



Leitfaden Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

**Anwenderleitfaden und Mustervertrag zur Lieferung
von Solarstrom aus einer Gebädestromanlage**

IMPRESSUM

Stand: September 2024

1. Auflage 2024. BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.

Herausgeber:

BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.

EUREF-Campus 16

10829 Berlin

030 2977788-0

info@bsw-solar.de

www.solarwirtschaft.de

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Klingelhöferstraße 5

10785 Berlin

030 82403-0

mail@gdw.de

www.gdw.de

Autoren:

Rechtsanwalt Peter Nümann

Rechtsanwältin Christina Wohlgemuth

NÜMANN+SIEBERT Rechtsanwälte Berlin Karlsruhe

Stephanienstraße 18

76233 Karlsruhe

0721 57040930

karlsruhe@nuemann-siebert.com

www.nuemann-siebert.com

Mitarbeit BSW-Solar:

Benedikt Fischer, fischer@bsw-solar.de

Thomas Seltmann, seltmann@bsw-solar.de

Mitarbeit GdW:

Michel Böhm, boehm@gdw.de

Carsten Herlitz, herlitz@gdw.de

Urheberrechtshinweis

Dieser Leitfaden/Anwendungshilfe, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Veränderung und jede sonstige Art der Verwendung des Leitfadens/Anwendungshilfe oder von Teilen außerhalb des rein privaten Bereiches ist ohne vorherige Zustimmung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. untersagt. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen/Kopien, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeisung in elektronische Systeme.

Haftungshinweis

Der Leitfaden/Anwendungshilfe wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Da Fehler jedoch nie auszuschließen sind und die Inhalte Änderungen unterliegen können, weisen wir auf Folgendes hin: Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der in diesem Leitfaden/Anwendungshilfe bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen, oder durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, ist eine Haftung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. ausgeschlossen, sofern ihm nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.

EUREF-Campus 16
10829 Berlin
030 2977788-0
info@bsw-solar.de
www.solarwirtschaft.de

Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. (BSW) ist mit über 1.100 Mitgliedsunternehmen die Interessenvertretung der Solarbranche in Deutschland. Als starke Gemeinschaft von Unternehmen agiert der BSW-Solar als Informant und Vermittler im Aktionsfeld zwischen Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit. Er vertritt die gemeinsamen Unternehmerinteressen entlang der solaren Wertschöpfungskette.

Der BSW-Solar nimmt entscheidenden Einfluss auf die Schaffung und Sicherung geeigneter politischer Rahmenbedingungen für ein stabiles Wachstum und damit für Investitionssicherheit in der gesamten Branche. Ziel ist es, die Solarenergie zu einer tragenden Säule der Energiewirtschaft auszubauen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 6 |
| 1. Ein Überblick zur Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung | 7 |
| 2. Geschichte und rechtlicher Hintergrund | 8 |
| Verbrauch des PV-Stroms direkt vor Ort attraktiver als Einspeisung | 8 |
| Hindernisse für die Stromlieferung vor Ort | 8 |
| Belastung mit Lieferantenpflichten | 8 |
| Messtechnik | 9 |
| Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung mit Smartmeter und ohne einige Lieferantenpflichten | 9 |
| „Gemeinschaftliche“ Gebäudeversorgung keine Erzeugergemeinschaft | 9 |
| 3. Konzept und Rechtsgrundlagen der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung | 10 |
| 3.1. Konstellation, in der die Stromversorgung stattfindet | 10 |
| Was ist ein Gebäude i. S. d. Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung? | 10 |
| Wer kann Betreiber der Gebäudestromanlage sein? | 10 |
| Kann auch zweistufig geliefert werden? | 11 |
| Kann der Strom auch selbst verbraucht werden? | 11 |
| Kann der Strom auch als Allgemeinstrom genutzt werden? | 11 |
| Kann überschüssiger Strom gespeichert werden? | 11 |
| Kann überschüssiger Strom eingespeist werden? | 11 |
| 3.2. Vorausgesetzte Messtechnik | 12 |
| Messung von PV-Strom und Netzstrom | 12 |
| Einbindung in die Marktkommunikation | 12 |
| Ausnahme: Nur ein teilnehmender Letztverbraucher? | 13 |
| 3.3. Vertragliche Voraussetzungen | 13 |
| Freie Wahl des Netzstromlieferanten | 13 |
| Anforderungen an den Gebäudestromnutzungsvertrag | 13 |
| Vertragslaufzeit | 13 |
| 3.4. Aufteilungsschlüssel | 14 |
| Bedeutung des Aufteilungsschlüssels für das Konzept | 14 |
| Die verschiedenen Aufteilungsschlüssel | 14 |
| Der dynamische Aufteilungsschlüssel (Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern im Verhältnis des Verbrauchs) | 14 |
| Der statische Aufteilungsschlüssel (Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern zu gleichen Teilen) | 15 |
| Die Kombi-Lösung: Dynamischer Aufteilungsschlüssel nach prozentualen Anteilen (Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern zu gleichen Teilen; nicht in Anspruch genommener Anteil wird an die restlichen Teilnehmer verteilt) | 17 |
| Kommunikation mit den Marktakteuren | 18 |
| 3.5. Grundpreis und Strompreis mit Kalkulationsbeispielen | 19 |
| Grund- und Arbeitspreis | 19 |
| „Kostenloser“ Gebäudestrom | 19 |
| Kalkulation | 19 |

| | |
|--|-----------|
| 3.6. Lieferantenpflichten und weitere energierechtliche Pflichten des Gebäudestromanlagenbetreibers | 20 |
| Befreiung von Lieferantenpflichten | 20 |
| Weiter geltende Lieferantenpflichten | 21 |
| Pflichten des Betreibers der Gebäudestromanlage nach § 42b EnWG | 21 |
| 3.7. Stromsteuerliche Pflichten des Betreibers der Gebäudestromanlage | 21 |
| 3.8. Vergleich mit EEG-Mieterstrom | 22 |
| 3.9. Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) | 22 |
| Sonderfall WEG: Beschluss statt Vertrag | 22 |
| Zwei Ebenen: Das „Ob“ (Entscheidung über die Gebäudestromanlage) und das „Wie“ (Regelung des individuellen Nutzungsrechts) | 22 |
| 4. Erläuterungen zum Vertragsmuster | 23 |
| 4.1. Vertragsgegenstand | 24 |
| 4.2. Lieferbeginn | 24 |
| 4.3. Entgelte | 24 |
| 4.4. Aufteilungsschlüssel | 25 |
| Vorsicht bei individuellen Aufteilungsschlüsseln | 26 |
| Vor- und Nachteile der Aufteilungsschlüssel | 26 |
| Verteilung der Überschüsse | 26 |
| 4.5. Erfassung des Stromverbrauchs, Zugang und technische Kooperation | 27 |
| 4.6. Betrieb, Erhaltung und Wartung der Gebäudestromanlage | 27 |
| 4.7. Lieferantenwechsel | 27 |
| 4.8. Gewährleistung und Unterbrechung der Elektrizitätslieferung | 28 |
| 4.9. Haftung des Betreibers der Gebäudestromanlage | 28 |
| 4.10. Vertragslaufzeit | 28 |
| 4.11. Vertrags- und Tarifänderungen; Sonderkündigungsrechte | 29 |
| 4.12. Schlussbestimmungen | 29 |
| 4.13. Streitschlichtung und Verbraucherinformation für Verbraucher | 29 |
| Anhang 1: Gebäudestrom-Nutzungsvertrag | 30 |
| Anhang 2: Beschlussvorlage für Wohnungseigentümergeinschaften | 36 |

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

mit dem Solarpaket hat der Gesetzgeber das Konzept der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung im Frühjahr 2024 eingeführt. Mieterinnen und Mietern soll dadurch der Zugang zu günstigem Solarstrom deutlich erleichtert werden. Dazu wird die PV-Stromlieferung innerhalb eines Gebäudes an private oder gewerbliche Stromverbraucher von verschiedenen Stromlieferantenpflichten befreit und eine vereinfachte anteilige Versorgung mit preiswertem Solarstrom ermöglicht.

Um die Wohnungswirtschaft und PV-Projektierer bei der Planung und Umsetzung von Solarstromanlagen in Mietshäusern zu unterstützen, ziehen Solar- und Wohnungswirtschaft an einem Strang. Gemeinsam haben wir, der Bundesverband Solarwirtschaft und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, den vorliegenden Leitfaden erstellt. Mit unserer gemeinsamen Expertise wollen wir dazu beitragen, dass die Energiewende nun auch bei den Mieterinnen und Mietern in der Breite ankommt.

Der Leitfaden soll die nötigen Kenntnisse zur Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung vermitteln und liefert außerdem ein Vertragsmuster mit umfangreichen Anmerkungen sowie eine Beschlussvorlage für Wohnungseigentümergeinschaften.

Mit Hilfe des Leitfadens soll es möglich sein, zu beurteilen, ob die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung das richtige Modell ist, welche Vorgaben zu beachten sind und wie die praktische Umsetzung erfolgen kann. Darüber hinaus steht den Wohnungsunternehmen ein Vertragsmuster des GdW zur Verfügung, das der GdW in seiner Arbeitshilfe 96 abgedruckt und weiter erläutert hat.

Wir hoffen, dass der Leitfaden Ihnen als wertvolle Hilfestellung bei der Vorhabenverwirklichung dient. Sollten Sie aus Ihren eigenen Praxiserfahrungen Erkenntnisse für eine Überarbeitung des Leitfadens ziehen, sind wir an Ihren Verbesserungsvorschlägen immer sehr interessiert.

Carsten Körnig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Körnig".

Hauptgeschäftsführer BSW-Solar
Bundesverband Solarwirtschaft e. V.

Ingeborg Esser

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ingeborg Esser".

Hauptgeschäftsführerin GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.

1. Ein Überblick zur Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

Die „gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ ist ein vom Gesetzgeber in § 42b des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) geschaffenes Modell zur vereinfachten Belieferung von Letztverbrauchern vor Ort mit Strom aus einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage), die der Lieferant selbst betreibt. Der Betreiber der „Gebäudestromanlage“ wird für den direkt und innerhalb des Gebäudes an die Nutzer gelieferten Strom von den wesentlichen Lieferantenpflichten nach §§ 40 ff. EnWG befreit. So entfallen bspw. die auf große Stromversorger zugeschnittenen Informationspflichten für Werbung, Verträge und Rechnungen und auch eine Stromkennzeichnung muss nicht erfolgen. Die Lieferantenpflichten werden in Kapitel 3.6 im Detail erläutert.

Voraussetzungen für die Erleichterungen sind:

- der Abschluss eines „Gebäudestromnutzungsvertrages“ mit den jeweiligen teilnehmenden Letztverbrauchern. Der Vertrag hat zum Gegenstand:
 - das „Recht des teilnehmenden Letztverbrauchers zur Nutzung der elektrischen Energie aus der Gebäudestromanlage, die durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde, im Umfang des aufgrund eines Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteils“ d.h. eines bestimmten Anteils von Strom aus einer bestimmten PV-Anlage in/an/auf demselben Gebäude und dessen Nebenanlagen
 - der entsprechenden „Aufteilungsschlüssel“
 - ggf. die „entgeltliche Gegenleistung“ für den Strom und deren Höhe „in Cent pro Kilowattstunde“ (andernfalls die Klarstellung der Unentgeltlichkeit der Überlassung des Stroms)
 - Regelungen über den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage
- die Lieferung ausschließlich des PV-Stroms aus der „Gebäudestromanlage“ innerhalb des Gebäudes und seiner Nebenanlagen, ohne Netzdurchleitung, ggf. nach Zwischenspeicherung. Dies erfolgt auf Basis
 - einer viertelstundengenauen Messung der vom Letztverbraucher bezogenen Strommengen

- der viertelstundenweisen rechnerischen Aufteilung des PV-Stroms nach dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel auf Basis dieser Messung.

Zur einzusetzenden Messtechnik finden Sie ausführliche Hinweise in Kapitel 3.2. Der Gebäudestromnutzungsvertrag wird im darauffolgenden Kapitel 3.3 im Detail erläutert, der Aufteilungsschlüssel im Anschluss in Kapitel 3.4.

Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist nicht verpflichtet, die umfassende Versorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherzustellen. Er muss deshalb den teilnehmenden Letztverbraucher bei Vertragsbeginn darüber informieren, dass die Gebäudestromanlage den Strombedarf der teilnehmenden Letztverbraucher nicht vollständig und nicht jederzeit decken kann, sodass ein ergänzender Strombezug durch den teilnehmenden Letztverbraucher notwendig ist. Das Recht des Letztverbrauchers, für diesen ergänzenden Strombezug einen Vertrag seiner Wahl mit einem Lieferanten seiner Wahl abzuschließen, darf in dem Gebäudestromnutzungsvertrag nicht eingeschränkt werden.

Der Letztverbraucher kann hierzu seinen bereits bestehenden Stromliefervertrag einfach weiterlaufen lassen oder einen separaten Vertrag mit einem Netzstromlieferanten abschließen. Damit dieser zukünftig nicht den gesamten über den Stromzähler bezogenen Strom, sondern nur den über den PV-Strom hinausgehenden, „restlichen“ Stromverbrauch in Rechnung stellt, muss vom Zählerstand jeweils die bereits als Gebäudestrom gelieferte PV-Strommenge abgezogen werden. Damit dies gewährleistet ist, teilt der Betreiber der Gebäudestromanlage der jeweils für die Marktkommunikation zuständigen Stelle (derzeit in der Regel der Netzbetreiber) den Aufteilungsschlüssel mit. Über die Marktkommunikation wird dem Netzstromlieferanten dann jeweils die restliche Strommenge als „Zählerstand“ mitgeteilt.

Die vom Betreiber der Gebäudestromanlage abzurechnende PV-Strom-Menge erfährt dieser direkt vom Messstellenbetreiber oder durch Datenbezug am sogenannten „Smart-Meter-Gateway“, dem Datenübergabepunkt der Smartmeter seiner Stromnutzer. Da die Verarbeitung der

Daten ohnehin eine Software erfordert, die die Messdaten mehrerer Messstellen abgleicht und verarbeitet, wird er hierbei in aller Regel auf entsprechende Angebote von Messstellenbetreibern und spezialisierten Dienstleistern zurückgreifen müssen. „Einfach den Zähler ablesen“ ist bei der „gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“ leider nicht möglich.

Der gesetzliche Rahmen für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wurde mit dem Solarpaket geschaffen. Derzeit bestehen in der Branche noch Unklarheiten darüber, ob die nötigen Prozesse der Marktkommunikation

für den Austausch der Daten zwischen Anlagenbetreiber, Netzbetreiber, Messstellenbetreiber und externem Stromversorger bereits ausreichend geregelt wurden, um das Modell massengeschäftstauglich umzusetzen. Daher ist eine Aktualisierung dieses Leitfadens geplant, sofern die Bundesnetzagentur weitere Marktkommunikationsprozesse zur Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung festlegen sollte. BSW und GdW werden ihre Mitglieder über alle zukünftigen Entwicklungen rund um die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung auf dem Laufenden halten.

2. Geschichte und rechtlicher Hintergrund

Verbrauch des PV-Stroms direkt vor Ort attraktiver als Einspeisung

Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) finden sich zahlreiche Regelungen, mit denen die Wende hin zu erneuerbaren Energien gefördert werden soll. Das geschieht dadurch, dass Netzbetreiber zum Anschluss von Erneuerbare-Energien-Anlagen grundsätzlich verpflichtet sind, wie auch dadurch, dass der ins Netz eingespeiste Strom für rund 20 Jahre auf verschiedene Arten gefördert wird: Der Anlagenbetreiber erhält die Einspeisevergütung oder, für Anlagen in der Direktvermarktung (verpflichtend derzeit ab 100 kWp), die Marktprämie. Somit soll die Amortisation der jeweiligen Investition gesichert werden. Für kleine PV-Anlagen unterschreitet diese Form der Förderung jedoch seit langem die Strompreise für den Strombezug. Der Verbrauch des Stroms vor Ort gewinnt dadurch immer mehr an Bedeutung. Der Eigenverbrauch ist messtechnisch wie rechtlich einfach zu realisieren.

Hindernisse für die Stromlieferung vor Ort

Bei Belieferung Dritter mit vor Ort erzeugtem Strom wird es jedoch komplizierter. Es werden Verträge benötigt, eine Abrechnung muss erstellt werden und die energierechtlichen sowie steuerlichen Regelungen für die Belieferung von Letztverbrauchern müssen beachtet werden. Hinzu kam, über Jahre, die Belastung des gelieferten EE-Stroms mit der EEG-Umlage.

Für die Vollversorgung mit PV-Strom innerhalb eines Gebäudes (inzwischen sogar im „Quartier“) wurde dies teilweise ausgeglichen durch die EEG-Mieterstromförderung. Trotz Förderung blieb die Umsetzungsrate jedoch gering. Wenn „EEG-Mieterstrom“ umgesetzt wird, dann eher von professionellen Energieversorgern oder durch Dienstleister, die bereits über die nötige Infrastruktur verfügen, weil sie ohnehin Letztverbraucher (mit Netzstrom) beliefern. Vermieter, die ihre Mieter mit Strom beliefern wollen, meiden das Modell allerdings nicht nur wegen des Abrechnungsaufwandes, sondern weil die dafür verpflichtende Vollversorgung, bei der nicht nur der eigene PV-Strom vor Ort verkauft wird, sondern der gesamte Strombedarf der Kunden gedeckt werden muss, zu hohen gewerblichen Umsätzen führt, die oberhalb gewisser Grenzen die steuerliche Besserstellung der Immobilienvermietung bedrohen.

Mit Abschaffung der EEG-Umlage im Jahr 2022 ist das größte Hemmnis bei der Umsetzung von lokalen Konzepten entfallen und diese werden auch außerhalb der EEG-Mieterstromförderung stark nachgefragt.

Belastung mit Lieferantenpflichten

Abschreckend wirken jedoch nach wie vor die umfangreichen und nicht differenzierenden Lieferantenpflichten nach dem EnWG, die den Lieferanten innerhalb der Kundenanlage¹ vor Ort ebenso betreffen wie bundesweit agierende Versorger. Für eine Direktbelieferung mit PV-Strom durch

¹ Kundenanlage ist laienhaft ausgedrückt der Bereich des Anschlussinhabers (=Kunden) „hinter dem Netzanschluss“. Rechtlich definiert ist die Kundenanlage in § 3 Nr. 24a EnWG.

Anmerkung der Redaktion: Der Europäische Gerichtshof hat nach Redaktionsschluss mit Urteil vom 28. November 2024, Rs. C-293/23, die hier zitierte Definition der Kundenanlage als nicht konform mit der Elektrizitätsbinnenmarkttrichtlinie (EU) 2019/944 beurteilt, d.h. diese ist in Bezug auf EU-Recht unbeachtlich. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen sind im vorliegenden Leitfaden noch nicht berücksichtigt.

den Anlagenbetreiber selbst sind die Lieferantenpflichten in vielerlei Hinsicht unpassend und erzeugen unnötigen Aufwand. Beispielsweise ist es bei der Lieferung von Strom aus einer PV-Anlage vor Ort offensichtlich unnötig, Herkunftsnachweise² beizubringen und den Energieträgermix gem. § 42 EnWG in Rechnungen und Werbematerial/Website aufzuschlüsseln. Die nach § 40 Abs. 3 aufzuschlüsselnden Strompreiskomponenten wie Netzentgelte, Konzessionsabgaben, KWK- oder Offshore-Umlage, Stromsteuer fallen bei Lieferung vor Ort aus Anlagen unter 2 MW Nennleistung normalerweise nicht an. Auch eine Website zur Erteilung allgemeiner Tarifinformationen nach § 41 Abs. 3 EnWG ist für den begrenzten Kundenkreis vor Ort nicht erforderlich.

