüfung vorzunehmen oder sich hier spezialisierte Beratung zu suchen.

Als Stromlieferant unterliegen Mieterstromanbieter – anders als Eigenversorger – zudem grundsätzlich auch sämtlichen sonstigen regulatorischen Pflichten für EVU, die sich etwa aus dem EnWG, den Vorgaben an die Meldungen zum Marktstammdatenregister, dem Stromsteuerrecht oder dem allgemeinen Zivilrecht (etwa hinsichtlich der verwendeten Verträge, insbesondere bei AGB) ergeben.¹¹ Insofern gelten auch keinerlei Bagatellgrenzen für räumlich eng umgrenzte Energieversorgungskonzepte oder kleine Stromerzeugungsanlagen: Sobald Strom an einen Letztverbraucher vor Ort geliefert wird, sind die vorstehenden Pflichten zu berücksichtigen. Auch können sich für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei dem gewerblichen Verkauf von Strom Folgefragen im Körperschafts- und Gewerbesteuerrecht stellen, da der Handel mit Strom als »schädliche Tätigkeit« entsprechende steuerliche Privilegien gefährden kann.¹²

Insgesamt hat der komplexe regulatorische Rahmen bislang verhindert (oder jedenfalls nicht dazu beigetragen), dass das enorme Potenzial für Beiträge der Immobilienwirtschaft zur Energiewende gerade im urbanen Raum in befriedigendem Umfang gehoben wird. Das Interesse an solchen Konzepten ist indes ungebrochen. Vor diesem Hintergrund wurde mit dem sogenannten Mieterstromgesetz im Juli 2017 ein wichtiger gesetzgeberischer Schritt unternommen, solche Konzepte zunehmend anzureizen und durch eine direkte finanzielle Förderung zu unterstützen.

2 Das Mieterstromgesetz – Durchbruch für Mieterstromkonzepte?

2.1 Überblick über die wichtigsten Inhalte

Das am 25.07.2017 in Kraft getretene sog. Mieterstromgesetz¹³ enthielt eine Reihe von Änderungen, Ergänzungen und Neure-

5 Hiernach ist eine Eigenversorgung i.S.d. EEG »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«.

6 Zur Abgrenzung sowie zur Kritik an der »Ungleichbehandlung« von Eigenversorgungs- und Mieterstrommodellen vgl. Ahlers, M./Kaspers, J., ZNER 2017, 173 (174, 176).

7 Also einer Stromlieferung ohne Durchleitung durch das Netz der allgemeinen Versorgung, vgl. § 21 Abs. 4 Nr. 2 EEG 2017.

8 Hierauf ausdrücklich hinweisend auch BT-Drucks. 18/12355, S. 18.

9 Vgl. hierzu auch BT-Drucks. 18/12355, S. 12: »Mieterstrommodelle sind für die an ihnen beteiligten Akteure wirtschaftlich interessant, weil bei Mieterstrom nach dem derzeitigen Rechtsrahmen einige Kostenbestandteile im Vergleich zum Strombezug aus dem Netz nicht anfallen (Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgabe). Dies kann sich zukünftig gegebenenfalls ändern. So wird beispielsweise hinsichtlich der Netzentgelte eine stärkere Fokussierung auf die Vorhaltung von Netzkapazität, beispielsweise über die stärkere Berücksichtigung der Netzanschlussleistung, diskutiert«.

10 Geändert durch Art. 3 Nr. 2 der Dritten Verordnung zur Änderung der Energiesteuer- und der Stromsteuer-Durchführungsverordnung (3. EnergieStVuaÄndV) vom 02.01.2018 (BGBl. I S. 84); vgl. zur Begründung insb. auch im Hinblick auf Mieterstrommodelle den im Internet abrufbaren Referentenentwurf des BMF vom 06.10.2017, dort insb. S. 1, 50.

11 Überblickartig und m.w.N. hierzu etwa Schneider, C., IR 2015, 199; Schneider, C./Tigges, D., IR 2015, 221; Dümke, C., REE 2014, 155 ff.

