

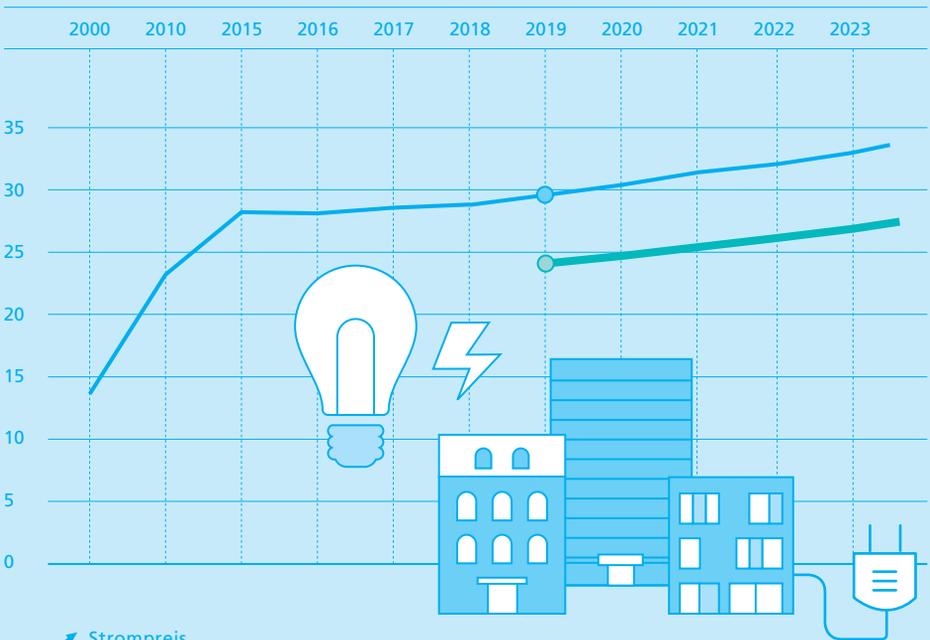


Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mieterstrom – klimafreundlich und günstig für alle

Strompreisentwicklung Privathaushalte



↗ Strompreis
in Ct/kWh für Durchschnittsverbrauch
von 3.500 kWh/a

↗ **Strompreis Vorschlag Haus & Grund**
in Ct/kWh für Durchschnittsverbrauch
von 3.500 kWh/a

WIR WOLLEN

mehr zum Klimaschutz beitragen, indem wir die Mieter günstig mit am Haus produziertem Solar- oder BHKW-Strom versorgen. Damit wir dies können, müssen die rechtlichen Hindernisse für die Versorgung der Mieter mit erneuerbarem Strom beseitigt werden. So fordert es auch die Europäische Union.

Unsere Lösung ist,

den verbrauchten Mieterstrom einfach und unbürokratisch mit den jährlichen Betriebskosten abzurechnen.

Die Vorteile sind:

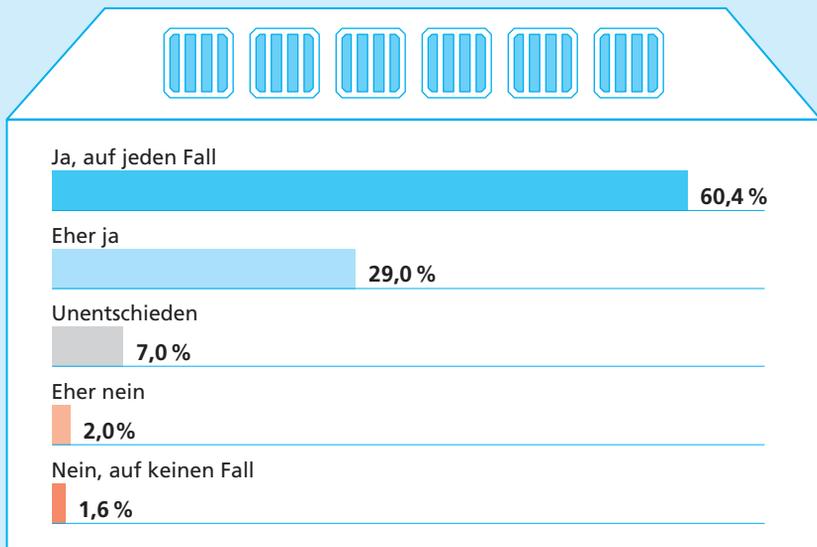
- Mieter erhalten vom Vermieter Strom – 25 Prozent günstiger als der Grundversorgungstarif.
- Eigentümer erhalten einen Anreiz zu investieren und gleichzeitig Sicherheit für ihre Investition.
- Vermieter und auch Mieter können zum Klimaschutz und zu weniger Energiearmut beitragen.
- Mieterstromkunde und Eigenversorger werden endlich gleichbehandelt.
- Lieferung und Abrechnung des Mieterstroms erfolgen transparent und unbürokratisch.
- Mieterstrom wird verlustfrei im Haus verbraucht und nicht durchs Netz geleitet. Das spart Fördergelder in Form der EEG- oder KWK-Vergütung. Ein Mieterstromzuschlag ist nicht nötig.