Messtechnik

Eine reine PV-Strom-Lieferung ist bei mehreren Abnahmestellen aus elektrotechnischen Gründen nicht so einfach möglich. Mit Smartmetern lässt sich dies jedoch durch Digitalisierung auf rechnerischem Weg lösen. Die PV-Strom-Erzeugung kann zeitgleich mit dem Verbrauch erfasst und rechnerisch den Verbrauchsstellen (Anschlussnutzern) zugeteilt werden. Im Übrigen beziehen dieselben Kunden über denselben Smartmeter als Messstelle den zusätzlich benötigten Netzstrom. Die zwei verschiedenen „Zählerstände“ für PV-Strom und Netzstrom auf demselben Zähler des Kunden werden dabei vom Messstellenbetreiber nur rechnerisch („bilanziell“) ermittelt und können deshalb nicht direkt am Zähler abgelesen werden.

Die regulatorischen Weichen hierfür sind gestellt: Netzbetreiber müssen die nötigen „virtuellen Messpunkte“ zuweisen (§ 20 Abs. 1d EnWG). Auf Wunsch des Kunden müssen Messstellenbetreiber ab dem Jahr 2025 Smartmeter einbauen (§ 34 Abs. 2 Nr. 1 MsbG.), in den Folgejahren wird es ohnehin einen deutschlandweiten „Rollout“ von Smartmetern geben.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung mit Smartmeter und ohne einige Lieferantenpflichten

Mit der „gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“ hat der Gesetzgeber im „Solarpaket 1“ nun einen Rechtsrahmen für

die mit Smartmetern realisierbare Verteilung und Abrechnung reiner PV-Strom-Lieferungen vor Ort geschaffen, der die nötigen Messgeräte und Marktkommunikationsprozesse bereits voraussetzt und mit deren Hilfe den Bedarf von Vermietern, die ihre Mieter (ausschließlich) mit eigenem PV-Strom versorgen wollen, berücksichtigt. Wer die Bedingungen des für das neue Modell geschaffenen § 42b EnWG erfüllt, wird von den Lieferantenpflichten der §§ 40 EnWG weitgehend befreit und soll infolgedessen mit weniger organisatorischem Aufwand („Bürokratie“³) belastet sein. Eine Förderung für den gelieferten Strom wie beim Mieterstrom gibt es allerdings nicht.

„Gemeinschaftliche“ Gebäudeversorgung keine Erzeugergemeinschaft

Weil sich der Gesetzgeber bei der Begründung der Ausnahmen zu den Lieferantenpflichten auf die Regelungen zu gemeinsam innerhalb eines Gebäudes handelnden Eigenversorgern auf die EU-Ebene beruft, wird das Modell als „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ bezeichnet. Das Modell sieht aber keine „Gemeinschaft“ in Bezug auf die Erzeugung des Stroms oder die Versorgung des Gebäudes – im Gegenteil: Der Betreiber der Gebäudestromanlage steht nach Maßgabe der Vorgaben für den „Gebäudestromnutzungsvertrag“ den teilnehmenden Letztverbrauchern jeweils einzeln als Lieferant gegenüber.

Mit „EE-Gemeinschaften“ wie zum Beispiel im österreichischen Recht, also „Zusammenschlüssen von mindestens zwei Teilnehmern zur gemeinsamen Produktion und Verwertung von Energie“⁴ hat das Modell ebenso wenig gemein wie mit den in Deutschland häufig anzutreffenden Bürgerenergiegenossenschaften, bei denen Bürgerinnen und Bürger in einer Region sich zusammenschließen und gemeinsam Strom (und gegebenenfalls Wärme) erzeugen.

Es handelt sich bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung um ein schlichtes Liefermodell für PV-Strom.

² Bei der Lieferung von Strom über das Netz ist die „Herkunft“ des Stroms aus bestimmten Erzeugungsanlagen physikalisch nicht nachvollziehbar und letztlich auch nicht relevant, wenn dem verkauften Strom entsprechende Mengen aus entsprechenden Erzeugungsanlagen eingekauft wurden. Diese kaufmännische Zuordnung von Strommengen ist für die Stromkennzeichnung nach § 42 EnWG ausschlaggebend und wird für den Netzstrom durch Herkunftsnachweise belegt, die den Erzeugern des Stroms vom Umweltbundesamt ausgestellt werden. Bei der unmittelbaren Lieferung von Strom aus einer Stromerzeugungsanlage ohne Durchleitung durch ein Netz entfällt das durch dieses Nachweissystem gelöste Problem, da die Herkunft des Stroms direkt vor Ort messtechnisch zuzuordnen ist.

³ Zum intendierten „Bürokratieabbau“ im Einzelnen vgl. die Gesetzesbegründung in Bundestagsdrucksache 383/23, S. 120 ff. <https://dserver.bundestag.de/brd/2023/0383-23.pdf>.

⁴ Vgl. die Website der „Österreichischen Koordinierungsstelle Energiegemeinschaften“ <https://energiegemeinschaften.gv.at/formen-von-energiegemeinschaften/>; mit umfassender Darstellung der verschiedenen in der EU etablierten Modelle: Ritter/Bauknecht/Fietze/Klug/Kahles in Kurzbericht „Energy Sharing“ des Umweltbundesamtes, November 2023 https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/06112023_46_2023_cc_energy_sharing.pdf

3. Konzept und Rechtsgrundlagen der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

3.1. Konstellation, in der die Stromversorgung stattfindet

Das Modell der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ist ausdrücklich beschränkt auf Belieferungen mit auf, an oder in einem Gebäude oder seiner Nebenanlagen erzeugtem PV-Strom innerhalb desselben Gebäudes inklusive seiner Nebenanlagen. Regelmäßig erfolgt die Belieferung also hinter dem Netzverknüpfungspunkt des Gebäudes zum öffentlichen Stromnetz. Die Belieferung darf auch nicht über das öffentliche Netz erfolgen. Die Versorgung aus der Gebäudestromanlage findet also nur innerhalb einer Kundenanlage⁵ statt und ist zusätzlich auf ein Gebäude beschränkt.⁶

Was ist ein Gebäude i. S. d. Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung?

Gebäude sind nach § 3 Nr. 20a EnWG „überdeckte allein-stehende oder baulich verbundene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können“. Das beantwortet jedoch nicht, wie in einem Großstadtquartier Gebäude und deren baulich verbundene Gebäudeteile, die unter die Definition fallen, von Nachbargebäuden abgegrenzt werden. Der Bundestagsausschuss, der die Definition im EnWG in den Gesetzentwurf aufgenommen hat, stellt hierzu in der Begründung klar, die Formulierung „baulich verbunden“ solle auch bauliche Anlagen wie z. B. Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbau in die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung einbeziehen. Bestehende engere Gebäudedefinitionen wie z. B. im EEG stellten auf die selbstständige Benutzbarkeit der baulichen Anlage ab und würden dem Zweck der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht gerecht⁷. Dadurch wird der Anwendungsbereich auf ganze Wohnblocks ausgeweitet – das hilft aber wenig dabei, das einzelne Gebäude im Sinne des EnWG von ganzen – innerstädtisch fast immer baulich verbundenen – Quartieren abzugrenzen. Nahe-liegend ist, letztlich doch wieder auf den funktionalen Gebäudebegriff zurückzugreifen und prinzipiell nur funktional verbundene Einheiten als „ein Gebäude“ anzusehen, hierbei aber gemeinsam erschlossene Doppel- oder Reihenhäuser sowie größere Mietwohnblocks oder baulich verbundene

Industriebauten, die bei engerer Sichtweise als getrennte Gebäude betrachtet worden wären, mit einzubeziehen.

Die Beschränkung auf ein einzelnes Gebäude ist sehr eng, weil damit Wohn- oder Gewerbequartiere aus mehreren Gebäuden, die über einen Stromanschluss versorgt werden, künstlich aufgeteilt werden müssen und Strom vom Dach eines Gebäudes nicht für die Versorgung der Nutzer im anderen Gebäude verwendet werden darf. Das ist zwar durch die freie Zuteilung des PV-Stroms auf die Smartmeter der Nutzer technisch ohne weiteres möglich, verhindert aber die Integration von Nutzern ohne PV-gereignetes Dach und von PV-Anlagen auf Dächern ohne entsprechenden Stromverbrauch im selben Gebäude. Auch dürfen weitere Stromerzeuger wie BHKW, Wind- oder Wasserkraftanlagen, oder PV-Anlagen auf Freiflächen, die innerhalb der Kundenanlage betreiben werden, nicht als „Gebäudestrom“ integriert werden. Dies liegt jedoch allein, wie in der Einleitung dargelegt, an den vom Gesetzgeber so gesehenen EU-rechtlichen Vorgaben für die Befreiung von den Lieferantenpflichten. Technisch können sämtliche Stromerzeugungen innerhalb einer Kundenanlage in ein dem Gebäudestrom strukturell entsprechendes Teilversorgungs-Konzept integriert und Messtechnik und Logik der Aufteilung des Gebäudestroms entsprechend angewendet werden, rechtlich kann mit der Struktur der Gebäudeversorgung und dem diesem Leitfaden beigegebenen Muster – mit Anpassungen – gearbeitet werden. Das ist zulässig. Das Verlassen der Grenzen des § 42b EnWG zum Beispiel durch Integration eines BHKW oder Zusammenlegung eines ganzen Quartiers aus mehreren Gebäuden führt lediglich dazu, dass Befreiung von den Lieferantenpflichten entfällt.⁸

Wer kann Betreiber der Gebäudestromanlage sein?

Keine Beschränkung sieht das Gesetz in Bezug auf die Person des Betreibers der Gebäudestromanlage vor. Die PV-Anlage kann daher vom Gebäudeeigentümer oder Vermieter, aber auch von einem hiermit beauftragten Unternehmen, Bürgerenergiegesellschaft, einem oder einer Gruppe von Mieterinnen oder jeder sonstigen juristischen oder natürlichen Person, Gemeinschaft oder Gesellschaft betrieben werden, die eine PV-Anlage betreiben und eine

⁵ Vgl. Fn. 1

⁶ Vgl. FAQ des BMWK zum Solarpaket 1, a.a.O., Ziffer 3.1.

⁷ BT-Drs. 20/11180, Seite 147, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/111/2011180.pdf>.

⁸ Vgl. FAQ des BMWK zum Solarpaket 1, a.a.O., Ziffer 3.5.

Stromlieferung aus dieser innerhalb der Kundenanlage anbieten kann⁹. Da hierfür keine besondere Erlaubnis, nicht einmal eine Anzeige der Energiebelieferung nach § 5 EnWG erforderlich ist, kommt es letztlich allein auf die faktische Möglichkeit an, über die für die PV-Anlage benötigten Flächen und technischen Verknüpfungen zur Kundenanlage zu verfügen, den Betrieb technisch zu organisieren und die nötigen Verträge abzuschließen.

Da die Befreiung von den Lieferantenpflichten zu drastischen Vereinfachungen bei der Abrechnung führt, können Vermieter diese organisatorisch mit den Nebenkostenabrechnungen verbinden. Inhaltlich muss die PV-Strom-Rechnung aber trotzdem sauber getrennt von den Betriebskostenumlagen erfolgen, da sie nicht auf dem Mietvertrag basiert und mit den Betriebskostenumlagen nichts zu tun hat. Eine Abrechnung in Eigenregie mit selbst abgelesenen Zählerständen ist infolge der Tatsache, dass diese nur „virtuell“ existieren und die Werte vom Messtellenbetreiber errechnet werden, nicht so einfach.

Kann auch zweistufig geliefert werden?

Keine Befreiung von den Lieferantenpflichten bekommt allerdings ein Zwischenhändler, der den Strom vom PV-Anlagenbetreiber einkauft und mittels eines Gebäudestromnutzungsvertrages an die Teilnehmenden Letztverbraucher weiterverkauft. Ein solcher zweistufiger Vertrieb des Stroms ist wie beim Mieterstrom zulässig, der die Letztverbraucher beliefernde Stromlieferant muss aber sämtliche Lieferantenpflichten des EnWG erfüllen. Das diesem Leitfadens beigefugte Muster ist mit entsprechenden Ergänzungen verwendbar, aber nicht Teil dieses Leitfadens.

Kann der Strom auch selbst verbraucht werden?

Überhaupt keine Lieferantenpflichten muss der Betreiber der Gebäudestromanlage erfüllen, wenn er einen Anteil des Stroms für den eigenen Haushalt oder Betrieb verbraucht. Insoweit liegt kein Lieferverhältnis vor, sondern eine Eigenversorgung. Dass der Betreiber der Gebäudestromanlage mit dieser Eigenversorgung selbst Teilnehmender Letztverbraucher seiner gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sein kann, ist eine reine Frage des Aufteilungsschlüssels, den er selbst festlegt. Im beigefügten Vertragsmuster ist bei den Regelungen zum Aufteilungsschlüssel diese eigene Beteiligung des Betreibers der Gebäudestromanlage ausdrücklich vorbehalten.

Kann der Strom auch als Allgemeinstrom genutzt werden?

Ist der Betreiber der Gebäudestromanlage zugleich Vermieter kann er den Strom im Zuge der Eigenversorgung auch als Allgemeinstrom oder Betriebsstrom, beispielsweise der von ihm betriebenen Wärmepumpen-Zentralheizung verwenden. Das stellt ebenfalls Eigenverbrauch dar.¹⁰ Den verwendeten Strom kann der Vermieter im Zuge üblicher Regelungen zur Umlage von Betriebskosten als Sachleistung zu dem Preis, den er als Vermieter durch Strombezug bei einem Versorger für den Strom bezahlt hätte, in der Nebenkostenabrechnung ansetzen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV).

Verwendet eine WEG als Betreiber der Gebäudestromanlage den Strom für Allgemein- oder Betriebsstrom, mindert die entsprechende Netzstromersparnis dagegen die Hausgeldabrechnung zugunsten der Eigentümer, ohne dass eine Abrechnung einer Eigenleistung der WEG gegenüber den Eigentümern möglich ist (die Eigentümer selbst sind die WEG). Weist die WEG die entsprechenden Strommengen je Wohneinheit in der Abrechnung aus, ermöglicht dies allerdings den jeweiligen Vermietern, die insoweit vorliegende „Sachleistung“ an ihre Mieter entsprechend abzurechnen.

Kann überschüssiger Strom gespeichert werden?

Ja, und der Strom gilt auch nach Zwischenspeicherung weiterhin als Gebäudestrom (§ 42b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2). Messtechnisch wird der Strom aus dem Zwischenspeicher ebenso auf die Teilnehmenden Letztverbraucher verteilt, wie der direkt in der PV-Anlage erzeugte Strom.

Kann überschüssiger Strom eingespeist werden?

Das Konzept der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung schließt im Übrigen – ebenso wie das EEG-Mieterstrommodell – die Überschusseinspeisung nicht aus. Für die Strom einspeisung von PV-Strom aus der Gebäudestromanlage in das Netz in Zeiten, in denen die Nutzenden im Gebäude diesen nicht abnehmen bzw. verbrauchen, erhält der Anlagenbetreiber die gleichen Vergütungen und EEG-Förderungen wie jeder andere Überschusseinspeiser (Einspeisevergütung bis 100 kWp, darüber hinaus in Form der Marktprämie)¹¹.

⁹ Vgl. FAQ des BMWK zum Solarpaket 1, a. a. O., Ziffer 3.7.

¹⁰ Zur Qualifikation des Allgemeinstroms als Stromverbrauch des Vermieters vgl. Hinweis 2018/10 der Clearingstelle EEG-KWKG <https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/hinwv/2018/10>.

¹¹ Eine Übersicht über die verschiedenen Arten der Förderung und die jeweiligen Fördersätze bietet der BSW unter https://www.solarwirtschaft.de/datawall/uploads/2023/01/bsw_verguetungssaetze_aktuell.pdf sowie die Bundesnetzagentur unter https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EEG_Foerderung/start.html

3.2. Vorausgesetzte Messtechnik

Messung von PV-Strom und Netzstrom

Die erzeugte PV-Strommenge und die Verbräuche jedes teilnehmenden Letztverbrauchers müssen – das ist in § 42b EnWG ausdrücklich vorgesehen – separat voneinander und viertelstundengenau gemessen werden.

Auf Grundlage dieser Messungen wird nicht nur die verbrauchte bzw. über den Aufteilungsschlüssel zugerechnete Menge des Gebäudestroms bestimmt, sondern auch (durch Abzug des Gebäudestroms vom je Viertelstunde erfassten Stromverbrauch) wieviel Netzstrom die Letztverbraucher jeweils beziehen. Der Netzstromlieferant benötigt nämlich auch weiterhin die nötigen Messwerte zur Lieferung und Abrechnung des Netzstroms. Die Messstelle hat dadurch zwei „virtuelle“ (rechnerisch ermittelte) Zählpunkte, von denen jedenfalls der des Netzstromlieferanten weiterhin „netzrelevant“ ist. Anders als beim EEG-Mieterstrom „verschwindet“ der Letztverbraucher also nicht hinter einem sogenannten Summenzähler und wird für „das Netz“, also die Marktkommunikation des Stromnetzes unsichtbar, sondern er bleibt als Lieferstelle vorhanden und Marktlokation im Sinne der Marktkommunikation.

Einbindung in die Marktkommunikation

Das hat zur Folge, dass die Messstellen von einem Messstellenbetreiber nach dem Messstellenbetriebsgesetz betrieben werden müssen. Beim Mieterstrom wäre das nur bei Virtualisierung des Summenzählers mittels Smartmetern der Fall; bei Vorschaltung eines physischen Summenzählers kann der Mieterstromanbieter die „Unterzähler“ seiner Kunden selbst betreiben.

Die nötigen virtuellen Messpunkte („Messlokationen“) im Sinne der Marktkommunikation muss der Netzbetreiber akzeptieren und bei der Abwicklung der Marktkommunikation berücksichtigen. Das ergibt sich nicht aus den speziellen Regelungen des § 42b EnWG für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, sondern aus § 20 Abs. 1d EnWG, so dass es nicht darauf ankommt, ob die engen Grenzen der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung eingehalten werden. Auch eine Teilversorgung, die die Grenzen des Gebäudestroms verlässt, kann und muss vom Netzbetreiber entsprechend abgewickelt werden¹².

Der Betreiber der Gebäudestromanlage trägt hierdurch, anders als beim EEG-Mieterstrom, im Prinzip nicht die Kosten der Messstellen. Die Messstellen werden für die Lieferung durch den externen Stromversorger ohnehin benötigt und dem Letztverbraucher nach dem Messstellenbetriebsgesetz abgerechnet.

Faktisch wird dabei für die technische Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ein Messstellenbetreiber erforderlich sein, der die nötigen Daten auch berechnen kann und diese dann im Rahmen der Marktkommunikation an den Netzbetreiber und den externen Stromversorger weitergibt sowie dem Anlagenbetreiber die nötigen Daten für die Abrechnung der Teilnehmer an der Gebäudestromanlage bereitstellen kann. Aus diesem Grund wird der Betreiber der Gebäudestromanlage, wenn der grundzuständige Messstellenbetreiber dies noch nicht beherrscht, die Messtechnik der Teilnehmer, eventuell auch im gesamten Objekt, nach §§ 4 und 5 Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) einem wettbewerblichen Messstellenbetreiber übergeben, der auch die für ihn nötigen Zusatzleistungen anbietet.

An der zuverlässigen Umsetzung der Messungen und Abrechnungen auf Basis der rechnerisch ermittelten Messwerte hängt das gesamte Geschäft des Betreibers der Gebäudestromanlage. Hakt die Umsetzung, weil Elektriker, Netzbetreiber und Messstellenbetreiber sich nicht gut koordinieren, oder die Daten der Smartmeter nicht ausgelesen oder nicht richtig verarbeitet werden können, fehlen die Grundlagen, Gebäudestrom zu liefern bzw. abzurechnen.

Ausnahme: Nur ein teilnehmender Letztverbraucher?