12 Vgl. zum energie- und steuerrechtlichen Rahmen von Mieterstrommodellen insgesamt auch etwa Ahlers, M./Kaspers, J., ZNER 2017, 173 ff.; Meitz, C., REE 2017, 17 (18 f.).

13 Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 17.07.2017 (BGBl. I S. 2532).

gelungen zum – gerade erst Anfang 2017 in Kraft getretenen – novellierten Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) und zum Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Namensgeber und inhaltlicher Kern der Novelle waren dabei die Neuregelungen zur Förderung von Mieterstrommodellen mit dem sog. Mieterstromzuschlag. Ursprünglich war in der zunächst in Kraft getretenen Fassung des EEG 2017 eine Verordnungsermächtigung vorgesehen gewesen, mit der es ermöglicht werden sollte, in Mieterstrommodellen eine verringerte EEG-Umlage zu erheben (vgl. § 95 Nr. 2 EEG 2017 a.F.). Dieser Förderansatz wurde mit dem Mieterstromgesetz jedoch verworfen und mit dem Mieterstromzuschlag eine direkte Förderung für den gelieferten Strom eingeführt.¹⁴

Die wesentlichen Regelungen zu den Voraussetzungen, zur Berechnung und zur Auszahlung des Mieterstromzuschlags finden sich dabei in den neu gefassten § 21 Abs. 3 und § 23b EEG 2017 (siehe hierzu unten 2.2.2). Zudem enthält das Gesetz auch einige Neuregelungen zur Umsetzung von Mieterstrommodellen, insbesondere zum Messkonzept (vgl. § 20 Abs. 1d EnWG) sowie zur Ausgestaltung von Mieterstromverträgen (vgl. § 42a EnWG, siehe hierzu unten 2.2.3). Zuletzt wurden mit dem Mieterstromgesetz auch zahlreiche weitere Änderungen und Korrekturen im EEG vorgenommen, die allerdings im hiesigen Kontext nicht weiter von Interesse sind.

2.2 Der Mieterstromzuschlag – wie er funktioniert und für welche Modelle er gezahlt wird

2.2.1 Systematische Einordnung und Berechnung des Mieterstromzuschlags

Der Mieterstromzuschlag ist ein gesetzlicher Förderanspruch, der unter bestimmten Voraussetzungen für an Letztverbraucher gelieferte Strommengen aus Solaranlagen gewährt wird.¹⁵ Beanspruchen kann ihn der jeweilige Anlagenbetreiber für eine Gesamtförderdauer von bis zu 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres; zur Auszahlung verpflichtet ist der Netzbetreiber, an dessen Netz die Solaranlage angeschlossen ist. Der Mieterstromzuschlag für dezentral verbrauchte Strommengen tritt also für die erfassten Solaranlagen neben die »klassischen« EEG-Zahlungsansprüche auf die Einspeiservergütung und die Marktprämie für den ins Stromnetz eingespeisten Strom (vgl. § 19 Abs. 1 EEG 2017).

Berechnet wird der Mieterstromzuschlag wie folgt:

Mieterstromzuschlag = anzulegender Wert der Anlage – 8,5 ct/kWh – 0,4 ct/kWh.

Maßstab für die Höhe des Mieterstromzuschlags ist also immer der im Zeitpunkt der Inbetriebnahme konkret für die jeweilige Solaranlage geltende leistungsabhängige Fördersatz. Da auch hier die allgemeinen Degressionsregelungen gelten, wird sich die absolute Höhe des Mieterstromzuschlags also mit den Vergütungssätzen künftig reduzieren oder erhöhen (vgl. § 49 EEG 2017).

