

PV-Wohnungsmiete statt Mieterstrom!

Wie lässt sich die Stromversorgung in den Mietvertrag integrieren?

Um mit Strom aus einer PV-Anlage über eine Eigenversorgung hinaus auch Mieter und Mieterinnen im Mietshaus zu versorgen, muss dies mit den Mietparteien vertraglich vereinbart werden. Hierfür gibt es zum einen die Möglichkeit, einen separaten Stromliefervertrag zu schließen, zum anderen kann man die Stromversorgung vor Ort, ähnlich wie die Versorgung mit Wärme über eine Zentralheizung, in den Mietvertrag einbinden.

Der Gesetzgeber hat für die Stromversorgung im Mietshaus bisher nur Regelungen für separate Stromlieferverträge getroffen. Die für diese Verträge im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) genutzten Begriffe sind irreführend, weil sie eine direkte Verbindung zum Mietvertrag nahelegen (»Mieterstrom«) oder eine Betrachtung der Stromversorgung als Teil des Gebäudes und Sache der Hausgemeinschaft (»gemeinschaftliche Gebäude-

versorgung«). Die jeweiligen Verträge dürfen jedoch nicht Bestandteil eines Vertrags über die Miete von Wohnräumen sein (§§ 42a Abs. 2 Satz 1, 42b Abs. 4 Nr. 3 EnWG). Bietet die Vermieterin ihren Mietparteien die vorgesehenen separaten Verträge an, wird sie zur Energielieferantin und unterliegt dem Energiewirtschaftsrecht. Das gilt im Grundsatz auch für die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, auch wenn für diese weitgehende Ausnahmen von den Lieferantenpflichten geregelt sind. Trotzdem haben in der Vergangenheit viele Vermietende diese Modelle umgesetzt. Meist mit Hilfe von Dienstleistern aus der Energiewirtschaft – entweder weil Modelle zur direkten Abwicklung der Stromversorgung über den Mietvertrag nicht bekannt waren oder weil ihnen diese Modelle nicht rechtssicher genug erschienen.

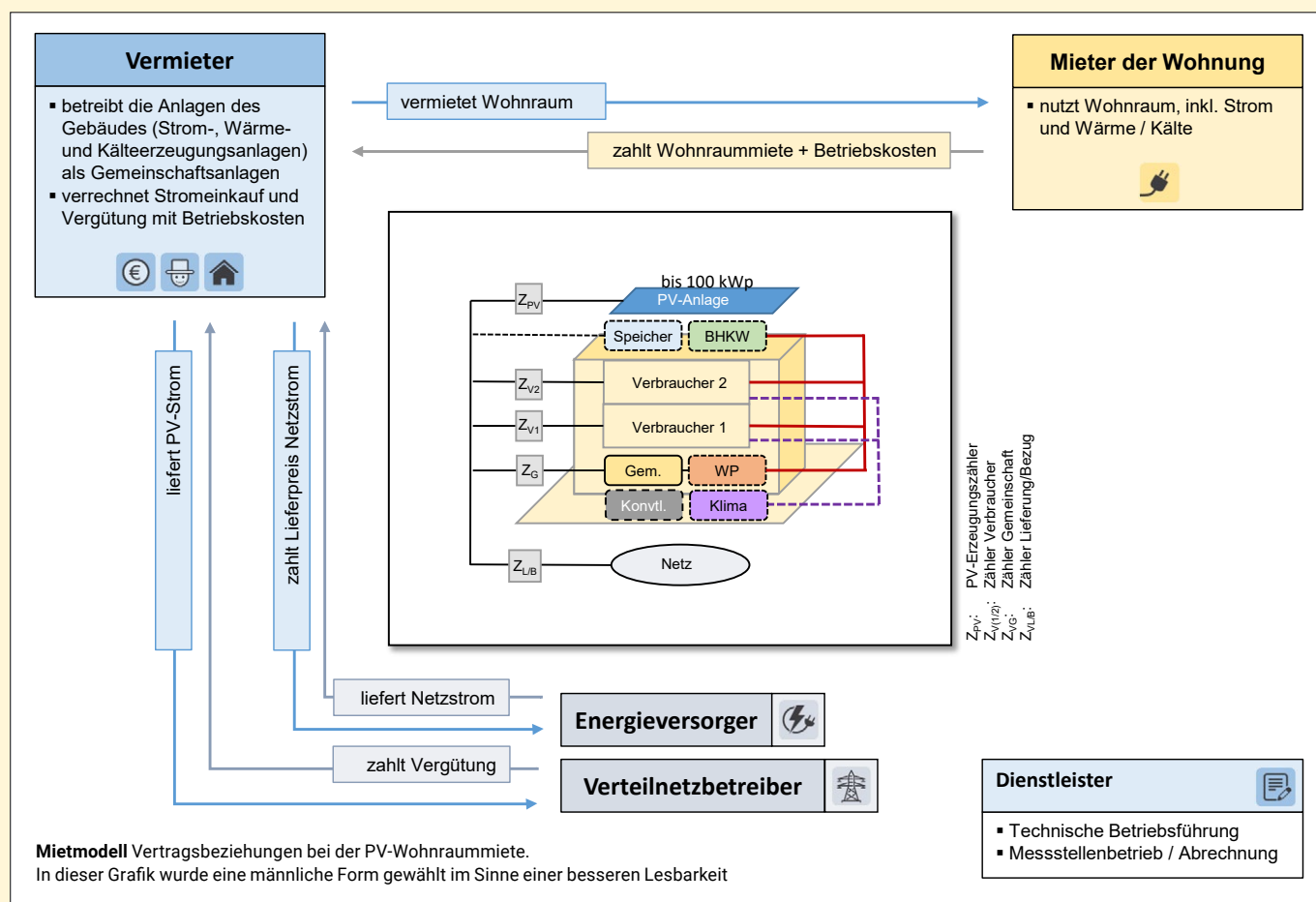
Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinem Beschluss zur Kundenanlage [1]