In Ausnahmefällen, nämlich insbesondere wenn nur ein Teilnehmender Letztverbraucher aus der Gebäudestromanlage beliefert wird, ist die beschriebene aufwändige Technik gar nicht erforderlich, es kann mit den Standard-Messkonzepten für die Eigenversorgung über einen konventionellen Zweirichtungszähler zum Netz der Netzstrombezug und der eingespeiste Überschuss ermittelt werden und durch Abzug des Überschusses von der erzeugten Menge (durch einen Erzeugungszähler zu messen) die verbrauchte PV-Strom Menge. Da der Gesetzgeber die viertelstundengenau Erfassung aber zum Gegenstand der Beschreibung der „Nutzung“ der von der Gebäudestromanlage bereitgestellten „Energie“ gemacht hat, für die die Befreiung von den Lieferantenpflichten gelten soll, liegt es nahe, dass die Messtechnik Voraussetzung für die Qualifikation als „Gebäudestromnutzung“ und damit dieser Befreiung ist. Das Gegenteil ist allerdings mit Blick auf den Wortlaut des § 42b EnWG im Zusammenspiel mit der Definition der Gebäudestromanlage in § 3 Nr. 20b EnWG durchaus vertretbar, denn die Lieferantenpflichten werden „auf einen Gebäudestromnutzungsvertrag“ nicht angewendet und die in § 42b Abs. 1 beschriebene Messtechnik mit viertelstündlicher Messung ist kein Bestandteil des in § 42b Abs. 2 definierten „Gebäudestromnutzungsvertrages“. Die weiteren in § 42b Abs. 1 EnWG aufgeführten Punkte, nämlich

¹² Vgl. FAQ des BMWK zum Solarpaket 1, a.a.O., Ziffer 3.6.

dass der Strom ohne Netzdurchleitung innerhalb desselben Gebäudes und seiner Nebenanlagen erzeugt bzw. zwischengespeichert und verbraucht wurde sollen aber ganz offensichtlich Tatbestandsvoraussetzungen der Befreiung von den Lieferantenpflichten sein, so dass die Auslegung bezüglich der eventuell technisch und für den Sinn und Zweck des Gesetzes gar nicht erforderlichen viertelstündlichen sog. Lastgangmessung unklar ist. Als pragmatische Lösung kommt die Installation von RLM-Messung oder Smartmeter „pro forma“ und die Meldung eines Verteilungsschlüssels von „100%“ für den Einzelkunden in Frage.

3.3. Vertragliche Voraussetzungen

Über die Belieferung mit PV-Strom aus der Gebäudestromanlage muss ein Gebäudestromnutzungsvertrag geschlossen werden. Der bisherige Netzstromliefervertrag läuft unverändert weiter und versorgt den Letztverbraucher mit dem Strom, der ihm aufgrund der begrenzten Menge des PV-Stroms nicht zugeteilt werden kann; bei einem Neuanschluss muss der Letztverbraucher sich selbst um den Abschluss des Vertrages kümmern oder fällt – im Niederspannungsnetz – in die Grundversorgung.

Freie Wahl des Netzstromlieferanten

Die Wahl dieses Netzstromlieferanten liegt weiter beim Letztverbraucher und darf vom Betreiber der Gebäudestromanlage nicht vorgegeben werden (Grundsatz der freien Wahl des Stromversorgers). Der Letztverbraucher kann also seinen bestehenden Netzstromliefervertrag beibehalten oder sich für einen neuen Netzstromlieferanten entscheiden und wie üblich ohne Einschränkung wechseln, für den Gebäudestromanlagen-Betreiber sollte das keine Rolle spielen. Dementsprechend ist auch die Teilnahme an der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung freiwillig: Der Letztverbraucher kann von vornherein nicht teilnehmen oder seine Teilnahme mit den jeweils vorgesehenen Kündigungsfristen beenden und sich wieder voll mit Netzstrom versorgen lassen oder in die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (wieder) einsteigen.

Dass die Teilnahme an der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung für jeden Letztverbraucher im Gebäude freiwillig ist und sein muss, ist nach den Äußerungen der Autoren im FAQ des BMWK zum Solarpaket 1 besonders „wichtig“¹³. Das für den Mieterstrom geltende besondere Verbot der Verbindung des Vertrages mit einem Wohnungsmietvertrag gilt daher auch für den Gebäudestromnutzungsvertrag (§§ 42b Abs 4 Nr. 3, 42a Abs. 2 Satz 1 EnWG). Mit einem Gewerbemietvertrag oder einer Kurzzeitmiete (z. B. bei Ferienwohnungen) kann die Gebäudestromnutzung jedoch verbunden werden.

¹³ FAQ des BMWK zum Solarpaket 1, a.a.O. Ziffer 3.1.

¹⁴ ebd.

Anforderungen an den Gebäudestromnutzungsvertrag

Der Vertrag muss daneben einige spezifische inhaltliche Anforderungen erfüllen, die der Gesetzgeber in § 42b Absatz 2 EnWG geregelt hat, und muss insbesondere enthalten:

- eine Vereinbarung „über das Recht des teilnehmenden Letztverbrauchers zur Nutzung der elektrischen Energie, die durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde“
- den Aufteilungsschlüssel, aus dem sich ergibt, welcher Anteil an PV-Strom dem Letztverbraucher zusteht
- eine Bestimmung, ob für den Strom eine Gegenleistung in Geld zu zahlen ist; ggf. ist die Höhe der Gegenleistung „in Cent pro Kilowattstunde“ anzugeben
- eine Vereinbarung über den Betrieb, die Erhaltung und Wartung der Gebäudestromanlage

Der Natur nach handelt es sich bei dem Vertrag um einen Stromliefervertrag.

Vertragslaufzeit

Für den Gebäudestromvertrag gelten durch Inbezugnahme der Regelungen für den Mieterstrom (§ 42b Abs. 4 Nr. 3 EnWG) die Regelungen für die maximale Laufzeit des EEG-Mieterstromvertrages (§ 42a Abs. 3 Satz 1 EnWG) entsprechend. Diese sehen nach Änderungen durch das Solarpaket 1 nunmehr eine allgemeine Laufzeitbegrenzung auf zwei Jahre für Verbraucher im Sinne des BGB vor. Eine längere Laufzeit kann nicht vereinbart werden, unabhängig ob dies in AGB geschieht oder individuell vereinbart wurde und sogar, wenn es im Interesse des Verbrauchers wäre.

Im FAQ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird dies etwas anders dargestellt. Die Autoren sind der Auffassung, der Gebäudestromnutzungsvertrag müsse deshalb, weil er ein Stromliefervertrag ist, nach zwei Jahren kündbar sein¹⁴. Richtigerweise gilt dies aber nicht, weil der Vertrag ein Stromliefervertrag ist. Stromlieferverträge können durch individuelle Vereinbarung auch für längere Zeit abgeschlossen werden, im gewerblichen Bereich sogar mittels AGB. Nur für Vertragslaufzeiten, die in AGB gegenüber Verbrauchern formularmäßig vorgegeben werden, gilt ein Maximum von zwei Jahren (§ 309 Nr. 9 BGB). Für besondere Verträge im gewerblichen Bereich (Power Purchase Agreements – PPA) dagegen sind Laufzeiten von 5, 10 oder 15 Jahren völlig normal. Da gewerbliche Onsite-PPA-Verträge sogar unabsichtlich Gebäudestromnutzungsverträge sein können, wäre die Nichtigkeit von Laufzeitklauseln von mehr als zwei Jahren in diesem Bereich eine böse Falle.



3.4. Aufteilungsschlüssel

Bedeutung des Aufteilungsschlüssels für das Konzept

Der Aufteilungsschlüssel ist Grundlage für die Zuweisung der PV-Strommengen an den jeweils teilnehmenden Letztverbraucher. Aus ihm ergeben sich außerdem die Messwerte, nach denen die Lieferanten des Netzstroms gegenüber den Letztverbrauchern abrechnen. Der Aufteilungsschlüssel muss also vom Messstellenbetreiber unbedingt beachtet und verarbeitet werden, damit die verschiedenen Parteien von ihm die richtigen Messwerte erhalten. Um dies sicherzustellen, muss der Betreiber der Gebäudestromanlage den Aufteilungsschlüssel für jeden Teilnehmer bzw. jede Messstelle eines Teilnehmers der für die elektronische Marktkommunikation zuständigen Stelle mitteilen. Das kann derzeit je nach Festlegung der Bundesnetzagentur direkt der Messstellenbetreiber sein, oder der Netzbetreiber, der den Aufteilungsschlüssel wiederum dem jeweiligen Messstellenbetreiber mitteilt.

Die vertragliche Vereinbarung des Aufteilungsschlüssels und die Meldung an den Netzbetreiber müssen deshalb genau zusammenpassen. Sie können in der Sache identisch sein, wenn der Aufteilungsschlüssel für alle teilnehmenden Letztverbraucher identisch zu formulieren ist. Die Kommunikation des Aufteilungsschlüssels muss sich aber unterscheiden, da für die Marktkommunikation eine entsprechende standardisierte Bezeichnung oder die entsprechende Eingabe in einem elektronischen Formular

ausreichen kann, muss die Aufteilung anhand von Viertelstundenwerten dem Teilnehmenden Letztverbraucher sehr genau erklärt werden, da man von diesem nicht erwarten kann, dass er die Mechanismen der Stromwirtschaft kennt.

Die verschiedenen Aufteilungsschlüssel

Nachstehend sollen drei sinnvolle Aufteilungsschlüssel dargestellt werden.

Im Vertragsmuster (und auch hier) ist der dynamische Schlüssel nach Stromverbrauch, der im FAQ des BMWK¹⁵ vorgestellt wird, vorangestellt. Dieser Schlüssel ermöglicht eine optimale Nutzung des verfügbaren Stroms aus der Gebäudestromanlage durch die Teilnehmer und gewährleistet zugleich eine flexible Anpassung der Teilnehmerzahl, ohne dass der Schlüssel für die einzelnen Teilnehmer verändert werden muss.

Der dynamische Aufteilungsschlüssel (Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern im Verhältnis des Verbrauchs)

Ein Beispiel der Berechnung des dynamischen Aufteilungsschlüssels nach Maßgabe des Gesamtstromverbrauchs bei einer von 12 Uhr bis 13 Uhr gleichbleibenden Stromerzeugung von 10 KWh pro Viertelstunde und schwankenden Verbräuchen der über die Smartmeter Z1 und Z2 angeschlossenen Teilnehmenden Letztverbraucher zeigt die Abbildung „Beispiel 1“:

¹⁵ Ziffer 3.4 der FAQ des BMWK, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/FAQ/Solarpaket/faq-solarpaket.html>

Beispiel 1: „dynamischer Aufteilungsschlüssel“

Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern im Verhältnis des Verbrauchs

| Abrechnungstakt | | Messungen | | | Berechnete Werte (kWh) | | | | | | |
|-----------------|-------|-----------|-----|---------|------------------------|-----|---|------------|---------------------|------|----|
| | | | | | PV-Strom | | | Überschuss | Netzbezug gesamt | | |
| von | bis | ZE | Z1 | Z2 | Z1 | Z2 | | | | | Z1 |
| 12:00 | 12:15 | 10 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 5 | 0 | 0 | 0 | |
| 12:15 | 12:30 | 10 | 10 | 30 | 2,5 | 7,5 | 0 | 30 | 7,5 | 22,5 | |
| 12:30 | 12:45 | 10 | 3 | 7 | 3 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 12:45 | 13:00 | 10 | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | Summen: | 18 | 17 | 5 | 30 | 7,5 | 22,5 | |

ZE = Erzeugung

Z1, Z2 = Teilnehmende Letztverbraucher

Tatsächlich auf den Smartmetern an der PV-Anlage (ZE) und bei den einzelnen Verbrauchern (Z1, Z2, ... gemessene Werte.

Von der Software über den Aufteilungsschlüssel dem jeweiligen Zähler zugewiesene PV-Strom-Mengen

Von der Software berechnete (restliche) Netzstrom-Bezugs-Mengen.

Erläuterungen zu den Werten in den einzelnen Zeilen:

12:00-12:15: Insgesamt in der „Takt-Viertelstunde“ erzeugte 10 kWh (ZE) werden auf die Verbraucher Z1 und Z2, die je 2,5 kWh verbraucht haben, entsprechend der Verbrauchsanteile (je hälftig) verteilt. Da mehr erzeugt als verbraucht wurde, führt dies rechnerisch zur Zuteilung von je 2,5 kWh, was den Verbrauch komplett deckt. Der Überschuss von 5 kWh geht ins Netz. Aus dem Netz wird kein Strom benötigt, der Netzbezug ist jeweils „0“.

12:15-12:30: Die erzeugten 10 kWh (ZE) reichen diesmal nicht für den gemessenen Verbrauch von insgesamt 40 kWh aus. Sie werden auf die Verbraucher Z1 und Z2 nach dem Verhältnis der Verbräuche aufgeteilt, so dass Z1 2,5 kWh PV-Strom bekommt und Z2 7,5 kWh. Die restlichen 30 kWh kommen aus dem Netz. Z1 fehlen für die verbrauchten 10 kWh nach Abzug der 2,5 kWh

PV-Stroms 7,5 kWh, die rechnerisch ermittelt als Netzbezug verbucht werden, Z2 von 30 kWh verbrauchten Stroms nach Abzug der zugewiesenen 7,5 kWh PV-Stroms noch 22,5 kWh, d. h. diese Strommenge wird als Netzstrombezug berechnet.

12:30-12:45: Unterschiedlicher Verbrauch von Z1 und Z2 führt zu entsprechender unterschiedlich hoher Zuteilung des PV-Stroms, der hierdurch optimal genutzt wird. Die erzeugten 10 kWh werden vollständig verbraucht, so dass kein Überschuss ins Netz fließt. Da insgesamt nur 10 kWh verbraucht wurden, wird berechnet sich der Netzbezug auf 0.

12:45-13:00: Verbraucht nur ein Teilnehmender Letztverbraucher überhaupt Strom (hier Z1), wird der komplette PV-Strom auf ihn verbucht.

Wie in der abgebildeten Tabelle berechnet, wird von 12:00 Uhr bis 12:15 ein Überschuss von 5 kWh in das öffentliche Netz eingespeist, weil beide Teilnehmenden Letztverbraucher zusammen nur 5 kWh verbrauchen und der Überschuss insofern durch keine Aufteilung zu vermeiden wäre. Der in den folgenden Viertelstunden auf oder über 10 kWh gestiegene Verbrauch wird sodann vollständig verteilt. Allerdings führt der Verteilungsschlüssel dazu, dass in der Viertelstunde ab 12:15 die erzeugte Menge Strom wegen des insgesamt höheren und nicht gleichmäßigen Gesamtverbrauchs ebenfalls – nach Maßgabe des Gesamtverbrauchs – ungleichmäßig verteilt wird, so dass der als „Verbrauch 1“ bezeichnete Teilnehmer infolge des hohen Verbrauchs des anderen Teilnehmers weniger erhält und nur ein Viertel seines Bedarfs decken kann. Das kann, insbesondere wenn die Teilnehmer zugleich nach bestimmten Anteilen Miteigentümer der PV-Anlage sind, ungerecht werden, weil einzelne Teilnehmer infolge hohen Verbrauchs überproportional vom Gebäudestrom profi-

tieren, während andere weniger erhalten als nach ihrem Eigentumsanteil entsprechend zu erwarten war, obwohl sie entsprechend ihres Anteils Strom zeitgleich zur Erzeugung hätten verbrauchen können.

Der statische Aufteilungsschlüssel (Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern zu gleichen Teilen)

Die Vereinbarung eines statischen Schlüssels nach Maßgabe einer bestimmten Beteiligung vermeidet die Ungerechtigkeit, die dem dynamischen Schlüssel nach Stromverbrauch innewohnt, wenn es den Teilnehmern darum geht, fixe Anteile am erzeugten Strom zu beanspruchen. Der einfachste und nach § 42b Abs. 5 Satz 3 EnWG „im Zweifel“ geltende statische Schlüssel ist der, allen Teilnehmenden Letztverbrauchern Strom zu gleichen Teilen zuzuteilen. Wie dessen Zuteilung bei gleicher Erzeugung und gleichem Verbrauch aussieht, zeigt die nachstehende Abbildung „Beispiel 2“:

Beispiel 2: „Statischer Aufteilungsschlüssel“

Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern zu gleichen Teilen; jeweils nicht in Anspruch genommener Strom wird eingespeist

| Abrechnungstakt | | Messungen | | | PV-Strom | | Berechnete Werte | | | |
|-----------------|-------|-----------|-----|-----|----------|------|------------------|---------------------|----|----|
| von | bis | ZE | Z1 | Z2 | Z1 | Z2 | Überschuss | Netzbezug gesamt | N1 | N2 |
| 12:00 | 12:15 | 10 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 12:15 | 12:30 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | 0 | 30 | 5 | 25 |
| 12:30 | 12:45 | 10 | 3 | 7 | 3 | 5 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| 12:45 | 13:00 | 10 | 10 | 0 | 5 | 0 | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Summen: | | | | | 15,5 | 12,5 | 12 | 37 | | |

ZE = Erzeugung

Z1, Z2 = Teilnehmende Letztverbraucher

Tatsächlich auf den Smartmetern an der PV-Anlage (ZE) und bei den einzelnen Verbrauchern (Z1, Z2, ... gemessene Werte.

Von der Software über den Aufteilungsschlüssel dem jeweiligen Zähler zugeteilte PV-Strom-Mengen

Von der Software berechnete (restliche) Netzstrom-Bezugs-Mengen.

Erläuterungen zu den Werten in den einzelnen Zeilen:

12:00-12:15: Insgesamt in der „Takt-Viertelstunde“ erzeugte 10 kWh (ZE) werden auf die Verbraucher Z1 und Z2, die je 2,5 kWh verbraucht haben, entsprechend dem statischen Schlüssel (je 50 %) verteilt. Da mehr erzeugt als verbraucht wurde, führt dies rechnerisch zur Zuteilung von je 2,5 kWh, was den Verbrauch komplett deckt. Der Überschuss von 5 kWh geht ins Netz. Aus dem Netz wird kein Strom benötigt, der Netzbezug ist jeweils „0“.

12:15-12:30: Die erzeugten 10 kWh (ZE) reichen diesmal nicht für den gemessenen Verbrauch von insgesamt 40 kWh aus. Sie werden auf die Verbraucher Z1 und Z2 statisch hälftig (je 50 %) aufgeteilt, so dass Z1 und Z2 je 5 kWh PV-Strom bekommen. Die restlichen 30 kWh kommen aus dem Netz. Die Summen verbrauchten PV-Stroms und bezogenen Netzstroms entsprechen dem dynamischen Schlüssel nach Verbrauch, nur die Verteilung ist anders.

12:30-12:45: Die statische Verteilung mit je 5 kWh auf Z1 und Z2 führt mangels entsprechend hohem Verbrauch bei Z1 nun zu einem Überschuss an PV-Strom, der als Überschuss ins Netz fließt. Z2 dagegen erhält nach dem statischen Schlüssel zu wenig und benötigt 2 kWh aus dem Netz. Der PV-Strom wird bei Z1 unnötig eingespeist und über Z2 wieder entnommen.

12:45-13:00: Verbraucht nur ein Teilnehmender Letztverbraucher überhaupt Strom (hier Z1), wird der ins Netz gehende Überschuss wegen der starren Verteilung noch größer.

