



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

# Mieterstrom und Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

47. Fachgespräch der Clearingstelle EEG/KWKG zu  
Dezentralen Erzeugungs- und Verbrauchskonzepten

# Agenda

- I. Intro
- II. Überblick zu gesetzlichen Regelungen
  - 1. Mieterstrom
  - 2. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
- III. Dezentrale Erzeugungs- und Verbrauchskonzepte in der Praxis
- IV. Deep Dive: Beispielhafter Ablauf einer Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung
- V. Ausblick

# I. Intro

- Ziele der Förderung dezentraler Erzeugungs- und Verbrauchskonzepte aus Sicht des BMWK sind:
  - den Zubau von PV-Dachanlagen zu erhöhen und
  - Teilhabe an der Energiewende durch Nutzung von PV-Strom auch für Mieter:innen
- Aktuelles: mit Solarpaket I wurde Mieterstrom ausgeweitet & die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung neu eingeführt

# II. Mieterstrom - § 21 Abs. 3 EEG 2023, 42a EnWG

## Anwendungsbereich der Mieterstromregelung ( § 21 Abs. 3 EEG):

- Lieferung von PV-Strom aus PV-Anlage zum Verbrauch durch Dritte in demselben Quartier
- **Persönlich/ Gebäudetyp:**
  - Bisher: nur Wohngebäude (mind. 40% Wohnnutzung)
  - seit Solarpaket I: jedes Gebäude, d.h. auch Gewerbe
- **Räumlich:**
  - Erzeugung: Gebäude & Nebenanlagen
  - Verbrauch: Gebäude & Nebenanlagen in demselben Quartier; keine Netzdurchleitung

# II. Mieterstrom - § 21 Abs. 3 EEG 2023, 42a EnWG

## Energiewirtschaftliche Vorgaben für Mieterstromverträge ( § 42a EnWG):

- Vollversorgungsgebot ( § 42a Abs. 2 EnWG)
- Verbraucher-/Mieter:innenschutz, insb. Gewährleistung des Rechts auf freie Lieferantwahl durch:
  - Freiwilligkeit
  - Verbot der Verknüpfung mit einem Wohnraummietvertrag (Ausnahmen: Sondermietverhältnisse)
  - Laufzeit & Kündigungsfristvorgaben
  - Preisvorgabe: 90% des lokalen Grundversorgungstarifs

# II. Mieterstrom - § 21 Abs. 3 EEG 2023, 42a EnWG

## Förderung durch Anspruch auf den Mieterstromzuschlag ( § § 19 Abs. 1 Nr. 3, 21 Abs. 3 EEG)

- Höhe ( § 48a EEG): orientiert an Einspeisevergütungs-Satz; Degression
- Bezugspunkt: direkt gelieferte PV-Strommenge
- Mit Solarpaket I: expliziter Ausschluss verbundener Unternehmen (inkl. Anzeigepflicht nach § 21c Abs. 2 EEG) bei Nichtwohngebäuden

# II. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GemGeV) – § 42b EnWG

## Anwendungsbereich der GemGeV ( § 42b Abs. 1 EnWG):

- Lieferung von ausschließlich PV-Strom aus Gebäudestromanlage zum Verbrauch durch Dritte in demselben Gebäude
- **Persönlich/ Gebäudetyp:** offen; Letztverbraucher im Gebäude
- **Räumlich:** Erzeugung u. Verbrauch in demselben Gebäude + Nebenanlagen
  - Gebäudedefinition ( § 3 Nr. 20a EnWG)
- Begriff der **Gebäudestromanlage** ( § 3 Nr. 20b EnWG): PV-Anlage + **Gebäudestromnutzungsvertrag**

# II. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

## Energiewirtschaftliche Vorgaben für Gebäudestromnutzungsverträge:

- **Viertelstundenscharfe Messung** der Strombezugsmengen
- **Keine Vollversorgung**; Letztverbraucher behält Stromliefervertrag mit Energieversorger -> Musterfall der PV-Teilstromlieferung
- Mindestinhalte des Gebäudestromnutzungsvertrags:
  - Anspruch des Letztverbrauchers auf anteilige Stromlieferung aus Gebäudestromanlage (inkl. Aufteilungsschlüssel) & Gegenleistung
  - Regelungen zu Betrieb, Erhaltung und Wartung



# II. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

## Energiewirtschaftliche Vorgaben für Gebäudestromnutzungsverträge:

- Zentrale Rechtsfolge: Befreiung von wesentlichen Lieferantenpflichten der §§ 40 ff. EnWG
- **Verbraucher-/Mieter:innenschutz weiterhin gesichert**, durch:
  - Informationspflichten ( § 42b Abs. 3 EnWG)
  - Reduzierte Abrechnungspflicht ( § 42b Abs. 4 EnWG)
  - insb. Gewährleistung des Rechts auf freie Lieferantenwahl durch Verweis auf Vorgaben des § 42a EnWG
- Sonderfall der WEG: GemGeV per Wohnungseigentümerbeschluss