nun jedoch gerade die im EnWG verankerten Stromliefermodelle gravierenden Rechtsunsicherheiten ausgesetzt [2].

Seitdem haben die Alternativen Hochkonjunktur: Für die Versorgung der Wohnungen kommen mitvermietete Steckersolargeräte in Betracht oder eine Einbindung der Stromversorgung in Mietverträge mit Umlage (nur) der laufenden Kosten. In der Wohnungseigentümergeinschaft kann die vorhandene Gemeinschaft beschließen, eine gemeinsame Stromerzeugung als Erneuerbare-Energien-Gemeinschaft zu betreiben [3]. Man kann diese Modelle schon jetzt mit den PV-Mieten Plus Musterverträgen der DGS Franken umsetzen [4].

Die PV-Wohnungsmiete sieht vor, dass die Vermieterin in die Selbsterzeugung von Strom im Gebäude investiert, ähnlich wie beim Einbau einer Zentralheizung, und die Investition in der Miete abbildet. Damit die Mietparteien den Strom aus den

Grafik: © DGS Franken



Gebäudestromanlagen nutzen können, muss die Vermieterin die Vollversorgung der Mietparteien übernehmen. Das aber tut sie nicht auf Basis eines separaten Stromlieferungsvertrages, sondern – wie bei der Wärmeversorgung aus einer Zentralheizung – im Rahmen des Mietvertrages.

Die Eigentümerin betrachtet hierbei also die Stromerzeugungsanlagen ebenso wie die Anlagen zur Wärmeversorgung als Teil des Gebäudes und die Mieterinnen und Mieter sind direkt aus dem Mietvertrag zur Mitnutzung berechtigt. Das führt natürlich dazu, dass sie für den Strom – ebenso wie für die Wärme – keinen zusätzlichen »Strompreis pro Kilowattstunde« bezahlen müssen. Nur die laufenden Kosten werden im Zuge der Betriebskostenumlage verteilt.

Das ist kalkulatorisch für die Vermieterinnen kein Zuschussgeschäft. Denn die Kosten für die Investition in die Stromversorgung rentieren sich über die etwas höhere Miete und die laufenden Kosten einschließlich der Kosten für den zugekauften Strom tragen die Mieterinnen und Mieter ebenso wie die Kosten für den Strom einer Wärmepumpe – nur werden diese Kosten im Fall des Wärmepumpenstroms als Betriebskosten der Heizung umgelegt und im Fall der sonstigen Stromversorgung als sonstige Betriebskosten. In beiden Fällen ist selbstverständlich eine Umlage nach Verbrauch möglich – bei der Wärmeversorgung allerdings nach Wärmeverbrauch und bei der Stromversorgung nach Stromverbrauch.

Die nötige Messtechnik wird mit einem einzigen Summenzähler nach § 20 Abs. 1d EnWG abgedeckt, der einerseits den von der Vermieterin über einen einzigen Stromlieferungsvertrag für das gesamte Haus bezogenen Strom misst und andererseits, in die andere Richtung, den Überschussstrom, der aus den hauseigenen Stromerzeugungsanlagen ins Netz eingespeist wird. Die Energieagentur Freiburg nennt diese Vorgehensweise »Einzählermodell« [5]. Tatsächlich existieren weitere Zähler, die hinter dem Summenzähler zum Netz nur noch zur internen Abrechnung dienen – für den Netzbetreiber heißen diese »Unterzähler«. Der Netzbetreiber muss diese Zähler aber gar nicht registrieren oder kennen, es sei denn der Summenzähler soll als sog. »virtueller Summenzähler« aus Messwerten von je einem intelligenten Messsystem je Wohnung erzeugt werden, was bei dem hier beschriebenen Modell aber eigentlich nicht sinnvoll ist.