Die berechneten Werte verändern sich: Von 12:15 bis 12:30 erhält jeder Teilnehmer genau die Hälfte des erzeugten Stroms statt Teilnehmer 1 nur $\frac{1}{4}$ und Teilnehmer 2 bekommt $\frac{3}{4}$ des Stroms. Von 12:30 bis 12:45 limitiert die Aufteilung genau zur Hälfte jedoch den Anteil von Teilnehmer 2, obwohl Teilnehmer 1 die restlichen 5 kWh nicht vollständig zugeschrieben werden können. In der folgenden Viertelstunde dreht sich

der Effekt zu Lasten von Teilnehmer 1, so dass am Ende die beiden Teilnehmer weniger Strom aus der Gebäudestromanlage erhalten, wie aus den Summen unten in der Tabelle ersichtlich. Damit ist von den Teilnehmern mehr Strom ins öffentliche Netz abgeflossen und mehr Netzstrom bezogen worden, und zwar nicht nur insgesamt, sondern auch zum Nachteil jedes Einzelnen.

Die Kombi-Lösung:

Dynamischer Aufteilungsschlüssel nach prozentualen Anteilen (Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zwischen allen Teilnehmern zu gleichen Teilen; nicht in Anspruch genommener Anteil wird an die restlichen Teilnehmer verteilt)

Zur Vermeidung dieses Effekts kann man einen fixen Aufteilungsschlüssel mit einer Verteilung des sich jeweils

ergebenden Rests (erneut nach dem gleichen Schlüssel) kombinieren. Die Verteilung wird damit dynamisch. Das Ergebnis für die in den beiden vorstehenden Beispielen zugrunde gelegten Erzeugungs- und Verbrauchszahlen zeigt die Kalkulation im nachstehend abgebildeten Beispiel 3:

Beispiel 3: „Dynamischer Aufteilungsschlüssel nach prozentualen Anteilen“

Aufteilung des erzeugten PV-Stroms zu gleichen Teilen; nicht in Anspruch genommene Anteil wird an restl. TN verteilt

| Abrechnungstakt | | Messungen | | | PV-Strom | | Berechnete Werte | | | |
|-----------------|-------|-----------|-----|---------|----------|------|------------------|---------------------|----|----|
| | | | | | 50% | 50% | Überschuss | Netzbezug gesamt | N1 | N2 |
| von | bis | ZE | Z1 | Z2 | Z1 | Z2 | | | | |
| 12:00 | 12:15 | 10 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 12:15 | 12:30 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | 0 | 30 | 5 | 25 |
| 12:30 | 12:45 | 10 | 3 | 7 | 3 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12:45 | 13:00 | 10 | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | Summen: | 20,5 | 14,5 | 5 | 30 | | |

ZE = Erzeugung

Z1, Z2 = Teilnehmende Letztverbraucher

Tatsächlich auf den Smartmetern an der PV-Anlage (ZE) und bei den einzelnen Verbrauchern (Z1, Z2, ... gemessene Werte.

Von der Software über den Aufteilungsschlüssel dem jeweiligen Zähler zugeteilte PV-Strom-Mengen

Von der Software berechnete (restliche) Netzstrom-Bezugs-Mengen.

Erläuterungen zu den Werten in den einzelnen Zeilen:

12:00-12:15: Insgesamt in der „Takt-Viertelstunde“ erzeugte 10 kWh (ZE) werden auf die Verbraucher Z1 und Z2, die je 2,5 kWh verbraucht haben, entsprechend dem statischen Schlüssel (je 50 %) verteilt. Da mehr erzeugt als verbraucht wurde, führt dies rechnerisch zur Zuteilung von je 2,5 kWh, was den Verbrauch komplett deckt. Der Überschuss von 5 kWh geht ins Netz. Aus dem Netz wird kein Strom benötigt, der Netzbezug ist jeweils „0“.

12:15-12:30: Die erzeugten 10 kWh (ZE) reichen diesmal nicht für den gemessenen Verbrauch von insgesamt 40 kWh aus. Sie werden auf die Verbraucher Z1 und Z2 statisch hälftig (je 50 %) aufgeteilt, so dass Z1 und Z2 je 5 kWh PV-Strom bekommen. Die restlichen 30 kWh kommen aus dem Netz. Die Summen verbrauchten PV-Stroms und bezogenen Netzstroms entsprechen dem dynamischen Schlüssel nach Verbrauch, nur die Verteilung ist anders.

12:30-12:45: Die statische Verteilung mit je 5 kWh auf Z1 und Z2 führt mangels entsprechend hohem Verbrauch bei Z1 nun zu einem Überschuss an PV-Strom, der an die übrigen Teilnehmer, also Z2, verteilt wird. Ein in das Netz einzuspeisender Überschuss wird vermieden und der Bedarf bei Z2 gedeckt.

12:45-13:00: Verbraucht nur ein Teilnehmender Letztverbraucher überhaupt Strom (hier Z1), wird er bis zur Höhe der Erzeugung insgesamt versorgt, d. h. er bekommt 100 % statt 50 %.

Durch die „Nachverteilung“ wird der Überschuss wieder auf das verringert, was nach Bedienung aller Verbraucher zwangsläufig übrigbleibt.

Die Summen der Ergebnisse zeigen aber, dass bei diesem Verteilungsmodus über einen längeren Zeitraum mitnichten eine gleichmäßige Verteilung des PV-Stroms zu gleichen Anteilen entsteht, die Verteilung sogar ungleichmäßiger wird als bei dem dynamischen Schlüssel nach Verbrauch. Das liegt daran, dass die Verteilung nur „gleichzeitig“ zum Verbrauch möglich ist.

Eine Verteilung nach Anteilen über längere Zeiträume ist aber netztechnisch-abrechnungs-technisch bedingt nicht möglich. Die Zuteilung bestimmter Anteile am Jahresstromverbrauch würde aber auch jeglichen technischen Zusammenhang zwischen Erzeugung und Verbrauch auflösen. Ein Verbraucher, der nur nachts Strom verbraucht, bekäme eine PV-Strom-Anteil zugeteilt, obwohl er technisch niemals PV-Strom verbraucht hat. Das wäre bei rein „interner“ Abrechnung einer Vollversorgung hinter einem Summenzähler (z. B. beim Mieterstrom) theoretisch möglich, nicht aber bei der immer auch netzrelevanten Abrechnung des Gebäudestroms (aus der Zuteilung des PV-Stroms ergibt sich immer zugleich auch die aus dem Netz bezogene Reststrommenge).

Fazit zum Aufteilungsschlüssel

Wie aus den verschiedenen Beispielen ersichtlich wird, hängt die Festlegung eines möglichst sinnvollen und interessengerechten Aufteilungsschlüssels von den rechtlichen Verhältnissen sowie gegebenenfalls von den zu erwartenden Verbräuchen oder Lastprofilen im Gebäude ab. Ein dynamischer Aufteilungsschlüssel auf Basis der Stromverbräuche ermöglicht eine maximale Nutzung des PV-Stroms und Flexibilität bei der Teilnehmerzahl. Demgegenüber bietet die Vereinbarung eines statischen Schlüssels auf Grundlage einer festen Beteiligung Möglichkeiten, potenzielle Ungerechtigkeiten zu vermeiden, die mit dem dynamischen Schlüssel verbunden sein können, wenn Teilnehmer vorrangig feste Anteile am erzeugten Strom beanspruchen möchten. Hierbei muss man aber beachten, dass die statische Aufteilung immer nur gleichzeitig mit der Erzeugung bis zur maximal zuteilbaren/verbrauchten Menge Stroms erfolgt, so dass am Jahresende ein anderes Verhältnis der in Summe zugerechneten PV-Strom-Mengen entstanden sein kann, als im Aufteilungsschlüssel angegeben. Außerdem können mangels Abnahme des vollständigen einem Teilnehmer zustehenden Anteils Überschüsse entstehen, über deren Verwertung man sich Gedanken machen muss.

Kommunikation mit den Marktakteuren

Neben der Festlegung des Aufteilungsschlüssels bedarf es auch der Kommunikation bzw. eindeutigen Festlegung sowohl mit den einzelnen Teilnehmenden Letztverbrauchern als auch im Verhältnis zum Messstellenbetreiber und zur für die Marktkommunikation zuständigen Stelle. Raum für Missverständnisse gibt es hierbei auf beiden Seiten. So wird im fachlich versierten Bereich teilweise davon ausgegangen, dass die in den FAQ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz zum Solarpaket 1 in Ziff. 3.4 erläuterten Beispiele für einen statischen und einen dynamischen Schlüssel abschließend seien und die Angabe „dynamischer Schlüssel“ für die dort beschriebene Verteilung „entsprechend ihres jeweiligen Anteils am Gesamtverbrauch aller Teilnehmenden innerhalb desselben 15-Minuten-Intervalls“ stehe. Das ist nicht der Fall. Auch eine Verteilung nach anderen sich aus dem aktuellen Verbrauch ergebenden Berechnungen ist „dynamisch“, z. B. wenn ein Verbraucher (z. B. der Allgemeinstrom) vorrangig und andere nachrangig den jeweils zur Verfügung stehenden Gebäudestrom erhalten oder zunächst nach einem „statischen“ Schlüssel verteilt wird, aber nach der starren Aufteilung verbleibende Mengen auf die Verbraucher verteilt werden, die mehr als ihren starren Anteil verbrauchen. Beim „statischen Schlüssel“ sind keineswegs nur fixe prozentuale Anteile denkbar, sondern auch Verhältnisformeln, die die Anteile bei wechselndem Teilnehmerkreis verändern. Die einfachste derartige Verhältnisformel ist die nach § 42b Abs. 5 Satz 2 EnWG „im Zweifel“ geltende Verteilung „zu gleichen Teilen“. Es reicht daher nicht, eine Aufteilung „im dynamischen Schlüssel“ festzulegen oder mitzuteilen und schon gar nicht, einen „Statischen Schlüssel“ mitzuteilen ohne die Anteile genau zu definieren.

Bei der Kommunikation mit dem Netzbetreiber und Messstellenbetreiber einerseits und dem teilnehmenden Letztverbraucher andererseits ist auch zu beachten, dass auf beiden Seiten Informationen, auf die der Verteilungsschlüssel Bezug nimmt, unbekannt sein können. Die Mitteilung an den Netzbetreiber, der Gebäudestrom werde „nach Eigentumsanteilen“ aufgeteilt, ist für diesen unbrauchbar, wenn er diese nicht kennt, und die Aufteilungsrechnung des Messstellenbetreiber wird falsch, wenn ihm eine Änderung der Eigentumsverteilung oder des Teilnehmerkreises nicht mitgeteilt wird. Andererseits ist es für eine teilnehmende Letztverbraucherin wenig aussagekräftig, zu erfahren, sie bekomme den Strom „entsprechend ihres jeweiligen Anteils am Gesamtverbrauch aller Teilnehmenden innerhalb desselben 15-Minuten-Intervalls“, wenn sie den Teilnehmerkreis und die Verbräuche der übrigen Teilnehmer nicht kennt.

Achten Sie auf Transparenz, Genauigkeit und Übereinstimmung der Aussagen

- bei der Formulierung des Aufteilungsschlüssels im Vertrag,
- bei der Kommunikation mit den potenziellen Kunden/teilnehmenden Letztverbrauchern,
- bei der Vereinbarung in den Verträgen
- und der Mitteilung an Netzbetreiber und/oder Messstellenbetreiber.

Werden vertraglich unbeabsichtigt/durch fehlerhafte Formulierungen in Summe 150% des verfügbaren Stroms versprochen oder vom Messstellenbetreiber aufgrund eines fehlerhaft mitgeteilten Verteilungsschlüssels nur 75% des verfügbaren und zugesagten Stroms verteilt, kann dies zu erheblichen Haftungsansprüchen führen.

Ebenfalls problematisch ist die Vereinbarung sehr individueller und womöglich auch noch komplizierter Aufteilungsschlüssel mit Teilnehmern, deren Algorithmus mathematisch sogar eindeutig beschrieben sein mag, die aber mit den gängigen eingesetzten Softwarelösungen nicht abzubilden sind. Wir empfehlen, jeden geplanten Aufteilungsschlüssel unbedingt vor Abschluss der Verträge mit den teilnehmenden Letztverbrauchern und dem Messstellenbetreiber abzuklären.

3.5. Grundpreis und Strompreis mit Kalkulationsbeispielen

Grund- und Arbeitspreis

Die Preisgestaltung steht dem Betreiber der Gebäudestromanlage grundsätzlich frei. Das beigegebene Muster sieht Grund- und Strompreis vor, nichts hindert die Parteien aber, lediglich einen Grundpreis oder nur einen Kilowattstundenpreis zu vereinbaren.

Der Grundpreis deckt typischerweise die Grundkosten ab, die verbrauchsunabhängig sind, also zum Beispiel die Messkosten, Aufwand für Abrechnung, Zählermiete etc. Er ist fix und unabhängig davon, welche Strommengen der Teilnehmer verbraucht. Er wird nach Zeitabschnitten bestimmt, häufig pro Monat. Der Arbeitspreis wird dagegen nach Verbrauch bestimmt und entspricht der Abrechnung des verbrauchten Stroms pro Kilowattstunde.

„Kostenloser“ Gebäudestrom

Auch die im Gesetz ausdrücklich erwähnte Möglichkeit, dass der Strom im Rahmen des Gebäudestromnutzungsvertrages unentgeltlich bereitgestellt wird, ist nicht völlig fernliegend, wenn die Teilnehmenden Letztverbraucher die Investition und laufenden Kosten der PV-Anlage anderweitig tragen, zum Beispiel als Mitglieder einer Wohnungs-

eigentümergeinschaft oder einer Gesellschaft, die die Anlage betreibt.

Die Finanzierung auf einer anderweitigen vertraglichen Basis oder über eine nicht durch die Gebäudestromnutzungsverträge gebildeten Gemeinschaft, wirft aber Probleme auf, wenn hierdurch der Nutzen des Gebäudestroms von der Finanzierung getrennt wird. Das passiert bereits, wenn eine WEG ihren Mitgliedern den Gebäudestrom kostenlos oder sehr günstig bereitstellt, weil diese, also die Wohnungseigentümer, die PV-Anlage bereits über eine Umlage bereitgestellt haben, und einer der Eigentümer seine Wohnung vermietet. Er kann dann allenfalls noch mittelbar über eine höhere Miete von der Versorgung des Mieters mit Gebäudestrom profitieren, wenn der Mieter den in der Gebäudeversorgung liegenden Vorteil nach den Bestimmungen der WEG wahrnehmen darf und zu würdigen weiß. Entfällt bei dem Wohnungseigentümer der Bedarf an dem Strom jedoch völlig, z. B. weil die Wohnung dauerhaft leer steht oder er einen in der WEG angesiedelten Betrieb einstellt, fallen Nutzen und Kosten endgültig auseinander.

Das wird vermieden, wenn auch in solchen Konstellationen, in denen die PV-Anlage bereits gemeinschaftlich finanziert wurde oder wird, der Strom entgeltlich abgegeben und der Erlös auf diejenigen verteilt wird, die das Investment erbracht haben. Hierdurch wird auch die Frage des Verteilungsschlüssels entschärft, weil derjenige, der einen höheren Anteil an dem Strom erhält, dies durch ein Entgelt ausgleicht. Der Nutzungsanteil kann so vom Investitionsanteil entkoppelt werden.

Kalkulation

Wenn sich die Gebäudestromanlage durch die Einnahmen aus dem Gebäudestrom und der Überschusseinspeisung amortisieren oder sogar rentieren soll, stellt sich die Frage, wie die Konditionen am besten zu gestalten sind, um die Amortisation oder Rendite zu gewährleisten, und wie sie der Höhe nach zu kalkulieren sind.

Im Gegensatz zum EEG-Mieterstrom ist der Gebäudestrom nicht mit hohen und sich ständig ändernden externen Kosten für den Reststromeinkauf belastet, und daher wesentlich verlässlicher und langfristiger zu kalkulieren.

Die Festlegung des Grund- und Strompreises anhand einer Berechnung der Amortisation ist daher im Prinzip leicht, wenn man die Anzahl der teilnehmenden Letztverbraucher und die Menge des von ihnen aus der Gebäudestromanlage bezogenen Stroms sowie die Erzeugungsmenge der PV-Anlage kennt. Die jährlichen Einnahmen aus Grundpreis multipliziert mit der Teilnehmerzahl und Strompreis multipliziert mit Strommenge zuzüglich der Einnahmen aus dem eingespeisten Rest der Erzeugungsmenge ergibt den jährlichen Deckungsbeitrag zur Amortisation, von dem die

wenigen laufenden Kosten für Abrechnungsdienstleister, ggf. Messstellenbetreiber und Wartung und/oder Betriebsführung abzuziehen sind, eventuell noch Kosten für die Vertrags- und Debitorenverwaltung sowie die allgemeine kaufmännische Abwicklung.

Aus dem Ruder läuft diese Kalkulation jedoch, wenn die teilnehmenden Letztverbraucher, deren Teilnahme stets freiwillig und prinzipiell kündbar sein muss, sich reduzieren, oder der Verbrauch im Gebäude geringer ist, als erwartet. Im einen Fall reduzieren sich die Einnahmen durch den Grundpreis, im anderen die aus dem Strompreis. Zwar tritt an die Stelle des Preises für den nicht verbrauchten Strom die Einspeisevergütung, wenn diese aber wesentlich geringer ist, fallen die Einnahmen entsprechend geringer aus.

Ist die Teilnehmerzahl voraussichtlich stabil, liegt es vor diesem Hintergrund nahe, den Strompreis auf die Höhe der Einspeisevergütung zu beziffern, und die Amortisation über den Grundpreis durchzuführen: Die Differenz zwischen der Einspeisevergütung und der angestrebten

Rendite ist dann im Grundpreis abzubilden. Das führt aber bei Wegfall eines Teilnehmers definitiv zu einem erheblichen Einbruch, selbst wenn die übrigen Teilnehmer durch dessen Wegfall wesentlich mehr Strom verbrauchen. Wenn diese Aussicht besteht, also der Stromverbrauch letztlich der wahrscheinlich konstantere Faktor ist, bietet es sich an, die Amortisation bzw. Rendite allein über den Strompreis auf den voraussichtlich als Gebäudestrom gelieferten Strom und die Einspeisevergütung anzustreben und hierbei nur die durch die Teilnahme eines Letztverbrauchers unmittelbar entstehenden Fixkosten (z. B. für Abrechnung, Vertragsverwaltung) außer Acht zu lassen, die als Grundpreis zu jedem Vertrag angesetzt werden.

Ein Beispiel für eine solche Kalkulation zeigen wir in folgender Abbildung „Preisfindung Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“. Dies soll die Kalkulation nur im Prinzip veranschaulichen, ersetzt aber nicht eine eigene Kalkulation verschiedener Szenarien.

| Preisfindung gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung | | | |
|---|-------------------|--|---|
| | Vorgaben | berechnete Werte | |
| Ertrag PV-Anlage kWh/Jahr | 10.000 | | |
| Anzahl Teilnehmer | 5 | 5 | Anzahl Teilnehmer |
| PV-Verbrauch pro Teilnehmer kWh/Jahr | 1.000 | 5.000 | PV-Verbrauch gesamt/Jahr |
| PV-Strompreis (netto) | <u>0,30 €/kWh</u> | 1.500,00 € | Einnahmen auf PV-Verbrauch gesamt |
| Fixkosten pro Teilnehmer | 50,00 € | -250,00 € | laufende Fixkosten gesamt |
| Grundpreis pro Teilnehmer | <u>100,00 €</u> | 500,00 € | Einnahmen aus den Grundpreisen gesamt |
| Deckungsbeitrag/Jahr/Teilnehmer | 350,00 € | 1.750,00 € | Einnahmen Gebäudestrom gesamt |
| Einspeisevergütung | 0,10 € | 500,00 € | Einnahmen Überschusseinspeisung |
| | | 2.250,00 € | Deckungsbeitrag/Jahr gesamt (inkl. Überschusseinspeisung) |
| Konditionen der Verträge mit den Teilnehmern Vergütung gem. EEG oder Direktvermarktungserlös | | Nach Verrechnung der laufenden Kosten und Einnahmen zur Amortisierung der Investition zur Verfügung stehender Betrag | |
| Fixkosten sind z. B. Wartungskosten, Kosten des Abrechnungsdienstleisters, Finanzierungskosten | | | |

3.6. Lieferantspflichten und weitere energierechtliche Pflichten des Gebäudestromanlagenbetreibers

Befreiung von Lieferantspflichten

Entscheidender Vorteil des Modells der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ist die Befreiung von einer Vielzahl von Lieferantspflichten, deren Erfüllung bisher aufgrund des großen bürokratischen Aufwands abschreckend für potenzielle Interessenten im Bereich der Stromlieferung vor Ort wirkte.