2.2.2 Voraussetzungen des Mieterstromzuschlags

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags gem. §§ 21 Abs. 3, 23b, 100 Abs. 7 EEG 2017 sind:

- Es muss sich um eine Solaranlage handeln, die seit dem 25.07.2017 in Betrieb genommen wurde. Für ältere Bestandsanlagen gilt der Mieterstromzuschlag nicht.
- Die installierte Leistung der Solaranlage auf dem jeweiligen Gebäude darf maximal 100 kWp betragen. Die Zusammenfassung mehrerer Solarmodule erfolgt hier allein gebäudespezifisch. Die weiteren zeitlichen und räumlichen Kriterien der allgemeinen Anlagenzusammenfassungsverordnung nach § 24 Abs. 1 EEG 2017 finden insoweit keine Anwendung. Auch wenn mehrere abgrenzbare Gebäude direkt nebeneinander errichtet wurden kann also auf jedem dieser Gebäude eine mieterstromfähige 100-kW-Anlage errichtet werden, wobei die Abgrenzung insbesondere bei mehreren miteinander verbundenen Gebäuden (z.B. Reihenhäuser oder größere Wohnblöcke) wohl eine Frage des Einzelfalls bleiben dürfte.¹⁶
- Es muss sich bei dem Gebäude, auf dem die Solaranlage errichtet ist, um ein Wohngebäude handeln, dessen Fläche zu mindestens 40 % dem Wohnen dient.¹⁷
- Der Strom muss im selben Gebäude oder in Wohngebäuden oder Nebengebäuden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude, auf dem die Solaranlage installiert ist, durch einen Letztverbraucher verbraucht werden. Ob sich hierbei um einen privaten oder gewerblichen Letztverbraucher handelt ist unerheblich, sofern die Gesamtwohnflächenvorgabe an das Gebäude erfüllt ist (siehe oben). Auch muss es sich – entgegen der Bezeichnung des Zahlungsanspruchs – nicht um Mieter im rechtlichen Sinne handeln. Auch Eigentümer können also von einem Dritten mit förderfähigem Mieterstrom beliefert werden. Jedoch muss der Verbrauch in hinreichender räumlicher Nähe zur erzeugenden Anlage stattfinden. Auch Quartierslösungen können also in gewissem Maße förderfähig sein, allerdings kommt es hier stets auf eine umfassende Einzelfallbetrachtung an, ob tatsächlich der geforderte »unmittelbare räumliche Zusammenhang« vorliegt.¹⁸
- Der Strom darf nicht durch das Netz der allgemeinen Versorgung durchgeleitet werden.
- Die Solaranlagen muss als »Mieterstromanlage« beim Marktstammdatenregister registriert sein und beim An-

¹⁴ Vgl. zur Normentwicklung Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 21 Rn. 8 f.; zur Entwicklung des Mieterstromgesetzes auch etwa Meitz, C., REE 2017, 17 ff.; Ahlers, M./Kaspers, J., ZNER 2017, 173 ff.

¹⁵ Zur Nutzung und Förderung von KWK-Anlagen in Mieterstromkonzepten sowie kritisch zur Beschränkung des Mieterstromzuschlags auf Solaranlagen Ahlers, M./Kaspers, J., ZNER 2017, 173 (174, 176).

¹⁶ Eingehender hierzu m.w.N. Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018, § 21 Rn. 44 und Hennig, B./Herz, S., ebenda, § 23b Rn. 4. Zu zahlreichen Einzelfragen bezüglich der gebäudebezogenen Voraussetzungen des Mieterstromzuschlags vgl. auch das Hinweisverfahren 2017/46 der Clearingstelle EEG|KWK (vgl. <https://www.clearingstelle-eeg-kwk.de/hinwv/2017/46>, letzter Abruf: 06.03.2018).

¹⁷ Vgl. für die Einzelheiten dieser Voraussetzung, etwa zur Zuordnung verschieden genutzter Flächen oder zur Zuordnung von Nebenanlagen zu einem Wohngebäude, m.w.N. Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 21 Rn. 42 f.

