

## Der ENERGATOR® im Mehrfamilienhaus — Stromverkauf an die Mieter oder Miteigentümer\*)

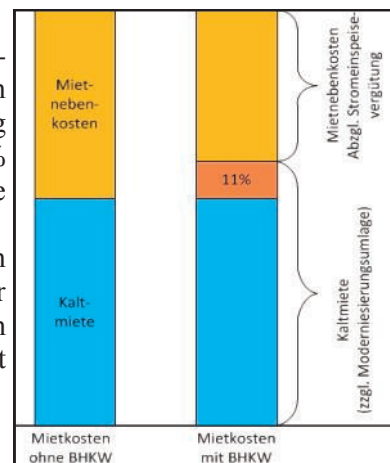
**ACHTUNG:** Die folgende Erläuterung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit! Es sollte in jedem Fall ein Steuerberater mit Kenntnissen im Energiesteuerrecht hinzugezogen werden! Auch werden hier Frage des Mietrechts berührt, so dass auch hier ein Mietrechtsexperte zur Rate gezogen werden sollte.

Beim Thema BHKW-Stromverteilung in Mehrfamilienhäusern sind grundsätzlich 2 Fälle zu unterscheiden: vermietete Mehrfamilienhäuser und Eigentümergemeinschaften in Mehrfamilienhäusern:

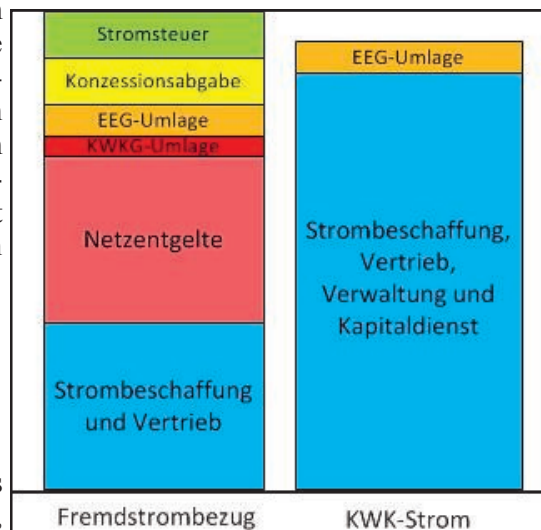
### 1. vermietete Mehrfamilienhäuser:

Die staatlichen Regelungen zur KWK-Strom-Vergütung fördern besonders den Verbrauch des erzeugten Stromes vor Ort; d.h. eine Komplett einspeisung des erzeugten Stromes kann in den meisten Fällen nicht wirtschaftlich sein. Es stellt sich also die Frage, wie der erzeugte Strom an Mieter verkauft werden kann und was dabei zu beachten ist. Dazu existieren verschiedene Abrechnungsmodelle, von denen an dieser Stelle nur die gängigsten vorgestellt werden sollen:

- a) Modernisierungsumlage: Bei diesem Abrechnungsmodell wird der KWK-Strom fast vollständig ins Stromnetz eingespeist. Die daraus entstehenden Einnahmen werden auf die Mietnebenkosten der einzelnen Mieter anteilig umgelegt, wodurch diese reduziert werden. Dagegen können dann bis zu 11% der Investitionskosten (Modernisierungsumlage) anteilig auf die Kaltmiete umgelegt werden. Für die Mieter ändert sich prinzipiell nichts, da sich die
- b) Höhe der Gesamtmiete (Kaltmiete plus Nebenkosten) nicht ändert. Für den BHKW-Betreiber ist dies das einfachste Abrechnungsmodell, da er weder einen großen Aufwand mit Abrechnungen und Buchhaltung hat noch vom Strom- und Wärmeverbrauch der Mieter abhängig ist. Allerdings generiert dieses Modell auch die längsten Amortisationszeit (ca. 10 Jahre).



- b) Einspeisung des KWK-Stroms ins Netz mit Verkauf an Dritte:  
Nach §4 Abs. 3 KWK-Gesetz kann der BHKW-Betreiber den KWK-Strom zu einem vertraglich vereinbarten Preis an Dritte verkaufen. Der Netzbetreiber ist dann verpflichtet, dem BHKW-Betreiber den Strom zu diesem Preis (und nicht zu dem staatlich garantierten Bedingungen) abzunehmen. Der Dritte muss dem Netzbetreiber seinerseits den Strom zu den vereinbarten Konditionen abnehmen plus ein Netznutzungsentgelt. Dieses Modell ist allerdings unvollständig geregelt und bei den heute geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen u.U. nicht umsetzbar.



- c) Verkauf des KWK-Stroms im Gebäude:  
Auch hier gibt es wieder mehrere Abrechnungsmodelle, von denen hier nur die praktikabelsten kurz dargestellt werden sollen. Für jedes dieser Modelle gilt, dass kein Mieter gezwungen werden kann, an der Nutzung des BHKW-Stroms teilzunehmen. Aber auch wenn nur ein Teil der Mieter mitmacht, wird sich der Betrieb eines BHKWs trotzdem lohnen:

#### c1) Teilversorgung der Mieter durch BHKW-Betreiber:

Bei diesem Modell versorgt der BHKW-Anlagenbetreiber die Mieter nur soweit mit Strom, wie das BHKW dies zulässt. Dem darüber hinaus gehenden Strom beziehen die Mieter weiter vom bisherigen Stromversorger. Neben dem organisatorischen Aufwand (jeweils zwei Stromverträge pro Mieter) und dem doppelten Abrechnungsaufwand, ergeben sich noch rechtliche Hindernisse: Nach §4 Stromgrundversorgungsverordnung funktioniert dieses Modell nur, wenn es sich bei der BHKW-Anlage um eine „Eigenan-

\*) Die Firma Giese übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieses Artikels!

lage“ handelt, d.h. im Eigentum aller Nutzer (Mieter und Eigentümer) steht. Oder die bisherigen Stromlieferanten haben keine entsprechende Regelung nach §4 StromGKV. Messtechnisch ist dieses Modell nur mit Bildung virtueller Zählpunkte (siehe Abbildung), also einer rechnerischen Aufteilung des Verbrauchs, zu erfassen.