Welche Lieferantspflichten entfallen und welche dennoch zu erfüllen sind, ergibt sich aus § 42b Absatz 4 EnWG. Der

Lieferant innerhalb der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung muss insbesondere nicht mehr

- die Rechnungsanforderungen des § 40 EnWG erfüllen (insbesondere nächstmöglichen Kündigungstermin und die Kündigungsfrist, zuständigen Messstellenbetreiber, grafischer Vergleich zum Verbrauch im Vorjahreszeitraum bzw. in Vergleichsgruppen, Hinweis auf den Verbraucherservice der Bundesnetzagentur etc.),
- verschiedene Zahlungsarten (z.B. Überweisung, SEPA-Lastschrift) anbieten,
- den Energiestrommix angeben.

Weiter geltende Lieferantenpflichten

Lieferanten in der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung muss jedoch weiterhin insbesondere

- rechtzeitig vor beabsichtigten Vertragsänderungen den Letztverbraucher über die beabsichtigten Änderungen benachrichtigen und ihn auf die Möglichkeit zur Beendigung des Vertrags hinweisen,
- die Anforderungen an die Belieferung von Haushaltskunden nach § 41b EnWG erfüllen (siehe unten),
- dem Kunden die Abrechnungsinformationen mindestens alle sechs und auf Verlangen alle drei Monate unentgeltlich zur Verfügung stellen,
- lastvariable, tageszeitabhängige, dynamische oder sonstige Stromtarife anbieten, soweit es technisch machbar und zumutbar ist, § 41a EnWG (wird regelmäßig nicht zumutbar sein / nicht technisch machbar sein und daher entfallen),
- den Stromliefervertrag strikt vom Objektmietvertrag trennen.

Am Ende des Leitfadens legen wir ein Muster vor, das die Anforderungen an eine Abrechnung nach diesem Gebäudestromvertrag erfüllt. Die im Vertrag umzusetzenden Anforderungen sind im Muster des Vertrags abgebildet.

Eine Anzeige der Belieferung bei der Bundesnetzagentur ist bei Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht erforderlich. § 5 EnWG nimmt die Lieferung innerhalb der Kundenanlage von diesem Erfordernis ausdrücklich aus. Da die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung eine Inanspruchnahme des öffentlichen Netzes ausschließt, findet die Lieferung immer innerhalb der Kundenanlage statt.

Pflichten des Betreibers der Gebäudestromanlage nach § 42b EnWG

Der Betreiber der Gebäudestromanlage muss der im Rahmen der elektronischen Marktkommunikation zuständigen Stelle (aktuell dem zuständigen Netzbetreiber) den festgelegten und mit dem jeweiligen Teilnehmenden Letztverbraucher vereinbarten Aufteilungsschlüssel jeweils mitteilen.

Der Betreiber der Gebäudestromanlage und Lieferant des PV-Stroms muss den Teilnehmenden Letztverbraucher darauf hinweisen, dass er ihn nur mit PV-Strom versorgt, der im Rahmen dieses Vertrags gelieferte Strom also nicht ausreichend wird, um jederzeit den gesamten Strombedarf des Teilnehmenden Letztverbrauchers zu decken (dies ist

deshalb auch im Vertragstext hervorgehoben). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass dem Letztverbraucher klar ist, dass er neben dem Gebäudestromnutzungsvertrag noch einen weiteren Stromliefervertrag abschließen oder weiterlaufen lassen muss.

Wenn die Gebäudestromanlage aus anderen als witterungs- oder tageszeitbedingten Gründen (anders ausgedrückt: zu Zeiten, zu denen es objektiv nicht zu erwarten ist) über einen erheblichen Zeitraum keinen Strom erzeugt, muss der Betreiber der Gebäudestromanlage den Teilnehmenden Letztverbraucher hierüber informieren. Sobald die Gebäudestromanlage wieder wie zu erwarten Strom erzeugt, muss der Betreiber den Letztverbraucher ebenfalls hierüber informieren.

3.7. Stromsteuerliche Pflichten des Betreibers der Gebäudestromanlage

Als Betreiber der Gebäudestromanlage treffen den Lieferanten betreffend die Stromsteuer dieselben Pflichten und Verantwortlichkeiten wie jeden anderen Stromlieferanten. Die Betreiber von Anlagen bis 1 MW, die „im räumlichen Zusammenhang zu der Anlage“ (bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ist dies definitionsgemäß dem Fall) Strom an dritte Letztverbraucher leisten, müssen dies schriftlich beim zuständigen Hauptzollamt anzeigen und hierzu die entsprechenden Formulare ausfüllen. Diese sind auf der Internetseite des Hauptzollamts zu finden¹⁶. Für die bloße Anzeige ist das Formular 1412 das richtige Formular, gegebenenfalls ergänzt durch die Formulare 1410a und 1410az. Das jeweils zuständige Hauptzollamt kann ebenfalls über die Internetseite des Zolls ermittelt werden.¹⁷ Die Anzeige muss vor Aufnahme der Belieferung erfolgen. In den Folgejahren müssen jeweils die gelieferten Strommengen gemeldet werden, und zwar bis spätestens zum 31. Mai des Folgejahres. Die Autoren des Leitfadens stellen auf der Internetseite ihrer Kanzlei ein FAQ zum Ausfüllen der Formulare zur Verfügung.¹⁸

Aktuell werden im Bundestag Änderungen am Stromsteuergesetz diskutiert. Der Gesetzgeber strebt Entbürokratisierungen in diesem Bereich an. Es ist beabsichtigt, dass die Anzeige- und Meldepflicht steuerfreier Strommengen für Anlagen bis 1 MW bei Leistung in Kundenanlagen entfallen. Bei Redaktionsschluss stand noch nicht fest, wann und in welcher Form die Änderungen in Kraft treten.

¹⁶ https://www.zoll.de/DE/Fachthemen/Steuern/Verbrauchsteuern/Strom/Verfahren-Erteilung-einer-Erlaubnis/Antragstellung/antragstellung_node.html

¹⁷ https://www.zoll.de/DE/Service/Dienststellensuche/Startseite/dienststellensuche_node.html

¹⁸ <https://www.nuemann-siebert.com/index.php/20084/>

3.8. Vergleich mit EEG-Mieterstrom

Auch wenn die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung in der Gesetzessystematik unmittelbar nach dem Mieterstrommodell (geförderter Mieterstrom) im EnWG aufgeführt ist, unterscheiden sich beide Konzepte in entscheidenden Punkten. Während das Mieterstromkonzept nach § 42a EnWG gerade die vollständige Versorgung (also inklusive Netzstrom) des Letztverbrauchers mit Strom verlangt, beinhaltet das Konstrukt der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung lediglich die Lieferung mit PV-Strom.

Vorteil dieser Beschränkung für PV-Anlagenbetreiber ist, dass sie das Risiko der Reststrombeschaffung nicht tragen und keine zusätzlichen Umsätze mit reinem Ankauf und Verkauf von Strom machen. An diesem verdienen sie kaum, während die gewerblich besteuerten Umsätze ihre Bilanzen belasten und ihre nichtgewerblichen Tätigkeiten „infizieren“ können, d.h. die eigentlich gewerbe- und/oder körperschaftsteuerfreie reine Vermietungstätigkeit bzw. Vermögensverwaltung wird durch diese Umsätze potentiell umqualifiziert.

Ein wichtiger Unterschied ist außerdem, dass bei der Lieferung des PV-Stroms in der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung keine Vorgaben bezüglich der Preisgestaltung bestehen – eine 90%-Grenze wie beim EEG-Mieterstrom gibt es bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht, die nach Möglichkeit von solchem „regulatorischem Ballast“ bzw. solcher „Bürokratie“ freigehalten werden soll.

Der Lieferant bzw. Betreiber der Gebäudestromanlage im Konzept der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ist daher vor allem, wie oben dargestellt, von vielen Lieferpflichten befreit. Der Lieferant von Mieterstrom i.S.d. § 42a EnWG muss dagegen sämtliche Lieferantspflichten nach dem EnWG erfüllen.

Während der Anlagenbetreiber beim Mieterstrom für den vor Ort gelieferten Strom eine EEG-Förderung erhält (Mieterstrom-Zuschlag), gibt es diese Förderung bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht.

3.9. Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Bezeichnung der PV-Strom-Lieferung an Letztverbraucher innerhalb eines Gebäudes als „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ führt häufig zu dem Irrtum, es handle sich um ein Modell speziell für Wohnungseigentümergeinschaften, die eine PV-Anlage selbst betreiben und den Strom ihren Mitgliedern zum Verbrauch in den Wohnungen

zur Verfügung stellen. Das ist wie oben dargestellt nicht der Fall. Der „Gebäudestromnutzungsvertrag“ ist ein zweiseitiger Vertrag zur Lieferung des Stroms aus einer PV-Anlage auf/an/in demselben Gebäude, der keine Gemeinschaft als Betreiber dieser PV-Anlage begründet oder voraussetzt. Da das Modell aber für Mehrfamilienhäuser gedacht und tauglich ist, kann es selbstverständlich auch von einer WEG als Betreiber der Gebäudestromanlage genutzt werden.

Sonderfall WEG: Beschluss statt Vertrag

Um dem Anwendungsfall in einer WEG gerecht zu werden, hat der Gesetzgeber in § 42b Abs. 6 EnWG die Möglichkeit ergänzt, den Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrages in einer WEG durch eine Beschlussfassung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ersetzen. Die Regelungen zum Gebäudestromnutzungsvertrag sollen auf diesen entsprechend angewandt werden.

Das ist aber schwierig, da der Beschluss einer WEG strukturell etwas völlig anderes ist als ein Vertrag. Die Freiheit des Letztverbrauchers, an der Gebäudestromnutzung teilzunehmen oder nicht, ist nicht mit einem Mehrheitsbeschluss einer WEG vereinbar, wenn dieser zur Folge hat, dass überstimmte Wohnungseigentümer zur Gebäudestromnutzung gezwungen würden. Hinzu kommt, dass der Beschluss für Mieter und andere Nutzer, die keine Wohnungseigentümer wären, gar nicht direkt bindend wäre.

Lösbar ist dies nur, indem man den Beschluss so formuliert, dass den Wohnungseigentümern (und ggf. anderen Nutzern des Gebäudes) freisteht, durch eine Erklärung unter Bezugnahme auf die im Beschluss festgelegten Konditionen die Gebäudestromnutzung in Anspruch zu nehmen („Opt-in“) und durch eine Kündigung zu der im Gesetz ausdrücklich – für Verbraucher im Sinne des BGB – vorgegebenen Kündigungsfrist wieder abzuwählen („Opt-out“). Wegen der für Energielieferverträge gem. § 41b Abs. 1 EnWG obligatorischen Textform für Vertragsabschluss, Kündigung und Kündigungsbestätigung, die auch für Gebäudestromnutzungsverträge gilt, wären der Opt-In und seine Bestätigung durch die Hausverwaltung als Vertretung der WEG wohl von der Form und im Inhalt mit einem Gebäudestromnutzungsvertrag identisch und der Opt-Out mit seiner Kündigung.

Zwei Ebenen: Das „Ob“ (Entscheidung über die Gebäudestromanlage) und das „Wie“ (Regelung des individuellen Nutzungsrechts)

Der Gesetzgeber spricht bezüglich dieser Situation in der Gesetzesbegründung¹⁹ von „zwei Ebenen“: „Die erste Ebene betrifft die Entscheidung über die Errichtung einer

¹⁹ a.a.O., S. 124

Solaranlage und deren Betrieb als Gebäudestromanlage im Rahmen der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG. Hierüber ist durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im regulären Verfahren nach dem WEG zu beschließen. In einem solchen Beschluss können auch Regelungen darüber getroffen werden, ob die Anlage durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst oder durch Dritte errichtet und betrieben werden soll. Die zweite Ebene betrifft die Begründung und Regelung des individuellen Nutzungsrechts der teilnehmenden Letztverbraucher. Dieses unterliegt dem EnWG und ist nach dem in den vorhergehenden Absätzen verankerten Grundmodell der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung grundsätzlich durch den Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrags zwischen Anlagenbetreiber und teilnehmendem Letztverbraucher zu begründen.“²⁰

Die Gesetzesbegründung führt dann aus, dass nur im Verhältnis der WEG zu den beteiligten Eigentümern § 42b Abs. 6 Satz 1 die Möglichkeit schaffe, hiervon abzuweichen. Das aber läuft wie oben gezeigt auch für die Eigentümer auf Opt-In und Opt-Out-Erklärungen hinaus, die auf den Inhalt eines Gebäudestromnutzungsvertrages – in den Beschluss eingebettet – Bezug nehmen, der bei dem Opt-In außerdem in Textform vorliegen muss. Diese „Möglichkeit“ erspart also der WEG gegenüber dem Beschluss, separate Gebäudestromnutzungsverträge allen Nutzern (Eigentümern wie Nichteigentümern) anzubieten nichts.

Insofern empfehlen wir Wohnungseigentümergeinschaften, von § 42b Abs. 6 EnWG keinen Gebrauch zu machen und die „erste Ebene“, also die Errichtung der PV-Anlage und das Anstreben des Abschlusses von Gebäude-

stromnutzungsverträgen zu beschließen (hierfür bedarf es keiner Sonderregelung im EnWG) und dann Verträge mit den Nutzern abzuschließen und dies nicht durch einen weiteren Beschluss auf der „zweiten Ebene“ zu ersetzen.

Empfehlung: Als WEG beschließen Sie über Errichtung und Betriebsmodell („erste Stufe“) und verweisen für das Verhältnis der WEG zu Teilnehmender Letztverbraucher auf einen von der Hausverwaltung abzuschließenden Gebäudestromnutzungsvertrag (zweite Stufe), um den Nutzerkreis über die Eigentümer hinaus zu erstrecken und der Hausverwaltung eine einheitliche Verwaltung und Dokumentation der Vertragsverhältnisse zu ermöglichen.

Lagert die WEG den Betrieb der PV-Anlage an einen Dritten aus oder gründet sie selbst beispielsweise eine GbR für den Betrieb, so ist die Sonderbestimmung in Absatz 6 ohnehin nicht anwendbar²¹ bzw. praktisch umsetzbar, weil die WEG nur wie beschrieben in erster Ebene das Konzept und die Errichtung beschließen kann, sowie die Beauftragung des Dritten mit dem Betrieb der Gebäudestromanlage, bzw. die Vermietung des Daches an diesen. Da der Betreiber der Gebäudestromanlage dann nicht mehr die WEG ist, muss sowieso dieser und nicht die WEG die Verträge mit den teilnehmenden Letztverbraucher abschließen.

Eine Vorlage für einen Beschluss („erste Ebene“, das „Ob“) ist diesem Leitfaden als Anhang beigefügt.

4. Erläuterungen zum Vertragsmuster

Vertragsformular und Struktur

Der Vertrag enthält mit Blick auf die Praxis, die normalerweise einen formularmäßig zu organisierenden Vertragsabschlussprozess erfordern wird, eingangs eine Aufstellung der Konditionen („Vertragsformular“) und anschließend die Vertragsbedingungen im Stil von AGB²². Der Vertrag kann ohne viel Aufwand auch so umgestaltet werden, dass nur das Formular unterschrieben wird und in diesem auf die dann als „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ oder „AGB“ zu

bezeichnenden übrigen Konditionen verwiesen wird, die als separates Dokument mitgegeben oder (bei Gewerbetreibenden) anderweitig zur Kenntnisnahme bereitgestellt werden. Entscheidend und auch für den gewerblichen Bereich sinnvoll ist aber die Konzentration der für jeden einzelnen Vertragsabschluss auszufüllenden Leerplätze an einem prominenten Ort, um einen schnellen Überblick zu erlauben und den Aufwand der Anpassung der Verträge für die einzelnen Vertragsabschlüsse zu minimieren.

²⁰ ebd.

²¹ O., S. 125.

²² Rechtlich gelten die vorformulierten Vertragsbedingungen ohnehin – unabhängig von der redaktionellen Form – als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB).

Das Vertragsformular kann selbstverständlich entsprechend der gewählten Konditionenstruktur angepasst werden. Insbesondere Grundlaufzeit, Grundpreis und Abschlagszahlungen sowie Zahlungsweisen können entfallen, wenn diese nicht speziell vereinbart werden. Soll der PV-Strom unentgeltlich bereitgestellt werden, so werden die Stellen im Formular, an denen der Preis eingetragen würde, nicht gestrichen, sondern es wird die Unentgeltlichkeit kenntlich gemacht z. B. durch Eintrag von 0 € als Grund- und 0 Cent pro Kilowattstunde als Arbeitspreis. Wegen § 42b Abs. 2 Nr. 2 EnWG muss es eine Regelung zu Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit geben, d. h. auch die Unentgeltlichkeit muss ausdrücklich festgehalten werden. Die etwas umständliche Bezeichnung für den Strom- bzw. Arbeitspreis entspricht der ausdrücklichen Vorgabe in § 42b Abs. 2 Nr. 2 EnWG.

Der Vertragstext ist im Übrigen so strukturiert, dass er generell auf die konkrete Situation der Gebäudestromanlage und die allgemein gewünschten Konditionen anzupassen ist, aber keine Eintragungen für einzelne Abschlüsse mehr erfolgen müssen.

4.1. Vertragsgegenstand

Ziff. 1 des Vertrages klärt im Anschluss an die Grundkonditionen den grundsätzlichen Vertragsgegenstand, der aus einer reinen PV-Strom-Lieferung besteht. Die Art des Stroms ist vorgegeben als (häufig von der PV-Anlage nur einphasig bereitgestellter) üblicher 230 V Wechselstrom, kann aber auf Dreiphasen-Wechselstrom („Stark- oder Drehstrom“) oder auch höhere Spannungsebenen für den Gewerbe- bzw. Industriebereich angepasst werden.

Ebenso ist es möglich, die Regelungen zum Speicher ganz zu streichen oder genauer zu spezifizieren.

Die im Vertragstext sehr weitgehend offen gehaltene Freiheit des Betreibers, einen Speicher zu integrieren, ihn zu betreiben, auch für andere Zwecke als die Versorgung der Teilnehmenden Letztverbraucher einzusetzen oder wieder abzuschalten, sollte jedoch nicht ohne sorgfältige Überlegungen eingeschränkt bzw. durch verbindliche Pflichten des Betreibers der Gebäudestromanlage zum Betrieb eines Speichers ersetzt werden. Speicher haben eine geringere Haltbarkeit als PV-Anlagen und es ist absehbar, dass Speicher durch netzdienliche Fahrweise und Bereitstellung von regelbaren Kapazitäten Zusatznutzen entfalten können. Es sollte also sorgfältig abgewogen werden, ob die Nutzung von Speichern auch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll oder ob dem Betreiber die Möglichkeit gelassen werden soll, Speicher zu einem späteren Zeitpunkt zu integrieren.

Die weiteren Regelungen in Ziffer 1 stellen die Versorgungssituation sicher, die für die Behandlung als „Gebäudestrom“ vorgegeben ist. Die hervorgehobenen Passagen sollen den Letztverbraucher noch einmal deutlich darauf

hinweisen, dass er nur eine Teilversorgung erhält und einen weiteren (Netz-)Stromliefervertrag benötigt.