- Für Energiedienstleister öffnet sich der bisher unrentable Markt kleiner Mehrfamilienhäuser.
- Mehr Mieterstromversorgung entlastet das Stromnetz und hilft den Energieversorgern bei der Stromversorgung für die Elektromobilität.

... und was sagen die Mieter?

Fast 90 Prozent der Mieter würden am Haus produzierten Solarstrom von ihrem Vermieter beziehen, wenn er diesen günstig anbietet und mit den Betriebskosten abrechnet. Das ergab eine repräsentative Umfrage von Civey 2019 unter 2.400 befragten Mietern.

Würden Sie am Haus produzierten Solarstrom von Ihrem Vermieter beziehen, wenn er diesen günstig anbietet und mit den Betriebskosten abrechnet?



UNSER VORSCHLAG

ist ein Gesetz zur Einführung von Mieterstrom und eine Gebäudeenergiekostenverordnung, die nicht nur die Verteilung der Kosten der Wärme und des Warmwassers, sondern auch die Verteilung der Kosten des im Gebäude erzeugten Stroms regelt.

Der Einsatz effizienter oder erneuerbarer Energietechnik im Wohngebäudebereich ließe sich deutlich erhöhen, wenn Strom aus einem BHKW oder einer Fotovoltaik-Anlage unbürokratisch an die Mieter weitergegeben werden könnte. Hierzu bietet es sich an, die Kosten des Stroms - vergleichbar der Wärme - als Betriebskosten abzurechnen. Damit würde sich nicht nur der Anreiz bei den Eigentümern, sondern auch für Energiedienstleister erhöhen, Investitionen in effiziente oder erneuerbare Technik im bisher unrentablen Markt bestehender Mehrfamilienhäuser vorzunehmen. Für die Mieter bedeutet dies, dass sie den Eigenversorgern gleichgestellt werden und von einem günstigen Strompreis profitieren. Um Klimaschutz und bezahlbare Wohnkosten in Einklang zu bringen, bedarf es nur kleiner gesetzgeberischer Anpassungen.

Dazu wird die bestehende Regelung zum Mieterstromvertrag (§ 42 a EnWG) derart geändert, dass Mieter Mieterstrom abnehmen müssen und nur den zusätzlich benötigten Strom über einen frei wählbaren Stromanbieter beziehen können. Gleichzeitig wird der Mieter, der Mieterstrom bezieht, als Eigenversorger definiert. Damit profitieren Mieter von den günstigen Regelungen zur EEG-Umlage. Bewohner kleinerer Mehrfamilienhäuser zahlen dann keine oder nur eine reduzierte EEG-Umlage. Aus diesem Grund kann der Mieterstromzuschlag (nach § 21 Abs. 3 EEG) entfallen.

Damit Vermieter, die Mieterstrom anbieten, zukünftig nicht als Energieversorgungsunternehmen gelten, werden Kundenanlagen zur Mieterstromversorgung definiert und ausdrücklich von dem Begriff Energieversorgungsunternehmen ausgenommen.

Die Kosten zur Mieterstromversorgung werden als Betriebskosten im Sinne des BGB sowie der Betriebskostenverordnung definiert. Die Berechnung und Verteilung der Kosten werden über eine Gebäudeenergiekostenverordnung geregelt. Die Kosten werden fiktiv berechnet.

Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)

§ 42a EnWG muss folgendermaßen formuliert werden:

Mieterstromversorgung, Verordnungsermächtigung

- (1) Wird Mieterstrom zur Verfügung gestellt, muss dieser vom Mieter abgenommen werden. Lediglich Bedarf, der über den zur Verfügung gestellten Mieterstrom hinausgeht, muss durch den Mieter selbst eingekauft werden.
- (2) Die Kosten der Mieterstromversorgung sind Betriebskosten nach § 556 Absatz 1 Satz 3 neu.
- (3) Die Berechnung der Kosten des Mieterstroms erfolgt durch eine gesondert zu erlassene Gebäudeenergiekostenverordnung.

Anmerkung:

Nur die Kosten des Mieterstroms sollen als Betriebskosten umgelegt werden. Der Mieter kann den Anbieter für den zusätzlich benötigten Strom weiterhin frei wählen. Damit werden die aktuellen Vorgaben des Europäischen Parlaments und des Rates zur Verbesserung des Eigenverbrauchs erneuerbarer Energien auch durch Mieter entsprechend umgesetzt.

§ 3 EnWG wird eine neue Nr. hinzugefügt:

Mieterstrom

Strom, der

1. innerhalb eines Wohngebäudes oder einer Nebenanlage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Gebäude und
2. ohne Durchleitung durch ein Netz erzeugt und an einen Mieter geliefert und von diesem verbraucht wird.

§ 3 Nr. 18 EnWG wird wie folgt geändert:

Energieversorgungsunternehmen

natürliche oder juristische Personen, die Energie an andere liefern, ein Energieversorgungsnetz betreiben oder an einem Energieversorgungsnetz als Eigentümer Verfügungsbefugnis besitzen; der Betrieb einer Kundenanlage, einer Kundenanlage zur betrieblichen Eigenversorgung oder einer Kundenanlage zur Mieterstromversorgung macht den Betreiber nicht zum Energieversorgungsunternehmen.

§ 3 wird Nr. 24c EnWG hinzugefügt:

Kundenanlage zur Mieterstromversorgung

Energieanlagen zur Abgabe von Mieterstrom,

- a) die sich auf einem räumlich zusammengehörenden (Wohn-)Gebiet befinden,
- b) mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage verbunden sind,
- c) ausschließlich zur Mieterstromversorgung oder dem Abtransport in ein Energieversorgungsnetz dienen und
- d) jedermann zum Zwecke der Belieferung der angeschlossenen Mieter im Wege der Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, soweit der Bedarf nicht bereits durch den Mieterstrom gedeckt wird.

§ 20 Abs. 1d EnWG wird wie folgt geändert:

Der Betreiber des Energieversorgungsnetzes, an das eine Kundenanlage, eine Kundenanlage zur betrieblichen Eigenversorgung oder eine Kundenanlage zur Mieterstromversorgung angeschlossen ist, hat den Zählpunkt zur Erfassung der durch die Kundenanlage aus dem Netz der allgemeinen Versorgung entnommenen und in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeisten Strommenge (Summenzähler) sowie alle Zählpunkte bereitzustellen, die für die Gewährung des Netzzugangs für Unterzähler innerhalb der Kundenanlage im Wege der Durchleitung (bilanzierungsrelevante Unterzähler) erforderlich sind.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

§ 3 Nr. 19 wird folgendermaßen formuliert:

„Eigenversorgung“ der Verbrauch von Strom, den eine natürliche oder juristische Person im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage selbst oder als Mieter verbraucht, wenn der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird und diese Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt.

Der Mieterstromzuschlag wird gestrichen.

Durch die Erweiterung des Begriffs der Eigenversorgung um die Mieterstromversorgung gelten die Ausnahmeregelungen zur EEG-Umlage nach den §§ 61 und folgende. Die Ausnahmeregelungen sehen keine oder nur eine reduzierte EEG-Umlage für den selbstgenutzten bzw. Mieterstrom vor. Der Mieterstromzuschlag kann daher entfallen:

§ 3 Nr. 3 „oder des Mieterstromzuschlags“ wird gestrichen.

§ 19 Abs. 1 Nr. 3 wird gestrichen.

§ 21 Abs. 3 wird gestrichen.

§ 21b Abs. 1 S. 1 Nr. 3, S.3; Abs. 2 S. 2 werden gestrichen.

§ 23 Abs. 3 Nr. 4. „oder eines Mieterstromzuschlags“ wird gestrichen.

§ 23b wird gestrichen.

§ 25 „Mieterstrom“ wird gestrichen.

§ 53 S. 1 „und auf den Mieterstromzuschlag“ wird gestrichen.