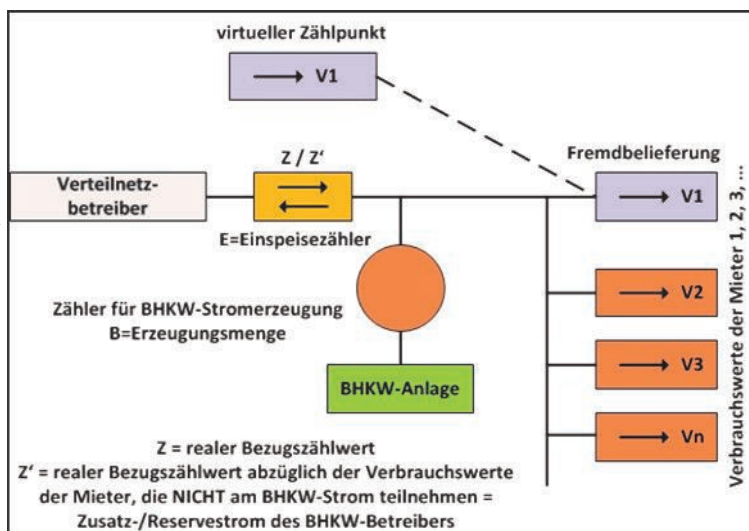
## c2) Vollversorgung der Mieter durch BHKW-Betreiber:

Auch hier gibt es wieder verschiedenen Abrechnungsmodelle, wie die „doppelte Sammelschne“, das „Bestandsmodell“ und das „Betriebskostenmodell“. An dieser Stelle soll nur das aktuelle „Summenzählermodell“ behandelt werden.

### Summenzählermodell:

Dieses Modell wurde mit dem KWKG 2009 neu eingeführt. Dabei ist der KWK-Anlagenbetreiber mit seinem Summenzähler der alleinige Netzanschlussnutzer des Gebäudes. Die Abrechnung der Mieter erfolgt gemäß §4 Abs. 3b Satz 2 KWKG über sog. „virtuelle Zählpunkte“ an den Unterzählern.

Dabei rechnen alle Mieter mit Fremdbelieferung (V1) ganz normal mit dem Stromlieferanten Ihrer Wahl ab. Alle Mieter, die am BHKW-Strom teilnehmen (V2, V3,...) rechnen mit dem BHKW-Anlagenbetreiber ab auf Basis der Zählwerte Ihrer Unterzähler. Der Anlagenbetreiber benötigt zur Bilanzierung neben der vom BHKW erzeugten Strommenge (Zähler B), der eingespeisten Strommenge € und den einzelnen Verbräuchen (V2, V3,..) noch den Reservestrombezug (Z') vom Verteilnetzbetreiber; also die Strommenge, die seine Abnehmer verbraucht haben und die NICHT vom BHKW erzeugt werden konnte. Diese errechnet sich aus der gesamten Strombezugsmenge (Z) abzüglich der Verbrauchsmenge der Fremdlieferung (V1).



Durch die Bildung virtueller Zählpunkte trägt nicht mehr der Netzbetreiber die Verluste, die zwischen Hausanschluss, Wohnungszähler und deren Eigenverbrauch auftreten. Der Summenzähler (Z/Z' - E) erfasst diese Verluste, ohne dass dies die Zählwerte der Wohnungszähler erhöht. Diese Verluste (3 bis 10% der Gesamtmenge der über die Kundenanlage verteilten Strommenge) trägt mithin der KWK-Anlagebetreiber.

**Mit diesem Abrechnungskonzept erschließt das KWKG-Gesetz seit 2009 das Potential von KWK-Anlagen in Mehrfamilienhäusern, indem es die freie Lieferantenwahl der Mieter mit geringem Aufwand sicherstellt und den KWK-Anlagenbetreiber nicht zum regulierungspflichtigen Netzbetreiber werden lässt.**

## 2. Eigentümergeinschaften in Mehrfamilienhäusern

Prinzipiell lassen sich die oben aufgeführten Abrechnungsvarianten auch auf Eigentümergeinschaften anwenden, da auch hier nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht alle Eigentümer am BHKW-Strom teilnehmen wollen. Damit die Gemeinschaft rechtlich als Eigentümer des BHKWs auftreten kann, sollte hier eine GBR gegründet werden, deren Mitglieder sich aus den Eigentümergeinschaft zusammensetzt. Die Fragen, welche steuerlichen Konzepte hier zum Tragen kommen und welche Vorteile sich eventuell aus anderen Modellen ergeben, können an dieser Stelle nicht ausreichend behandelt werden und sollten aufgrund der Aktualität immer mit einem Steuerberater geklärt werden.