Die Regelung in Ziff. 1.3 stellt sicher, dass tatsächlich Letztverbraucher (also nur solche Abnehmer, die Energie für den eigenen Verbrauch kaufen, § 3 Nr. 25 EnWG) beliefert werden. Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist nicht vorgesehen für Konstellationen, bei denen der Betreiber einen Dritten beliefert und dieser dann erst den Strom an den Letztverbraucher abgibt (mehrstufige Belieferung). Wenn die vermeintlichen Letztverbraucher an Dritte weiterliefern, ist das allerdings nicht in erster Linie für den Betreiber der Gebäudestromanlage problematisch, der dann selbst nicht mehr an Letztverbraucher liefert und damit den Lieferantenpflichten nicht mehr unterliegt. Diese treffen nun – folgt man der herrschenden Rechtsauffassung – den Teilnehmer, der durch Weiterlieferung von Strom an andere Letztverbraucher „Stromlieferant“ wird. Ob das auch schon bei gelegentlicher oder kostenloser Überlassung von Strom an Untermieter, Besucher oder Handwerker gelten soll, ist unklar. Wegen dieser unklaren Rechtsfolgen „soll“ das Modell nicht verlassen werden. Definitiv ausgeschlossen ist es nicht.

4.2. Lieferbeginn

Die Klausel zum Lieferbeginn nimmt auf die entsprechende Angabe im Vertragsformular Bezug und regelt die Details. Bei einer Neuinstallation einer Anlage kann der Betreiber häufig nicht mit Gewissheit sagen, wann die Gebäudestromanlage zur Verfügung steht, da insbesondere Inbetriebnahme und Netzanschluss der Anlage von Dritten abhängen. Deswegen ist der Lieferbeginn im Vertragstext flexibel gestaltet.

Dies kann und sollte selbstverständlich geändert werden, wenn die entsprechenden Installationen bereits existieren und die Umstellung taggenau erfolgen kann. Die gesamte Klausel lautet dann nur noch „Lieferbeginn ist der Vertragsbeginn“.

Auch wenn der Lieferbeginn an bestimmte Bedingungen geknüpft oder ein Zeitplan angegeben werden kann, sollte in die Klausel oder im vorgeschalteten Vertragsformular der Vertragsbeginn stets so genau wie möglich und nur so flexibel wie nötig geregelt werden.

4.3. Entgelte

Die Regelung zu den Entgelten ist so gestaltet, dass sie passend zum Vertragsformular und zu den dort geregelten Konditionen die Details regelt. Werden bestimmte Konditionen nicht vereinbart, können die damit nicht relevanten Passagen folglich gelöscht werden. Dies gilt vor allem, wenn kein Grundpreis vereinbart wird, für Ziff. 3.1 und 3.2.

Die Regelung in Ziff. 3.4 schreibt fest, dass sämtliche Preisbestandteile in den angegebenen Preisen enthalten sind. Für Verbraucher sollte dies wegen der zwingenden Verbraucherschutzregelungen in der Preisangabenverordnung nicht geändert werden; für Gewerbetreibende ist dies frei änderbar. Insbesondere können gegenüber Gewerbetreibenden die Preise auch netto (ohne Umsatzsteuer) ausgewiesen werden.

Die in Ziff. 3.6 geregelten Pflichten wiederholen klarstellend das Gesetz und gelten somit auch, wenn die Klausel gestrichen würde. Sie beruhen inhaltlich auf einer der wenigen nach §42b Abs. 4 EnWG verbleibenden Lieferantspflichten, nämlich § 40b Abs. 1 EnWG. Diese Vorschrift zu Rechnungs- und Informationszeiträumen ist allerdings nur „mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass dem teilnehmenden Letztverbraucher abweichend von § 40b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 keine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung angeboten werden muss“. Die Abrechnung muss deshalb mindestens jährlich erfolgen. Sie kann auch monatlich, vierteljährlich oder halbjährlich angeboten oder durchgeführt werden, der Gebäudestromanlagen-Betreiber ist hierzu aber nicht verpflichtet. Unverändert gilt die Verpflichtung zum Angebot einer unentgeltlichen elektronischen Übermittlung der Abrechnung sowie jährlichen Übermittlung in Papierform. Das Vertragsmuster behandelt die elektronische Abrechnung als Normalfall und sieht die Papierform nur noch auf besonderen (formlos zu übermittelnden) Wunsch vor. Dies umgekehrt zu regeln ist zulässig und erfordert nur einen kleinen Eingriff in den Text. Alternativ könnte man eine – mit Blick auf die Praktikabilität im Muster nicht umgesetzte – Auswahl im Vertragsformular treffen lassen.

Weitere auch für den Betreiber der Gebäudestromanlage geltende Pflichten zu (unentgeltlichen, mindestens monatlichen) Abrechnungsinformationen (elektronisch, z. B. über ein Internetportal) nach § 40b Abs. 3 (Absatz 2 ist wegen der obligatorischen Messtechnik nicht anwendbar) sind im Vertrag nicht zu regeln und daher nicht erwähnt. Sie werden im Abschnitt B bei den Lieferantspflichten erläutert.

Gleiches gilt für die Vorgaben des § 41b Abs. 3 EnWG bezüglich der dort geregelten Bemessung von Abschlagszahlungen von Haushaltskunden. Bei einer grundsätzlich möglichen Anpassung der Regelung in Ziff. 3.8 des Vertrages muss aber genau geprüft werden, ob die Vorgaben auch durch die geänderte Regelung eingehalten werden.

Weitere für die Gebäudeversorgung geltende Lieferantspflichten, nämlich die Fristen des § 40c Abs. 3 EnWG, sind wiederum im Text der Ziff. 3.8 klarstellend wiederholt. Auch hier gilt also, dass der Text nicht geändert werden kann

bzw., wenn er gestrichen würde, trotzdem anzuwenden wäre, weil er gesetzlichen Pflichten entspricht.

Am Ende der Ziff. 3 könnte ein übliches Aufrechnungsverbot ergänzt werden. Hiervon wurde jedoch abgesehen, weil solche Klauseln in AGB ohne Einschränkung auf Konstellationen, in denen triftige Gründe die Abweichung vom gesetzlichen Leitbild rechtfertigen, unzulässig sind²³ und wir keine ausreichend Gründe erkennen können, von der grundsätzlich sinnvollen rechtlichen Möglichkeit zur Aufrechnung abzuweichen.

4.4. Aufteilungsschlüssel

Das Vertragsformular bietet mehrere Aufteilungsschlüssel zum Ankreuzen an. Das kann selbstverständlich textlich auf den vom Betreiber der Gebäudestromanlage vorgegebenen Aufteilungsschlüssel reduziert und individuell ausformuliert werden.

In jedem Fall muss dafür Sorge getragen werden, dass die mit verschiedenen Nutzern vereinbarten Aufteilungsschlüssel miteinander harmonieren. Werden zum Beispiel bei der dritten anzukreuzenden Variante verschiedenen Nutzern Prozentsätze am Gebäudestrom zugeteilt und übersteigt die Summe 100 %, kann der Betreiber der Gebäudestromanlage nicht alle geschlossenen Verträge erfüllen und die erforderliche Meldung des Aufteilungsschlüssels an den Netzbetreiber in Bezug auf den Strom aus der Gebäudestromanlage insgesamt nicht den Verträgen entsprechend abgeben.

Die zwei zuerst genannten Aufteilungsschlüssel sind insofern unproblematisch, da die Formel für alle Nutzer gleich bleibt und genau so an den Netzbetreiber gemeldet werden kann. Erst wenn individuelle Anteile vergeben werden, kann es passieren, dass diese die aufteilbare Strommenge über- oder unterschreiten.

Vollständig dysfunktional kann die Aufteilung werden, wenn mit verschiedenen Nutzern verschiedene Arten von Aufteilungen vereinbart werden. Der Betreiber der Gebäudestromanlage, dem so etwas passiert, kann dann nur noch versuchen, die inkompatiblen Verträge anzufechten oder einvernehmlich aufzulösen, notfalls gegen Zahlung von Entschädigungen an die Vertragsparteien, die hierdurch Nachteile erleiden. Geht das nicht, kann er den Schaden nur noch minimieren, indem er einen rechnerisch funktionierenden Aufteilungsschlüssel an den Netzbetreiber meldet und umsetzt, der dem den Teilnehmenden Letztverbrauchern versprochenen Strommengen möglichst nahe kommt, und den Vertragspartnern, die hierdurch Nachteile haben, den Schaden ersetzt.

²³ Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20.03.2018 (AZ. XI ZR 309/16)

Vorsicht bei individuellen Aufteilungsschlüsseln

Individuell formulierten Aufteilungsschlüssel sind vor diesem Hintergrund zwar rechtlich zulässig und möglich, aber mit größter Vorsicht zu erstellen und zu vereinbaren. Es muss peinlich genau darauf geachtet werden, dass die den verschiedenen Teilnehmenden Letztverbrauchern zugeordneten Strommengen immer eindeutig bestimmt werden können und die Gesamtmenge des gleichzeitig zur Verfügung stehenden Stroms nie überschreiten.

Ein praktisches Problem bei individuell formulierten Aufteilungsschlüsseln ist auch, dass die bei der Abrechnung und Marktkommunikation eingesetzte Software diese auch umsetzen können muss.

Vor- und Nachteile der Aufteilungsschlüssel

Die im Vertragsformular zur Auswahl stehenden Aufteilungsschlüssel sollte jede am Markt erscheinende Software abbilden können, da sie den Beispielen für einen dynamischen Schlüssel und einen statischen Schlüssel im „FAQ“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz entsprechen. Messstellenbetreiber und Netzbetreiber rechnen mit diesen Schlüsseln.

Die Aufteilungsschlüssel haben aber Nachteile, denen man durch Modifikationen entgegenwirken kann. Der „dynamische“ Schlüssel nach Gesamtstromverbrauch der Teilnehmenden Letztverbraucher begünstigt zum Beispiel die Verbraucher, die (gleichzeitig mit der Erzeugung) viel Strom verbrauchen. Das wird in vielen Fällen den Anforderungen entsprechen und die geringsten Überschüsse durch nicht voll genutzte Anteile verursachen und ist im Vertragsmuster (Ziff. 4.5) deshalb auch – abweichend vom Gesetz – als „Standard“ für den Fall nicht vereinbarter Verteilungsschlüssel definiert.

Die dynamische Verteilung nach Stromverbrauch kann aber auch völlig ungeeignet sein, wenn zum Beispiel in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) jeder Eigentümer einen seinem Anteil an der WEG entsprechenden Anteil verlangt. Zwar kann man in einem solchen Fall die dritte anzukreuzende Variante, also einen „statischen“ Schlüssel wählen, hierdurch wird aber viel Strom als Überschuss entstehen, weil einzelne Eigentümer ihren Anteil der von der PV-Anlage bereitgestellten Strommenge nicht immer sofort (d.h. in derselben Viertelstunde) und vollständig verbrauchen werden und diese Strommengen dann ungenutzt ins Netz fließen, obwohl andere Eigentümer den Strom im entsprechenden Augenblick hätten nutzen können. Kurze Zeit später mag es gerade umgekehrt sein, so dass bei einer Verteilung des Stroms über einen längeren

Zeitraum die Anteile der Teilnehmenden Letztverbraucher hätten erreicht werden können, das aber kann im „Netztakt“ der Gleichzeitigkeit, also der jeweiligen Viertelstunde, nicht abgebildet werden.

Das Prinzip der Gleichzeitigkeit verhindert so im Zusammenspiel mit der statischen Verteilung, dass der Strom mal vom einen mal vom anderen Teilnehmenden Letztverbraucher verbraucht werden kann.

Dass der Strom nur gleichzeitig und nicht mit Zeitversatz oder über längere Zeiträume verteilt werden kann, ist aber keine Willkür des Gesetzgebers, sondern hat technische Gründe. Will man den Strom zeitversetzt nutzen, muss man die technischen Voraussetzungen selbst schaffen und einen Zwischenspeicher in die Gebäudestromanlage integrieren.

Weitere Erläuterungen zu den möglichen Aufteilungsschlüsseln finden Sie in Kapitel 3.4

Verteilung der Überschüsse

Das Problem, dass bei statischer Verteilung Überschüsse nicht genutzt werden können, kann aber nicht nur über einen Speicher gemildert werden, sondern auch durch eine erneute Verteilung der Überschüsse an die übrigen Teilnehmer. Am Ende eines Jahres werden die insgesamt bezogenen Gebäudestrommengen der einzelnen Teilnehmenden Letztverbraucher dann nicht der Verteilung entsprechen, die für die jeweilige Viertelstunde galt, sondern durch die verteilten Überschüsse abweichen. Diese Abweichung entsteht aber durch die Verteilung von Strom, der von denjenigen, denen er zugestanden hätte, ohnehin nicht hätte genutzt werden können.

Um eine solche Verteilung der Überschüsse jeder einzelnen Viertelstunde an diejenigen, die im statischen Schlüssel ihren Anteil überschreiten, zu vereinbaren, muss im Vertrag zusätzlich zur Vereinbarung der zweiten oder dritten Variante ergänzt werden:

„Die einem Teilnehmer nach dem obigen Verteilungsschlüssel in einer Viertelstunde nicht zuteilbare Strommenge wird auf die übrigen Teilnehmer zu dem ohne diesen Teilnehmer sich ergebenden Aufteilungsschlüssel verteilt.“

Diese „dynamische Verteilung der Überschüsse“ ist keineswegs unzulässig, muss aber von der Software, die die Abrechnung und Marktkommunikation speist, auch entsprechend abgebildet werden können. Das muss unbedingt vor Vereinbarung eines solchen Zusatzes mit dem Anbieter geklärt werden.

4.5. Erfassung des Stromverbrauchs, Zugang und technische Kooperation

Die Messung der für den Gebäudestrom abzurechnenden Strommengen wird im Vertrag ausdrücklich und unter Verweis auf das Messstellenbetriebsgesetz geregelt, um die Weiternutzung der vorhandenen Messpunkte der einzelnen Teilnehmer einerseits und die besonderen Anforderungen andererseits den Teilnehmenden Letztverbrauchern vor Augen zu führen.

Der Vertrag ist aber keine Unterlage, um die Messtechnik, Berechnung der Zählerstände der virtuellen Messpunkte und der Aufteilung des PV-Stroms ausführlich zu erklären, zumal das Muster für viele verschiedene technische und organisatorische Umsetzungsformen tauglich sein soll und diese keinesfalls vorgibt. Die konkrete technische Umsetzung und die Kommunikation und Erklärung dessen, was technisch und außerhalb des Vertrages geschehen wird, setzt der Vertrag also voraus und flankiert diese Vorgänge nur. Die Regelungen in Ziff. 5.2 zur Ermöglichung eines Wechsels des Messstellenbetreibers, in Ziff. 5.3 und in Ziff. 5.4 zu technischen Anweisungen an den Teilnehmenden Letztverbraucher können insofern für die geplante konkrete technische Umsetzung bedeutungslos erscheinen. Wir empfehlen trotzdem, diese zur Sicherstellung des technischen Zugriffs auf die Messtelle für den Betreiber der Gebäudestromanlage im Fall technischer Änderungen oder Probleme vorsorglich im Vertrag zu belassen. Dass die Rechte des Betreibers nur in Koordination mit dem Messstellenbetreiber ausgeübt werden können, ist selbstverständlich und muss im Vertrag mit dem Letztverbraucher nicht besonders geregelt werden.

4.6. Betrieb, Erhaltung und Wartung der Gebäudestromanlage

Die Regelung zu Betrieb, Erhaltung und Wartung der Gebäudestromanlage ist notwendiger Bestandteil eines Gebäudestromnutzungsvertrages (§ 42b Abs. 2 Nr. 3 EnWG), d. h. ohne diese Regelung stehen auch die Rechtsfolgen, insbesondere die Begünstigung bei den Lieferantenpflichten, in Frage.

Die Regelung steht aber auch ohne die gesetzlichen Anforderungen im Interesse der Teilnehmenden Letztverbraucher, da Betrieb, Erhaltung und Wartung der Gebäudestromanlage darüber bestimmen, ob der Strom bereitsteht, dessen Nutzung dem Teilnehmenden Letztverbraucher anteilig zusteht.

Die im Muster getroffene Regelung ist relativ generell und zugunsten des Betreibers der Gebäudestromanlage flexibel gestaltet. Das ist im Normalfall aber auch interessengerecht, weil das durch das Muster vorgegebene Entgelt nach Strommengen ohnehin gleichlaufende Interessen

zwischen Betreiber und teilnehmenden Letztverbrauchern schafft. Die Regelung kann aber selbstverständlich um technische Anforderungen, Verfügbarkeitsminima, Wartungszeiten usw. ergänzt werden, was im größeren gewerblichen oder industriellen Bereich im Sinne von sog. „Service Level Agreements“ auch üblich wäre und im Zuge sog. „onsite-PPA“ auch praktiziert wird, insbesondere wenn der Käufer des Stroms den gesamten produzierten Strom oder einen bestimmten Anteil der Produktion einkauft („pay as produced“).

Die Regelung zur Information der Letztverbraucher am Ende der Ziff. 6.2 entspricht der gesetzlichen Informationspflicht gem. § 42b Abs. 3 Satz 4 EnWG, d.h. insoweit gälte die Informationspflicht auch, wenn sie im Vertrag nicht geregelt wäre.

Ziff. 6.3 regelt die Möglichkeit des Einsatzes eines Zwischenspeichers. Der Strom aus dem Speicher wird ebenso wie der Strom aus der PV-Anlage als Gebäudestrom behandelt (§ 42b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EnWG), und der Mustervertrag behandelt sämtlichen in der Gebäudestromanlage stammenden Strom gleich, ob direkt aus dieser den Teilnehmenden Letztverbrauchern zugerechnet oder zwischengespeichert. Die Regelung zu Speichern in Ziff. 6.3 stellt lediglich klar, dass ein Speicher verwendet werden kann. Die Regelung kann entfallen, wenn definitiv keine Speicher installiert werden, schadet aber nicht, wenn die Option offengehalten werden soll, einen Speicher später nachzurüsten. Da § 42b Abs. 3 Satz 4 EnWG keine eindeutige Regelung zu einer entsprechenden Informationspflicht bezüglich des Speichers enthält, eine analoge Anwendung aber naheliegt, ist diese analoge Anwendung am Ende der Ziff. 6.3 ausdrücklich geregelt.

4.7. Lieferantenwechsel

Die Regelung zum Lieferantenwechsel reflektiert auf § 41 Abs. 8 EnWG (auch für den Betreiber der Gebäudestromanlage geltende Vorschrift des EnWG zur Durchführung des Lieferantenwechsels) und mögliche technische Probleme, die z. B. dadurch entstehen können, dass die Messstelle verändert werden muss (Wegfall des für den Gebäudestrom beauftragten wettbewerblichen Messstellenbetreibers) oder ähnliches.

Ein Lieferantenwechsel wird aber in diesem Sinne eigentlich gar nicht vorkommen, weil der Teilnehmende Letztverbraucher den Strom nur zu seinem Netzstrombezug „hinzubucht“ oder diese „Hinzubuchung“ wieder abmeldet. Der Netzstromlieferant bleibt also unverändert, der über die Marktkommunikation stattfindende Wechsel des Netzstromlieferanten findet bei An- oder Abmeldung des Gebäudestrom-Teilnehmers nicht statt.

Was jedoch stattfinden muss ist die Umstellung der softwaretechnischen Zuteilung des PV-Stroms und die Mitteilung an den Netzbetreiber, dass sich der Aufteilungsschlüssel ändert bzw. der Kreis der von diesem erfassten Letztverbraucher.

4.8. Gewährleistung und Unterbrechung der Elektrizitätslieferung

Da die Gewährleistung gegenüber Verbrauchern im Sinne des BGB durch einen vom Gebäudestrom-Betreiber gestellten allgemein verwenden (AGB-) Vertrag auf Basis des Musters überhaupt nicht und gegenüber Gewerbetreibenden kaum sinnvoll und für beide Seiten fair beschränkt werden kann – es sei denn eventuell über eine Regelung zu Anlagenfahrweise und Verfügbarkeit wie bereits oben erwähnt – beschränkt sich die Regelung zur Gewährleistung auf die Folgen eines generellen Stromausfalls.