¹⁸ Vgl. zu verschiedenen Einzelfragen in diesem Zusammenhang m.w.N. Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 21 Rn. 45 ff. und 48 ff.

schlussnetzbetreiber der Veräußerungsform des Mieterstromzuschlags zugeordnet worden sein.¹⁹

- Der sogenannte Mieterstromdeckel (500 MW als Mieterstromanlagen registrierte installierte Leistung pro Jahr in ganz Deutschland) darf in dem Jahr der Registrierung der Solaranlage nicht ausgeschöpft sein. In diesem Fall besteht der Anspruch aber grundsätzlich ab dem nächsten dann folgenden Kalenderjahr.²⁰
- Der Strom muss nach den Vorgaben des Messstellenbetriebsgesetzes gemessen werden.²¹
- Beim Einsatz von Stromspeichern in einem Mieterstrommodell gilt zudem die Besonderheit, dass der Mieterstromzuschlag nicht für den eingespeicherten, sondern lediglich für den ausgespeicherten Strom in Anspruch genommen werden kann.²²
- Letzte Voraussetzung für die Auszahlung des Mieterstromzuschlags war, dass die EU-Kommission den Mieterstromzuschlag beihilferechtlich genehmigt. Die auf zehn Jahre befristete Genehmigung hat die Kommission am 20.11.2017 erteilt.²³ Seitdem kann der Mieterstromzuschlag von den verpflichteten Netzbetreibern ausgezahlt werden.²⁴

Das Gesetz stellt dabei keine weitergehenden Anforderungen an den Mieterstromlieferanten. So ist es z.B. nicht erforderlich, dass der Mieterstromlieferant auch der Eigentümer des jeweiligen Gebäudes ist. Vielmehr sind auch solche Konzepte förderfähig, in denen ein Dritter – etwa ein spezialisierter Dienstleister oder ein Stadtwerk – die Dachfläche pachtet und eine Mieterstromsolaranlage dort betreibt (siehe zu den verschiedenen Ausgestaltungen von Mieterstrommodellen oben 1.2).²⁵ So will der Gesetzgeber ausdrücklich der »vielgestaltigen Praxis« von Mieterstrommodellen Rechnung tragen.²⁶

2.3 Spezielle Vorgaben für die Ausgestaltung von Mieterstromverträgen

Ergänzend wurden im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) spezielle Gestaltungsvorgaben für Verträge über die Mieterstrombelieferung aufgenommen (vgl. § 42a EnWG). Diese sollen insbesondere dem Schutz der Verbraucher vor einer zu starken Verknüpfung des langfristigen Wohnraummietverhältnisses mit dem – liberalisierten und stark verbraucherchutzgeprägten – Stromlieferverhältnis dienen. So soll insgesamt verhindert werden, dass Verbraucher in Mieterstromkonstellationen über das Mietverhältnis unter Druck gesetzt werden könnten, ihnen zustehende Rechte bezüglich der Auswahl und der Preisgestaltung ihres Stromlieferanten nicht auszuüben.

Die wichtigsten Vorgaben für Mieterstromverträge im Überblick:

- Die Kopplung eines Mieterstromvertrags an einen Wohnraummietvertrag ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen gelten nur für bestimmte kurzfristige Mietverhältnisse. Ein solcher gekoppelter Mieterstromvertrag ist nichtig; der Verbraucher schuldet in diesem Fall nur einen verringerten Wertersatz für den gelieferten Strom. Ein allgemeiner

All-inclusive-Mietvertrag ohne weiter ausdifferenzierte Regelungen zur Stromversorgung und zur Laufzeit (dazu sogleich) ist hiernach also nicht ohne weiteres möglich. Bei der Beendigung eines Wohnraummietvertrags endet grundsätzlich auch der Mieterstromvertrag mit der Rückgabe der Wohnung, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