§ 78 Abs. 7 wird gestrichen.

§ 99 wird gestrichen.

§ 100 Abs. 7 wird gestrichen.

EEG Umlage

§§ 61 und folgende müssen nicht geändert werden, weil die Mieterstromversorgung als Eigenversorgung definiert wurde. Die Eigenversorgung, auch die der Mieter, fällt in kleineren Mehrfamilienhäusern nach § 61a Nr. 4 unter die Bagatellgrenze (bis 10 kW installierte Leistung, bis 10 MWh Jahresverbrauch). Nach den §§ 61 b und c verringert sich die EEG-Umlage entsprechend.

Zukünftiges Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die bisherigen Regelungen des Energieeinspargesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) werden in einem Gebäudeenergiegesetz zusammengeführt. Der darin enthaltene § 5 EnEV soll auch die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien für die Mieterstromversorgung berücksichtigen. Die nach Anlage 1 EnEV anzuwendenden Berechnungsverfahren sind dementsprechend anzupassen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 556 Abs. 1 BGB wird folgender S. 3 angefügt:

Als Betriebskosten gelten auch solche Kosten, die aufgrund fiktiver Berechnungsgrundlagen für die Mieterstromversorgung nach EnWG entstehen.

§ 556c wird durch Abs. 1a ergänzt:

Kosten der Wärmelieferung und Mieterstromversorgung

(1a) Stellt der Vermieter Mieterstrom im Sinne des § 42a EnWG zur Verfügung, so hat der Mieter die aufgrund fiktiver Berechnungsgrundlagen errechneten Kosten der Strombelieferung als Betriebskosten zu tragen.

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

§ 1 Abs. 1 wird folgendermaßen geändert:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Als Betriebskosten gelten auch solche Kosten, die aufgrund fiktiver Berechnungsgrundlagen für die Mieterstromversorgung entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

§ 2 wird eine neue Nummer angefügt:

18. die Kosten der Mieterstromversorgung.

Gebäudeenergiekostenverordnung (GEKV)

Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) wird in Gebäudeenergiekostenverordnung (GEKV) umbenannt und um die Regelungen zur Verteilung der Kosten des Mieterstroms ergänzt.

§ 1 Abs. 1 wird durch Nr. 3 ergänzt und Abs. 2 Nr. 2 neu formuliert:

- (1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten
 3. des Mieterstroms im Sinne des § 42a EnWG durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme, Warmwasser oder Mieterstrom versorgten Räume.
- (2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich
 2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,

§ 3 Satz 1 wird neu formuliert und in Satz 2 wird „9b“ zu „9c“:

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme, Warmwasser und Mieterstrom getroffen worden sind.

§ 4 Abs. 1 wird neu formuliert:

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme, Warmwasser und Mieterstrom zu erfassen.

§ 5 wird durch Abs. 1a ergänzt:

(1a) Die Strommenge nach § 4 Abs. 1 muss so genau ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist.

§ 6 wird durch Abs. 1a ergänzt:

(1a) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Mieterstromversorgung auf der Grundlage der Verbrauchserfassung zu verteilen. Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden.

Nach § 9b wird ein neuer § 9c eingefügt:

Berechnung der Mieterstromkosten

Zur Berechnung der Mieterstromkosten je Kilowattstunde werden 75 Prozent des jeweils geltenden Grundversorgungstarifs herangezogen.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 wird neu formuliert:

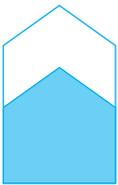
(1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme, Warmwasser oder Mieterstrom entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund **33,3 Millionen** Wohnungen, also über **80,6 %**



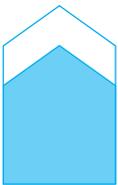
des gesamten Wohnungsbestandes.



Sie bieten **66 %** aller Mietwohnungen an.



Sie bieten knapp **30 %** aller Sozialwohnungen an.

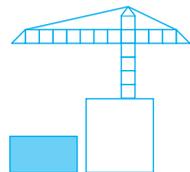


Sie stehen zudem für **76 %** des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Sie investieren jährlich über **95 Mrd. Euro** in ihre Immobilien.



Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren **2,2 Millionen** Beschäftigten.



Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt



1,8 Millionen Arbeitsplätze.



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine.

Als Gründungsmitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

T 030-20216-508

F 030-20216-555

info@hausundgrund.de

www.hausundgrund.de