Die Regelung betrifft außerdem die bewusste Unterbrechung der Versorgung, zum Beispiel wegen Zahlungsverzuges. Das Vertragsmuster folgt hierbei unter Inkaufnahme der hohen Hürden des § 19 StromGKV dem rechtlich sichersten Weg, da die StromGKV als „gesetzliches Leitbild“ für die in einem Stromliefervertrag zu treffenden Regelungen gilt, von denen – in allgemein vorformulierten (AGB-)Verträgen – nicht ohne Grund und nicht unangemessen abgewichen werden darf.

Die Anforderungen der StromGKV gelten allerdings für Haushaltskunden in der Vollversorgung, die bei Unterbrechung der Versorgung vom Stromnetz abgeschnitten werden. Der Gebäudestrom wird jedoch nur zusätzlich zu einer bereits gesicherten Stromversorgung geliefert, so dass die Lage für den Verbraucher weit weniger kritisch ist.

Jedenfalls bei Gewerbetreibenden kann die Verweisung auf § 19 daher ohne durchgreifende Bedenken ersetzt werden durch

„bei erheblichem Zahlungsverzug und bei Vorliegen der Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung“.

Erscheint dies bei einem Haushaltskunden aus besonderen Gründen ebenfalls erforderlich, kann selbiges jedenfalls individuell vereinbart werden; eine schärfere Regelung als die der StromGKV wäre sogar in AGB vertretbar.

Für die Abwicklung der Unterbrechung bei einem Haushaltskunden gilt allerdings ohnehin § 41b Abs. 2 EnWG:

„Haushaltskunden sind vier Wochen vor einer geplanten Versorgungsunterbrechung wegen Nichtzahlung in geeigneter Weise über Möglichkeiten zur Vermeidung der Versorgungsunterbrechung zu informieren, die für den Haushaltskunden keine Mehrkosten verursachen. Dazu können gehören 1. Hilfsangebote zur Abwendung einer

Versorgungsunterbrechung wegen Nichtzahlung, 2. Vorauszahlungssysteme, 3. Informationen zu Energieaudits, 4. Informationen zu Energieberatungsdiensten, 5. alternative Zahlungspläne verbunden mit einer Stundungsvereinbarung, 6. Hinweis auf staatliche Unterstützungsmöglichkeiten der sozialen Mindestsicherung oder 7. eine Schuldnerberatung. Die Informationen müssen deutlich und leicht verständlich die Maßnahme selbst sowie die Konsequenzen aufzeigen.“

Diese Vorschrift zählt zu den Lieferantenpflichten, die auch bei Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung noch beachtet werden müssen. Insofern muss man davon ausgehen, dass der Gesetzgeber diese Vorschrift trotz der o. g. Gesichtspunkte angewendet wissen möchte.

4.9. Haftung des Betreibers der Gebäudestromanlage

Die Haftungsklausel entspricht üblichen Haftungsbeschränkungen und ist einseitig zugunsten des Betreibers der Gebäudestromanlage formuliert, da nur dieser erhebliche, von der Klausel erfasste Haftungsrisiken eingeht.

Ob man überhaupt eine Haftungsbeschränkung vorsehen sollte, ist jedoch eine Frage der tatsächlich eingegangenen Risiken und der Versicherung. Eine Haftungsbeschränkung kann schädlich sein, wenn ein haftpflichtversicherter Schaden durch diese nicht ersetzt wird und die geschädigte Vertragspartei unnötigerweise auf ihrem Schaden „sitzen bleibt“.

Zur Anpassung an einen vorhandenen, angemessenen Versicherungsschutz kann und sollte ggf. in Ziff. 9.3 eine betragsmäßige Haftungsbeschränkung angeschlossen werden.

Der anzuschließende Text kann z. B. lauten:

„Der Betrag des in Geld zu leistenden Schadensersatzes für den vor auszusehenden Schaden wird auf € _____ beziffert, soweit nicht eine anderweitige betragsmäßige Begrenzung vereinbart wurde.“

4.10. Vertragslaufzeit

Die Vorgaben für die Vertragslaufzeit entsprechen denen aus dem BGB bzw. für die geförderten Mieterstromkonzepte.

Gegenüber Verbrauchern sind Grundvertragslaufzeiten von mehr als 2 Jahren unzulässig, wenn sie als AGB vereinbart werden. Danach darf sich der Vertrag lediglich auf unbestimmte Zeit verlängern. Zum Ende der Grundvertragszeit bzw. nach der Verlängerung auf unbestimmte Zeit sind Kündigungsfristen von mehr als einem Monat unzulässig.

Als AGB gelten dabei nicht nur Vertragswerke, die als AGB oder als Allgemeine Geschäftsbedingungen bezeichnet

werden, sondern alle Regelungen, die der Lieferant dem Kunden einseitig vorgibt und in einer Mehrzahl von Fällen verwendet. Nur individuell ausgehandelte Klauseln unterliegen nicht der AGB-Kontrolle.

Auch außerhalb von AGB sollten jedoch mit Verbrauchern keine längeren Laufzeiten vereinbart werden.

Gegenüber Unternehmern besteht etwas mehr Spielraum – je näher der Unternehmer einem Verbraucher noch ist, desto geringer ist dieser Spielraum. Laufzeiten von 10 Jahren und länger sollten nur nach individueller rechtlicher Prüfung vereinbart werden.

Zieht der Bewohner aus der mit Strom versorgten Wohnung aus, hat er ein Sonderkündigungsrecht, soweit er Haushaltskunde ist und der Vertrag mit einer Vorlaufzeit von sechs Wochen kündigt.

4.11. Vertrags- und Tarifänderungen; Sonderkündigungsrechte

Eine Möglichkeit zur einseitigen Anpassung des Vertrags sieht der Vertrag lediglich für den Fall vor, dass sich die äußeren Umstände so massiv ändern, dass die Fortführung des Vertrags in der bestehenden Form für eine oder beide Vertragsparteien nicht mehr zumutbar ist. Der Umfang der Änderung wird ebenfalls durch die zugrunde liegenden Erwägungen bei Vertragsschluss und die Zumutbarkeit bestimmt.

Es ist jedoch möglich, je nach Einzelfall auch andere Bestimmungen zum Vertragsanpassungsrecht aufzunehmen. Sollten Sie vom hiesigen Vorschlag abweichen wollen, empfehlen wir Ihnen, individuelle rechtliche Beratung einzuholen.

Verlangt der Lieferant eine Änderung des Vertrags auf dieser Grundlage, muss der Kunde über das weitere Fortbestehen des Vertrags entscheiden. Entweder, der Kunde akzeptiert die geänderten Bedingungen, dann treten diese

zum genannten Zeitpunkt in Kraft – oder der Kunde lehnt die neuen Bedingungen ab; in diesem Fall hat der Lieferant ein Kündigungsrecht. Dieses Procedere und die Rechtsfolgen sind im Vertrag abgebildet, der insofern lediglich den ohnehin bestehenden gesetzlichen Anspruch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wiedergibt.

4.12. Schlussbestimmungen

In den Schlussbestimmungen ist lediglich eine Vereinbarung zum Erfüllungsort enthalten sowie die Bestimmungen, dass rechtsgestaltende Erklärungen betreffend den Vertrag (also z. B. eine Kündigungserklärung) mindestens der Textform – eine E-Mail ist also z. B. ausreichend – bedürfen.

Auf eine salvatorische Klausel, wie sie häufig am Ende von Verträgen zu finden ist, wurde bewusst verzichtet. Die Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln ergeben sich aus dem Gesetz, und von diesem gesetzlichen Leitbild darf in AGB, die bei Nutzung des Musters regelmäßig vorliegen, nicht zum Nachteil des Vertragspartners abgewichen werden. Eine tatsächliche, rechtliche Wirkung würde mit der Aufnahme der salvatorischen Klausel also nicht einhergehen,

4.13. Streitschlichtung und Verbraucherinformation für Verbraucher

In der letzten Klausel des Vertrags sind die Regelungen aufgenommen, die – auch bei Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung – aufgrund allgemeiner verbraucherschutzrechtlicher Bestimmungen enthalten sein müssen und Hinweise und Informationen für Verbraucher beinhalten. Im Vergleich zu klassischen Lieferverhältnissen nach dem EnWG sind die Informationspflichten bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung knapper gehalten. Lediglich die Informationen für Verbraucher über Streitschlichtungsmöglichkeit und die allgemeinen Verbraucherinformationen müssen noch abgebildet werden.

Gebäudestrom-Nutzungsvertrag

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG

zwischen

.....
im Folgenden: **Betreiber der Gebäudestromanlage**

.....
Tel.

und

.....
im Folgenden: **Teilnehmender Letztverbraucher**

.....
Verbrauchsstelle: (Adresse/Wohnungsnummer)

.....
Zählernummer bzw. Marktlokations-ID/Messlokations-ID:

.....
Lieferbeginn* (Datum): *jedoch nicht vor Inbetriebnahme der Gebäudestromanlage und der erforderlichen Messtechnik

.....
Grundlaufzeit:

.....
Grundpreis pro Monat: in Euro (inkl. MwSt.)

.....
Entgeltliche Gegenleistung für die Nutzung der elektrischen Energie (**Arbeitspreis**): in Cent pro Kilowattstunde (inkl. MwSt.)

.....
Monatliche Abschlagszahlung: in Euro

per Überweisung/Dauerauftrag

per SEPA-Lastschrift (Formular anbei)

Aufteilungsschlüssel:

- Der je Viertelstunde zur Verfügung stehende Strom aus der Gebäudestromanlage wird dynamisch nach dem Verhältnis des Anteils des Stromverbrauchs des jeweiligen Teilnehmenden Letztverbrauchers am Gesamtstromverbrauch aller Teilnehmenden Letztverbraucher in der gleichen Viertelstunde verteilt.
- Jeder Teilnehmende Letztverbraucher erhält von dem jeweils in einer Viertelstunde zur Verfügung stehenden Strom aus der Gebäudestromanlage den gleichen statischen Anteil, höchstens aber einen Stromanteil in Höhe seines Verbrauchs in derselben Viertelstunde.
- Der Teilnehmende Letztverbraucher erhält von dem jeweils in einer Viertelstunde zur Verfügung stehenden Strom aus der Gebäudestromanlage einen statischen Anteil von %, höchstens aber einen Stromanteil in Höhe seines Verbrauchs in derselben Viertelstunde.

.....
[anderer Aufteilungsschlüssel und/oder ergänzende Bestimmungen zum Aufteilungsschlüssel]

1. Vertragsgegenstand

1.1. Der Betreiber der Gebäudestromanlage verpflichtet sich zur entgeltlichen **Belieferung** des teilnehmenden Letztverbrauchers gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zu dem im Vertragsformular vereinbarten Tarif **außerhalb der Grundversorgung** mit Strom (Wechselstrom mit einer Spannung von 230 V und einer Frequenz von etwa 50 Hz), der in der oben ausgewiesenen **Gebäudestromanlage (PV-Anlage)** innerhalb desselben Gebäudes oder seiner Nebenanlagen erzeugt wird (**Gebäudestrom**). Er ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, überschüssigen Strom in einem Zwischenspeicher zu speichern und ganz oder teilweise zusätzlich an die teilnehmenden Letztverbraucher zu liefern (Speicherstrom). Für den Speicherstrom gelten nachstehenden Regelungen für den Gebäudestrom entsprechend.

1.2. **Die Vertragsparteien sehen ausdrücklich von der Vereinbarung einer Vollversorgung ab.** Die PV-Anlage kann nicht den Strombedarf aller teilnehmenden Letztverbraucher vollständig und/oder nicht jederzeit decken. Ein ergänzender Strombezug durch den teilnehmenden Letztverbraucher ist daher notwendig. Es obliegt dem teilnehmenden Letztverbraucher, die nach Ausschöpfung des Gebäudestromanteils in jeder Viertelstunde verbleibenden zur Vollversorgung nötigen Verbrauchsmengen zu decken. In der Regel wird hierzu ein **weiterer Stromliefervertrag (Netzstromvertrag)** erforderlich sein. Der Teilnehmende Letztverbraucher ist bei der Auswahl des Netzstromvertrages frei und kann einen etwaigen bereits bestehenden Vertrag weiterverwenden oder einen anderen Vertrag abschließen. Voraussetzung ist, dass der jeweilige bestehende oder neu abzuschließende Vertrag den Parallelbezug von Gebäudestrom zulässt.

1.3. Der Teilnehmende Letztverbraucher soll den bezogenen Strom nur für den **Eigenverbrauch an der Verbrauchsstelle** (in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage des Gebäudes) nutzen.

2. Lieferbeginn

Lieferbeginn ist ein vom Betreiber der Gebäudestromanlage zu bestimmender Zeitpunkt am im Vertragsformular hierfür bezeichneten Tag, frühestens jedoch der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gebäudestromanlage und der erforderlichen Markt- und Messlokationen bzw. Messpunkte durch den Netzbetreiber sowie der Messtechnik durch den Messstellenbetreiber. Ist bei Vertragsabschluss der genaue Termin der Herstellung der Voraussetzungen des Lieferbeginns noch unbekannt, so hat der Betreiber der Gebäudestromanlage unverzüglich nach Bekanntwerden des Termins diesen dem Teilnehmenden Letztverbraucher mitzuteilen.

3. Entgelte

3.1. Das Entgelt für die Belieferung besteht aus dem **Grundpreis** und der entgeltlichen Gegenleistung für die Nutzung der elektrischen Energie (**Arbeitspreis**).

3.2. Das Entgelt für den **Grundpreis** entspricht dem monatlichen, oben angegebenen Betrag. Umfasst ein Abrechnungszeitraum nicht ausschließlich volle Monate, so wird der Grundpreis für die betroffenen nicht vollen Monate nach dem Verhältnis der vom Abrechnungszeitraum umfassten Tage dieses Monats zur Gesamtzahl der Tage dieses Monats berechnet.

3.3. Der **Arbeitspreis** ist das Entgelt für den vom Teilnehmenden Letztverbraucher bezogenen Strom pro Kilowattstunde.

3.4. Der Arbeitspreis schließt sämtliche öffentliche, auf den Strom pro Kilowattstunde anfallende Abgaben und Umlagen ein, der Grundpreis alle pro Anschlussnutzer bzw. Teilnehmenden Letztverbraucher mit Bezug auf die Stromlieferung entstehenden Abgaben und Umlagen.

3.5. Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist berechtigt, die Entgelte um von ihm zu tragende öffentliche Abgaben und Umlagen, die nach Vertragsschluss hinzukommen, oder die Erhöhung solcher Abgaben und Umlagen zu erhöhen. Hierfür gilt das Verfahren gemäß Ziff. 11. Entfallen oder verringern sich nach Vertragsabschluss entsprechende öffentlichen Abgaben und Umlagen kann der Teilnehmende Letztverbraucher eine entsprechende Anpassung des Entgeltes nach unten verlangen.

3.6. Die Abrechnung ist vom Betreiber der Gebäudestromanlage jährlich und zum Ende des Vertrages elektronisch und auf Wunsch in Papierform zu übermitteln.

3.7. Das Entgelt ist zum Zeitpunkt, der in der Abrechnung genannt wird, frühestens jedoch zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig. Die Stromabrechnung erfolgt spätestens sechs Wochen nach Ende des abzurechnenden Zeitraums. Maßgeblicher Zeitpunkt zur Fristwahrung ist der Zugang der Abrechnung beim Teilnehmenden Letztverbraucher. Die Abschlussrechnung wird spätestens sechs Wochen nach Beendigung des Lieferverhältnisses gestellt.

3.8. Der Betreiber der Gebäudestromanlage kann monatliche **Abschlagszahlungen** für die erwartungsgemäß verbrauchte Strommenge fordern. Fällig werden diese jeweils am Anfang des Monats, für den die Abschlagszahlung erfolgt, jedoch frühestens mit Beginn der Lieferung. Die Abschlagszahlung ermittelt der Betreiber der Gebäudestromanlage auf Grundlage der Anlagenertragsprognose,

des Aufteilungsschlüssels und der bekannten Verbrauchsdaten des Teilnehmenden Letztverbrauchers; soweit diese unbekannt sind, nach statistisch ermittelten Lastprofilen und durchschnittlichem Verbrauch vergleichbarer Kunden. Legt der Teilnehmende Letztverbraucher glaubhaft dar, dass sein Verbrauch erheblich geringer sein wird, so ist dies zu berücksichtigen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Guthaben für den Teilnehmenden Letztverbraucher, ist dieses von dem Betreiber der Gebäudestromanlage vollständig mit der nächsten Abschlagszahlung zu verrechnen oder binnen zwei Wochen auszuzahlen. Guthaben, die aus einer Abschlussrechnung folgen, sind binnen zwei Wochen auszuzahlen.

4. Aufteilungsschlüssel

4.1. Der Gebäudestrom wird nach Maßgabe des vereinbarten Aufteilungsschlüssels bereitgestellt. Hierdurch wird ein **Recht des teilnehmenden Letztverbrauchers zur Nutzung der elektrischen Energie**, die durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde, im Umfang des ihm aufgrund des vereinbarten Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteils gem. § 42b Abs. 2 und 5 EnWG begründet.

4.2. Zur Aufteilung des Stroms auf die angeschlossenen teilnehmenden Letztverbraucher muss jeder teilnehmende Letztverbraucher über ein intelligentes Messsystem („IMSys“) verfügen, das die verbrauchten Strommengen viertelstündlich erfasst und an eine Software zur Verarbeitung überträgt. Der erzeugte Strom wird ebenfalls über ein intelligentes Messsystem viertelstündlich erfasst, an die Software übermittelt und den verbrauchten Mengen jedes Teilnehmenden Letztverbrauchers rechnerisch auf Grundlage des vereinbarten Aufteilungsschlüssels zugeteilt.

4.3. Die rechnerisch aufteilbare PV-Strommenge ist begrenzt auf die Strommenge, die innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls in der Gebäudestromanlage erzeugt wird und ggf. vom Speicher abgegeben werden kann einerseits und andererseits die Menge, die im gleichen Zeitraum von allen teilnehmenden Letztverbrauchern verbraucht wird, je nachdem welche dieser Strommengen geringer ist.

4.4. Die hiernach innerhalb eines Zeitintervalls durch die Gebäudestromanlage bereitgestellte und auf die Teilnehmenden Letztverbraucher aufteilbare elektrische Energie wird zu dem im Vertragsformular ausgewiesenen Aufteilungsschlüssel auf die teilnehmenden Letztverbraucher verteilt. Die einem einzelnen teilnehmenden Letztverbraucher im Wege der rechnerischen Aufteilung innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls zuteilbare Strommenge ist begrenzt auf die durch ihn in diesem Zeitintervall verbrauchte Strommenge (Begrenzung auf den zeitgleichen Stromverbrauch). Soweit Energie nach dem Aufteilungs-

schlüssel nicht verteilt werden kann, wird sie ggf. weiterhin gespeichert bzw. dem Speicher zugeführt. Soweit auch dies im Rahmen der vom Gebäudestromanlagen-Betreiber vorgegebenen Speichernutzung nicht möglich ist, stehen die entstehende Überschüsse dem Gebäudestromanlagen-Betreiber zu (z. B. zur Netzeinspeisung).

4.5. Ist kein Verteilungsschlüssel vereinbart bzw. im Vertragsformular angegeben wird der Strom dynamisch im gleichen Verhältnis wie die Anteile der Teilnehmenden Letztverbraucher am Stromverbrauch der jeweiligen Viertelstunde aufgeteilt.