- Ein Mieterstromvertrag muss überdies nicht nur Regelungen zur Lieferung des Stroms aus der jeweiligen Solaranlage enthalten, sondern die umfassende Versorgung des Letztverbrauchers mit Strom auch für solche Zeiten sicherstellen, in denen kein Solarstrom geliefert werden kann.
- Dabei gilt eine gesetzliche Preisvorgabe: So darf der für den Mieterstrom und den zusätzlichen Strombezug zu zahlende Preis maximal 90 % des jeweils geltenden Grundversorgungstarifs betragen (auf Basis des Grund- und Arbeitspreises). Bei einem Verstoß gegen diese Vorgabe erfolgt eine gesetzliche Preisanpassung auf den vorgegebenen Höchstpreis. Hierbei ergibt sich allerdings nicht restlos eindeutig aus dem Gesetzeswortlaut und dem entsprechenden Normverweis, ob diese Regelung in sämtlichen Mieterstrommodellen gilt oder nur in solchen, in denen tatsächlich ein Wohnraumvermieter seinen Mietern ein entsprechendes Stromversorgungsangebot unterbreitet. So könnte die Verweiskette und der systematische Zusammenhang mit den Regelungen zu Wohnraummietverträgen ggf. auch so verstanden werden, dass bei einer Mieterstrombelieferung durch einen am Mietverhältnis nicht beteiligten Dritten die Vollversorgungsvorgabe des § 42a Abs. 2 Satz 6 EnWG und damit auch die hierauf verweisende Preisvorgabe des § 42a Abs. 4 EnWG nicht gelten soll. Ob sich eine entsprechende Auslegung künftig durchsetzt, scheint jedoch ungewiss.
- Zuletzt gilt für Mieterstromverträge eine maximale Vertragslaufzeit von einem Jahr und eine maximale Kündigungsfrist von drei Monaten von Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer.

Weitere für EVU geltende Pflichten nach dem EnWG, etwa zur Gestaltung der Stromlieferverträge, der Abrechnung oder der Stromkennzeichnung (vgl. §§ 40 bis 42 EnWG), bleiben grundsätzlich unberührt. Gleiches gilt für die oben angespro-

19 Vgl. hierzu *Hennig, B./Herz, S.*, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 23b Rn. 7 ff.

20 Eingehender hierzu *Hennig, B./Herz, S.*, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 23b Rn. 11 ff.

21 Vgl. hierzu auch *Hennig, B./Herz, S.*, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 23b Rn. 52 f.

22 Vgl. hierzu auch *Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F.*, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 21 Rn. 46, 54.

23 Siehe die Zusammenfassung zu dem beihilferechtlichen Vorgang (Fallnummer SA.48327) hier: http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_48327 (letzter Abruf: 06.03.2018).

24 Der Originaltext der Genehmigung in deutscher Sprache kann abgerufen werden unter http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/269734/269734_1962003_114_3.pdf (letzter Abruf: 06.03.2018).

25 Vgl. hierzu auch *Hennig, B./von Bredow, H./Valentin, F.*, in: Frenz/Müggenborg/Cosack/Hennig/Schomerus, EEG, 5. Aufl. 2018 § 21 Rn. 51.

26 BT-Drucks. 18/12355, S. 18.

chenen regulatorischen Pflichten, die sich bei der Belieferung von Letztverbrauchern mit Strom aus anderen Rechtsgebieten, wie etwa dem Stromsteuerrecht, dem allgemeinen Zivilrecht (etwa im Hinblick auf die Gestaltung von AGB) oder – bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften – aus dem Körperschafts- und Gewerbesteuerrecht ergeben können.²⁷

3 Fazit

Klar ist, dass mit dem Mieterstromgesetz ein wünschenswertes Signal des Gesetzgebers für eine zunehmende Beteiligung der Immobilienwirtschaft an der Energiewende einherging. Ob die mit dem Mieterstromzuschlag gesetzten Anreize jedoch ausreichen, um das Energiewende-Potenzial urbaner Räume zu heben und insbesondere auch Mieter hinreichend an diesem gesamtgesellschaftlichen Prozess zu beteiligen, muss wohl eher zurückhaltend bewertet werden. Insbesondere wurde während des Gesetzgebungsverfahrens intensiv darum gestritten, ob die Kalkulation des Mieterstromzuschlags die mit der Umsetzung eines Mieterstrommodells einhergehenden Kosten zutreffend spiegeln. Auch die »Preisbremse« sowie die weiteren restriktiven Vorgaben an Mieterstromverträge wurden im Gesetzgebungsverfahren aus den betroffenen Branchen und Verbänden äußerst kritisch bewertet. Und zu guter Letzt bleibt es für Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft sicherlich nicht selten eine gewisse Herausforderung, sich den komplexen regulatorischen Anforderungen des Energierechts zu stellen, wenn sie selbst den Schritt in die Strombelieferung