Lediglich die entsprechenden Zählerplätze müssen vorgesehen werden. Einerseits um die Option offen zu halten, dass eine Mietpartei aus dem Modell ausschert und direkt aus dem Netz Strom bezieht, andererseits für die Unterzähler.

Für die Mieterinnen und Mieter ist das Konzept ebenfalls wirtschaftlich vorteilhaft, da die Betriebskostenumlage für die Stromversorgung keine Kosten für den im oder am Haus selbst erzeugten PV-Strom mehr enthält, abgesehen von den meist vernachlässigbaren Wartungskosten. Auch bei Einbindung eines BHKW in ein solches Konzept sind die umzulegenden laufenden Kosten weit geringer als bei Einkauf von Netzstrom. Denn für den erzeugten Strom fallen keine Netzdurchleitungsentgelte, Konzessionsabgaben oder sonstigen im Strompreis enthaltenen Umlagen an und meist auch keine Stromsteuer. Die Mietparteien bezahlen also etwas mehr Miete und Betriebskostenumlage an die Vermieterin. Das macht in Summe weniger aus als die Stromrechnung, die einschließlich der Grundgebühr komplett entfällt.

Erscheint die Kalkulation für die Mieterinnen und Mieter zu kompliziert, kann man die Vorteile durch Vereinbarung einer Inklusiv- oder Pauschalmiete festschreiben. In den PV-Mieten Plus Musterverträgen der DGS Franken gibt es hierfür das Muster 2f »Energie Inklusive«. Allerdings sollten sich Vermieterinnen gut überlegen, ob sie sich bei langfristiger Vermietung auf Nebenkostenpauschalen einlassen. Diese sind zwar prinzipiell zu erhöhen, aber nicht so flexibel in der Weitergabe der anfallenden Kosten wie Verträge mit Betriebskostenabrechnung.

Wer sich einen Überblick verschaffen möchte, kann dies mit dem DGS-PV-Mieten-Plus-Paketen »PV-Strom im Mietshaus« und »PV-Strom in Gemeinschaft« tun. Letzteres enthält auch Mustertexte, durch die ein WEG-Kostenumlagemodell umgesetzt werden kann (»PV-WEG«). Für vermietete Wohnungen kann das Modell mit der PV-Wohnungsmiete kombiniert werden. Ein Beispiel für ein erfolgreiche Umsetzung des WEG-Modells ist die Ökosiedlung am Steinweg in Stutensee bei Karlsruhe [6]. Die Pauschalmiete wird unter anderem in einem »Leuchtturmprojekt« des GdW der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH eingesetzt [7].

Für den gewerblichen Bereich existiert ein entsprechendes Vertragsmuster »PV-Gewerbemiete«. Diese eignet sich

zum Beispiel für ein Bürohaus mit ähnlichen Einheitengrößen wie bei einem Wohngebäude. Allerdings ist in Produktionsbetrieben oder bei großen Büroflächen mit einem Verbrauch oberhalb von 10.000 kWh eine Übernahme der Vollversorgung durch die Vermieterin häufig nicht sinnvoll. Denn die Betriebe wollen ihre Stromversorgung aus dem Netz selbst in der Hand behalten. In solchen Konstellationen lohnt sich jedoch, die Vermietung einer ganzen PV-Anlage (»PV-Miete«) oder eines flexiblen Nutzungsanteils an einer gemeinschaftlich betriebenen Anlage (»PV-Teilmiet«).

Alle beschriebenen Modelle sind nicht betroffen von der BGH-Entscheidung zur »Kundenanlage« und den dadurch aufgeworfenen Rechtsunsicherheiten. ○

Quellen

- [1] BGH, Beschluss vom 13. Mai 2025, EnVR 83/20; <https://kurzlinks.de/oykz>
- [2] Siehe Rechtstipp, SONNENENERGIE 3/2025. Die DGS hat außerdem ein ausführliches Gutachten erstellen lassen: <https://kurzlinks.de/bga4>
- [3] PV-Mieten Plus »PV-Strom in Gemeinschaft«; <https://kurzlinks.de/6hk1> oder in Österreich: <https://kurzlinks.de/2vvhz>
- [4] Z. B. PV-Mieten Plus »PV-Wohnungsmiete«; <https://kurzlinks.de/6hk1>
- [5] Johannes Jung beschreibt den Ansatz der Energieagentur im pv magazine Deutschland; <https://kurzlinks.de/7zrk>
- [6] <https://zeozweifrei.de/best-practice-beispiel-fuer-pv-anlage-einer-weg>
- [7] <https://www.gdw.de/leuchtturmprojekt>



Autor

Peter Nümann

Rechtsanwalt bei NÜMANN + SIEBERT

Rechtsanwälte

info@nuemann-siebert.com

nuemann-siebert.com

green-energy-law.com