4.6. Der Teilnehmende Letztverbraucher nimmt zur Kenntnis, dass **Änderungen des Teilnehmerkreises** oder wesentliche **Veränderungen im Nutzungsverhalten/Stromverbrauch** einzelner anderer Teilnehmender Letztverbraucher erhebliche Auswirkungen auf seinen Nutzungsanteil haben können. Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist gleichwohl berechtigt, jederzeit nach seinem freien Ermessen weitere Teilnehmende Letztverbraucher an die Gebäudestromanlage anzuschließen oder den Teilnehmerkreis zu verkleinern oder zu verändern. Er darf sich auch selbst als Teilnehmender Letztverbraucher an der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung beteiligen. Der Betreiber der Gebäudestromanlage soll die Teilnehmenden Letztverbraucher informieren, wenn sich durch Neuanschluss oder Entfall von Teilnehmenden Letztverbrauchern oder anderen ihm bekanntwerdenden Umständen der über den Nutzungsanteil zu beziehende Strom für die übrigen Teilnehmenden Letztverbraucher voraussichtlich um mehr als 20 % gegenüber dem Anteil im Vorjahr verändern wird.

5. Erfassung des Stromverbrauchs, Zugang und technische Kooperation

5.1. Der Stromverbrauch des Teilnehmenden Letztverbrauchers wird mittels eichrechtskonformer Messeinrichtungen erfasst, die vom zuständigen Messstellenbetreiber gemäß Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) bereitgestellt werden. Die Kosten hierfür trägt der Teilnehmende Letztverbraucher. Die Bereitstellung der erforderlichen Marktlokation und Zählpunkte bzw. Messlokationen einschließlich – gegebenenfalls – eines Summenzählers oder virtuellen Summenzählers gem. § 20 Abs. 1d EnWG durch den Netzbetreiber und der nötigen Messtechnik durch den Messstellenbetreiber sind Grundlage dieses Vertrages.

5.2. Für die rechnerische Aufteilung der Strommengen nach Ziff. 4 ist ein Datenaustausch erforderlich, der spezifische Anforderungen an die Messeinrichtungen stellt. Der Teilnehmende Letztverbraucher ermächtigt und bevollmächtigt den Betreiber der Gebäudestromanlage, falls nötig oder zweckdienlich, in seinem Namen bzw. in Aus-

übung seines Rechts gemäß § 5 MsbG einen wettbewerblichen Messstellenbetreiber auszuwählen. Übersteigen die dadurch entstehenden Kosten die in § 30 MsbG festgelegten Grenzen, übernimmt der Anlagenbetreiber diese Mehrkosten.

5.3. Der Teilnehmenden Letztverbraucher ist verpflichtet, einem Beauftragten nach Terminvereinbarung Zutritt zu Messeinrichtungen und technischen Einrichtungen zu gestatten, um Ablesungen oder technisch erforderliche Arbeiten durchzuführen. Kann über Termin und/oder Person des Beauftragten kein Einvernehmen erzielt werden, gilt § 9 StromGVV entsprechend.

5.4. Der Teilnehmende Letztverbraucher ist verpflichtet, den Anweisungen des Gebäudestromanlagen-Betreibers Folge zu leisten, sofern diese für die technische Sicherheit und den Betrieb notwendig sind. Unzulässige technische Rückwirkungen der angeschlossenen Geräte auf das Netz müssen verhindert werden. Sofern nicht anders vom Anlagenbetreiber vorgegeben, gelten die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Netzbetreibers, an dessen öffentliches Stromnetz die Verbrauchsstelle direkt oder indirekt angeschlossen ist.

6. Betrieb, Erhaltung und Wartung der Gebäudestromanlage

6.1. Der Betreiber der Gebäudestromanlage betreibt und wartet die Gebäudestromanlage nach seinem pflichtgemäßen Ermessen. Die Kosten hierfür sind mit den Entgelten nach Ziff. 3 abgegolten. Er ist berechtigt, die Gebäudestromanlage im angemessenen Umfang für Wartungsarbeiten zeitweise ganz oder teilweise außer Betrieb zu setzen und technische Einstellungen so vorzunehmen, dass Anlagenkomponenten vor Überlastung oder übermäßiger Abnutzung geschützt werden.

6.2. Der Betreiber der Gebäudestromanlage informiert den Teilnehmenden Letztverbraucher rechtzeitig, wenn die Gebäudestromanlage aus anderen als witterungs- oder tageszeitbedingten Gründen über einen erheblichen Zeitraum keine elektrische Energie erzeugt, und setzt den teilnehmenden Letztverbraucher in Kenntnis, wenn die Gebäudestromanlage ihren Betrieb wieder aufnimmt.

6.3. Der Betreiber der Gebäudestromanlage betreibt etwaige Stromspeicher nach seinem freien Ermessen und darf deren Kapazität jederzeit insbesondere für einen batterie-schonenden Betrieb einschränken. Er ist berechtigt, aber nicht ohne besondere Vereinbarung verpflichtet, Speicherkomponenten der Gebäudestromanlage netzdienlich zu steuern oder vom Netzbetreiber steuern zu lassen oder zur Nutzung dynamischer Stromtarife so zu steuern, dass die

Energie in Zeiten abgegeben wird, in denen Netzstrom besonders teuer ist. Er ist berechtigt, zusätzlich Netzstrom in den Speicher zu laden und diesen aus dem Speicher wieder in das Netz abzugeben. Der Betreiber der Gebäudestromanlage informiert die Teilnehmenden Letztverbraucher über die Fahrweise des Speichers und zu welchen Zeiten voraussichtlich Strom aus dem Speicher bereitsteht.

7. Lieferantenwechsel

7.1. Zu Lieferbeginn strebt der Betreiber der Gebäudestromanlage die nötige technische Umstellung für den von dem Teilnehmenden Letztverbraucher gewünschten bzw. vereinbarten Termin an. Kann die technische Umstellung jedoch nicht rechtzeitig durchgeführt werden, wird der Betreiber der Gebäudestromanlage zum nächstmöglichen Zeitpunkt mit der Lieferung beginnen und diesen unverzüglich dem Teilnehmenden Letztverbraucher mitteilen.

7.2. Der Betreiber der Gebäudestromanlage hat im Falle der Kündigung dieses Vertrages die Rückumstellung der Technik zum Termin des Wirksamwerdens der Kündigung unter Beachtung der energierechtlichen Vorgaben zügig und unentgeltlich durchzuführen bzw. bei dem Messstellenbetreiber und Netzbetreiber zu beauftragen. Soweit der von ihm beauftragte wettbewerbliche Messstellenbetreiber die Messstelle unabhängig von diesem Vertrag weiterbetreiben kann, ist er nur verpflichtet, den wettbewerblichen Messstellenbetrieb zu kündigen, wenn der Teilnehmende Letztverbraucher dies ausdrücklich verlangt. Er ist jedoch berechtigt, den wettbewerblichen Messstellenbetrieb zu kündigen, wenn der Weiterbetrieb der Messstelle gesichert ist oder die Messstelle entfällt.

8. Gewährleistung und Unterbrechung der Elektrizitätslieferung

8.1. Der Betreiber der Gebäudestromanlage verpflichtet sich, dem Teilnehmenden Letztverbraucher die Nutzung des Stroms aus der Gebäudestromanlage in dem im Aufteilungsschlüssel bestimmten Umfang zu ermöglichen. Hierfür gelten grundsätzlich, vorbehaltlich des Folgenden, die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen. Kundendienstleistungen und Garantien werden darüber hinaus nicht erbracht.

8.2. Diese Pflicht ruht, soweit und solange eine Unterbrechung des Netzanschlusses und der Anschlussnutzung nach § 17 der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) oder § 24 Abs. 1, 2 und 5 NAV durch den Netzbetreiber die Erfüllung dieser Pflicht unmöglich macht und die Energielieferung aus der Gebäudestromanlage nicht zur Deckung des Bedarfs ausreicht. Eine weitere Ausnahme besteht, soweit und solange der Betreiber der Gebäudestromanlage an der Erzeugung, dem Bezug oder der ver-

tragungsgemäßen Lieferung von Elektrizität in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen auf die Kundenanlage, durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm nicht möglich oder gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 des Energiewirtschaftsgesetzes wirtschaftlich unzumutbar ist, gehindert ist. Dauert die Unterbrechung der Nutzung einen Monat oder mehr, so vermindert sich die Grundgebühr dem Ausfallzeitraum entsprechend.

8.3. Der Betreiber der Gebäudestromanlage hat das Recht, die Nutzung des Gebäudestroms durch den Teilnehmenden Letztverbraucher und damit seine Stromversorgung aus der Gebäudestromanlage unter den Voraussetzungen des § 19 StromGVV zu unterbrechen und ist in entsprechendem Umfang von der Leistungspflicht befreit, wenn der Teilnehmende Letztverbraucher seine Vertragspflichten verletzt.

8.4. Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist verpflichtet, dem Teilnehmenden Letztverbraucher rechtzeitig mitzuteilen, wenn die Gebäudestromanlage aus anderen als witterungs- oder tageszeitbedingten Gründen über einen erheblichen Zeitraum keine elektrische Energie erzeugt. Er hat den Teilnehmenden Letztverbraucher zu informieren, wenn die Gebäudestromanlage wieder betriebsbereit ist und elektrische Energie erzeugt. Entsprechendes gilt gegebenenfalls für einen Speicher.

9. Haftung des Betreibers der Gebäudestromanlage

9.1. Die Haftung des Betreibers der Gebäudestromanlage, seiner gesetzlichen Vertreter sowie seiner Erfüllungs- und/oder Verrichtungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden ist auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

9.2. Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf), die nicht durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten verursacht worden sind, gilt dies nicht. Jedoch beschränkt sich die Haftung des Betreibers der Gebäudestromanlage auf den Schaden, den er bei Abschluss des jeweiligen Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die er kannte oder kennen musste, hätte voraussehen müssen.

9.3. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, nach den Bestimmungen des Produkthaftungsgesetzes und des Haftpflichtgesetzes sowie bei Haftung für Garantierklärungen.

10. Vertragslaufzeit

10.1. Der Vertrag wird für die vereinbarte Grundlaufzeit und nach deren Ablauf auf unbestimmte Zeit geschlossen.

10.2. Das Vertragsverhältnis kann zum Ablauf der Grundlaufzeit und danach jederzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Im Falle der Kündigung durch den Teilnehmenden Letztverbrauch ist der Betreiber der Gebäudestromanlage verpflichtet, eine Woche nach Kündigungszugang eine Kündigungsbestätigung in Textform unter Angabe des Vertragsendes zu erteilen.

10.3. Bei Auszug des Teilnehmenden Letztverbrauchers aus dem mit dem Strom versorgten Objekt, endet das Vertragsverhältnis unabhängig von den oben stehenden Regelungen, wenn der Teilnehmende Letztverbraucher Haushaltskunde ist und den Vertrag mit einer Frist von mindestens sechs Wochen auf diesen oder einen späteren Zeitpunkt unter Hinweis auf den Auszug kündigt, mit Wirksamwerden der Kündigung sowie, wenn der Teilnehmende Letztverbraucher Verbraucher im Sinne des BGB ist, bei Rückgabe der Räume, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Teilnehmende Letztverbraucher muss dem Betreiber der Gebäudestromanlage den Auszugstermin rechtzeitig, möglichst mindestens einen Monat vorher, ankündigen.

10.4. Außerdem endet das Vertragsverhältnis, wenn eine der Vertragsparteien dieses aus wichtigem Grund kündigt. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist unter Einhaltung allein einer angemessenen Frist zum gebotenen Zeitpunkt möglich, wenn die Vertragsfortsetzung über diesen Zeitpunkt hinaus der kündigenden Partei nicht zumutbar ist.

10.5. Nicht zumutbar im Sinne des Vorstehenden ist die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses insbesondere dann, wenn dies aufgrund einer Änderung der Rechtslage nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll möglich ist oder die andere Partei wiederholt ihre Pflichten aus dem Vertrag grob und schuldhaft verletzt oder eine erhebliche Verletzung trotz Abmahnung schuldhaft wiederholt, insbesondere wenn der Teilnehmende Letztverbraucher erhebliche Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung und Androhung der Kündigung wiederholt nicht erfüllt und die Erfüllung auch zukünftig nicht gesichert erscheint.

10.6. §§ 21 und 19 StromGVV gelten entsprechend.

11. Vertrags- und Tarifänderungen; Sonderkündigungsrechte

Ist aufgrund schwerwiegender Änderungen äußerer Umstände, die Grundlage dieses Vertrages sind, insbesondere der Rechtslage oder des allgemeinen Strompreises, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer oder beider

Parteien nur unter Anpassung dieser Vertragsbedingungen zumutbar, so kann die betroffene Partei die erforderliche und angemessene Änderung von der jeweils anderen Partei verlangen, wenn dieser die verlangte Anpassung unter Berücksichtigung von Treu und Glauben, aller relevanten Umstände, insbesondere der dem Vertragsabschluss zugrunde liegenden wirtschaftlichen Überlegungen und Kalkulationen sowie der durch den Vertrag angelegten Risikoverteilung zumutbar ist.

Beruft sich der Betreiber der Gebäudestromanlage auf diese Klausel, teilt er die jeweils beabsichtigte Vertrags- oder Preisänderung, letztere spätestens einen Monat vor Eintritt der Preisänderung, dem Teilnehmenden Letztverbraucher in Textform mit. Er hat dabei darauf hinzuweisen, dass der Teilnehmende Letztverbraucher die Änderung bis zum Eintritt der Änderung durch Erklärung in Textform annehmen könne und andernfalls der Betreiber der Gebäudestromanlage die Kündigung erkläre, die gegebenenfalls zum gleichen Datum wirksam werde. Der Vertrag endet zum bezeichneten Datum, wenn der Teilnehmende Letztverbraucher die Annahme nicht erklärt. Soll lediglich der Grund- oder Arbeitspreis um nachweisliche Änderungen der Kosten für die Leistungserbringung angepasst werden, kann der Betreiber der Gebäudestromanlage alternativ darauf hinweisen, dass dem Teilnehmenden Letztverbraucher ein Sonderkündigungsrecht zur fristlosen Beendigung des Vertrages zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen zustehe, wenn er die Vertragsänderung ablehne. Die Änderung wird dann zum angegebenen Zeitpunkt wirksam, wenn der Teilnehmende Letztverbraucher nicht kündigt. Bei unveränderter Weitergabe von umsatzsteuerlichen Mehr- oder Minderbelastungen, die sich aus einer gesetzlichen Änderung der geltenden Umsatzsteuersätze ergeben bedarf es keiner Mitteilung und es entsteht kein außerordentliches Kündigungsrecht (§ 41 Abs. 6 EnWG).

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Betreiber

12. Schlussbestimmungen

12.1. Rechtsgestaltende Erklärungen zu diesem Vertrag bedürfen der Textform.

12.2. Erfüllungsort für Ansprüche aus diesem Vertrag ist der Ort der Verbrauchsstelle.

13. Streitschlichtung und Verbraucherinformation für Verbraucher

13.1. Ist der Teilnehmende Letztverbraucher Verbraucher, so kann er Beschwerden, die den Vertragsabschluss, die Auslegung des Vertrages, seine Kündigung oder die Qualität der Leistung des Betreibers der Gebäudestromanlage betreffen, an diesen direkt richten.

13.2. Hilft der Betreiber der Gebäudestromanlage der Beschwerde nicht binnen einer Frist von vier Wochen ab, kann der Teilnehmende Letztverbraucher ein Schlichtungsverfahren nach § 111b EnWG beantragen bei:

Schlichtungsstelle Energie e. V.

Adresse: Friedrichstraße 133, 10117 Berlin
Telefon: 030 2757240-0, Fax: 030 2757240-69

E-Mail: info@schlichtungsstelle-energie.de
Web: www.schlichtungsstelle-energie.de

13.3. Das Recht der Beteiligten, die Gerichte anzurufen oder ein anderes Verfahren nach dem EnWG zu beantragen, bleibt unberührt. Die Einreichung einer Beschwerde bei der Schlichtungsstelle hemmt die gesetzliche Verjährung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 4 BGB.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Teilnehmender Letztverbraucher

Hinweis:

Dieses Muster enthält die gesetzlich vorgesehenen und rechtlich wesentlichen Regelungen eines Gebäudestromnutzungsvertrages nach § 42b EnWG, ist aber notwendigerweise sehr generell und ohne Rücksicht auf den jeweiligen Einsatzzweck oder besondere Anforderungen der Nutzer formuliert und bedarf daher einer Überprüfung und Anpassung an die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Die hierfür markierten Stellen sind regelmäßig zu prüfen, auszufüllen oder gegebenenfalls abzuändern.

Beschlussvorlage für die Errichtung der PV-Anlage und das Anstreben des Abschlusses von Gebäudestromnutzungsverträgen in einer WEG („erste Ebene“):

TOP:

Errichtung von PV-Anlagen [mit Speicher] und Betrieb im Wege der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

1. Allgemeines

- a. Auf dem [Dach / an der Wand] des Gebäudes soll eine PV-Anlage mit Speicher und erforderlichen Nebenanlagen gemäß **Anlage A** errichtet und an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Anlage soll von der Gemeinschaft als Gebäudestromanlage i. S. d. § 42a EnWG genutzt werden. Mit den Eigentümern und ggf. anderen Bewohnern des Gebäudes sollen Gebäudestromnutzungsverträge gemäß dem Muster **Anlage C** geschlossen werden. Die WEG selbst soll mit einem entsprechenden Anteil am Gebäudestrom zur Allgemeinstromversorgung teilnehmen und den verwendeten Strom in der Hausgeldabrechnung ausweisen.
- b. Die Verwaltung ist erst nach Eintritt der Bestandskraft zur Ausführung des Beschlusses berechtigt und verpflichtet. Von der Bestandskraft ist auszugehen, wenn kein Eigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist (ein Monat ab dem morgigen Tag) die bei Gericht eingereichte Beschlussanfechtung angezeigt hat. Der Beschluss darf ferner erst dann ausgeführt werden, wenn mindestens % der Sonderumlage nach Nr. 2a gezahlt ist.

2. Finanzierung und Kostenverteilung

- a. Zur Finanzierung der voraussichtlichen Kosten der Errichtung und des Betriebs der PV-Anlage wird [eine Sonderumlage erhoben], die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Sie ist binnen zwei Wochen, gerechnet ab dem Tag nach Fassung dieses Beschlusses, zu zahlen und der Erhaltungsrücklage zuzuführen. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.
- b. Ist absehbar, dass der nach dem vorstehenden Buchstaben a) festgelegte Kostenrahmen um mehr als 5% überschritten wird, hat die Verwaltung unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, die über das weitere Vorgehen entscheidet.
- c. Die Kosten der Durchführung dieses Beschlusses werden nach Miteigentumsanteilen entsprechend § 21 Abs. 2 WEG verteilt. Die Kostenberechnung ist als Anlage B diesem Beschluss beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Beschluss: Der Antrag ist angenommen.
 abgelehnt.

Jetzt BSW-Mitglied werden:

Werden auch Sie jetzt Mitglied in unserem Erfolgsbündnis und gestalten Sie Ihre Geschäftsgrundlagen künftig aktiv mit!

www.solarwirtschaft.de/dabei-sein/mitglied-werden/

...oder Mitgliedschaft 4 Monate kostenfrei testen:

www.solarwirtschaft.de/dabei-sein/schnuppermitgliedschaft/

Ihr Ansprechpartner

Benedikt Fischer

BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.


German Solar Association
EUREF-Campus 16
10829 Berlin

phone +49 30 2977788-33

fax +49 30 2977788-99

fischer@bsw-solar.de

[bsw.li/4bTjsHf](https://www.linkedin.com/company/bsw-li/4bTjsHf) 

[bsw.li/3QYcpom](https://www.x.com/bsw-li/3QYcpom) 

[bsw.li/2usud3D](https://www.youtube.com/channel/bsw-li/2usud3D) 

www.solarwirtschaft.de/feed/ 