ihrer Mieter und Bewohner wagen. Nicht zuletzt die steuerlichen Hemmnisse dürften dabei in vielen Fällen abschreckend auf Akteure der Wohnungswirtschaft wirken. Hier bleibt zu wünschen, dass der Gesetzgeber noch einmal nachbessert und insgesamt einen noch ausgewogeneren und praxistauglichen Rechtsrahmen für Stromlieferungen vom eigenen Dach schafft. Hierbei dürfte in vielen Fällen gar nicht so sehr die finanzielle Förderung im Mittelpunkt stehen als vielmehr die Handhabbarkeit und Verhältnismäßigkeit der administrativen Belastungen. Eine spannende Option bleiben insofern sicherlich auch kooperative Ansätze zwischen der Immobilien- und der Energiewirtschaft. Denn eines ist klar: Bei einem weiteren Fortschreiten der Energiewende, insbesondere auch im Mobilitäts- und Wärmesektor sind zunehmend dezentrale und quartiersbezogene Konzepte in Zukunft alternativlos – und Mieterstrom wird gerade für die urbane Energiewende weiterhin ein zentraler Baustein bleiben.

Dr. Bettina Hennig

Rechtsanwältin

von Bredow Valentin Herz Rechtsanwälte, Berlin

Tel. 030/809248220

E-Mail: Hennig@vbvh.de

²⁷ Vgl. für einen Überblick hierzu etwa Ahlers, M./Kaspers, J., ZNER 2017, 173 ff.; Meitz, C., REE 2017, 17 (18 f.).

Arbeitsrecht im Sachverständigenbüro¹

Andrea Raffler/
Ulrike Augustin/
Volker Schlehe,
München

Der nachfolgende Beitrag wurde für den Sachverständigentag 2017 der IHK für München und Oberbayern zusammengestellt. Die Verfasser stellen dar, welche arbeitsrechtlichen Besonderheiten bei der Beschäftigung von Mitarbeitern in einem Sachverständigenbüro zu beachten sind und geben Praxistipps für die Gestaltung von Arbeitsverträgen.

1 Überblick: Einstellung und Beschäftigung von Arbeitnehmern

Erste Informationen, was bei der Einstellung von Arbeitnehmern² zu beachten ist, geben das IHK-Merkblatt »Einstellung von Arbeitnehmern« sowie ein Erklärvideo auf der IHK-Website: www.ihk-muenchen.de.

Grundsätzlich gelten für Arbeitsverhältnisse im Sachverständigenbüro die allgemeinen arbeitsrechtlichen Regelungen, wie in jedem anderen Arbeitsverhältnis auch. Besonderheiten ergeben sich aber insoweit, als die aus der öffentlichen Bestellung als Sachverständiger resultierenden öffentlich-rechtli-

chen Pflichten zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere die persönliche, unabhängige und weisungsfreie Leistungserbringung, die Verschwiegenheitspflicht sowie die Aufbewahrung der Akten.

§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Nachweis der für ein Arbeitsverhältnis geltenden wesentlichen Bedingungen (NachwG) schreibt vor, dass spätestens 1 Monat nach dem vereinbarten

¹ Wir danken dem Verlag C.H. Beck für die Nachdruckgenehmigung aus DS 2018, 21.

² Soweit in diesem Beitrag aus Gründen der Einfachheit die männliche Schreibweise benutzt wird, sind stets Frauen und Männer gemeint.