# III. Dezentrale Erzeugungs-/Verbrauchskonzepte in der Praxis – was nun?



Quelle: Shutterstock



Quelle: Scheusner Projekt

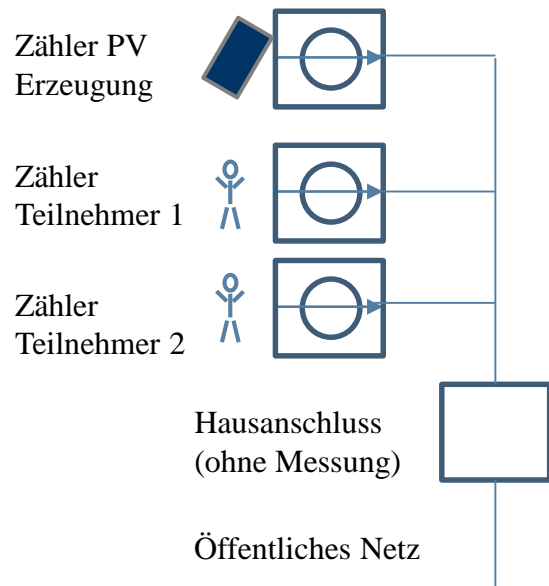
Volleinspeisung?

Mieterstrom?

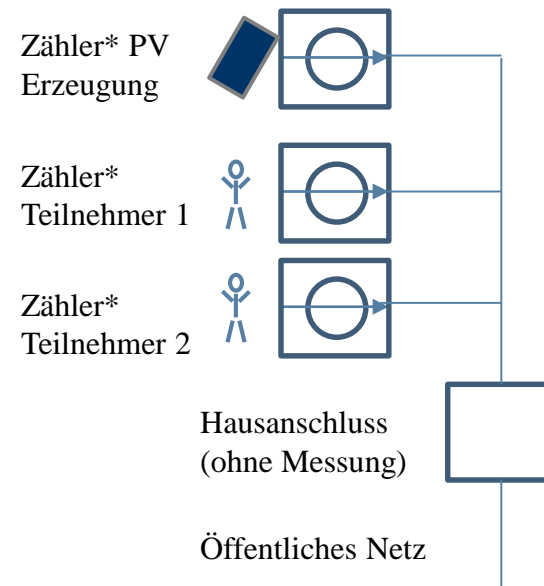
Gemeinschaftliche  
Gebäudeversorgung?

# III. Sicht des Elektroplaners: Drei Modelle mit gleichem technischem Aufbau

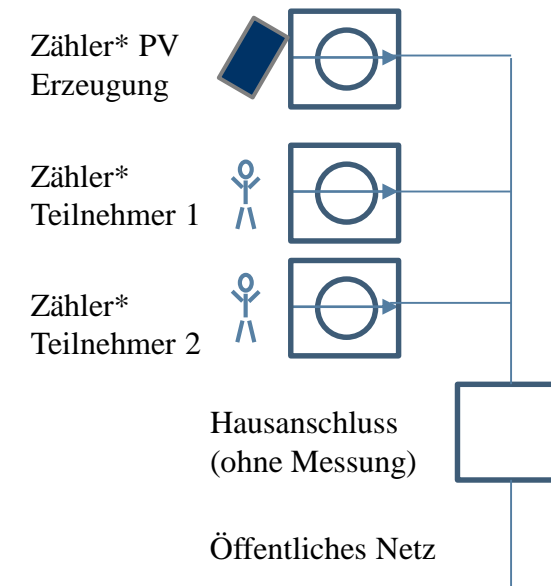
## Volleinspeisung



## Mieterstrom (mit virtuellen Summenzähler)

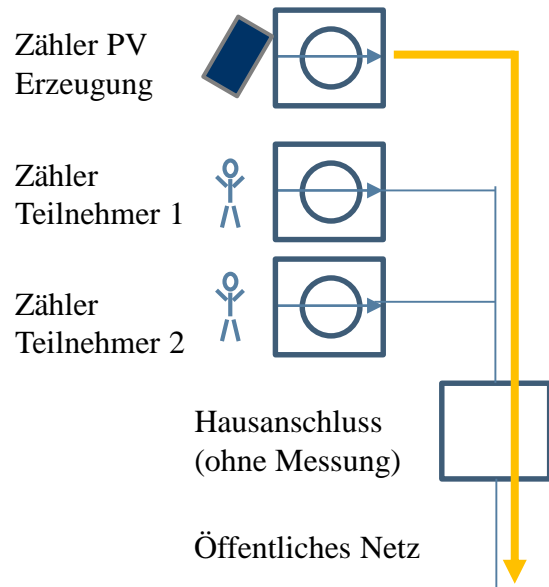


## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung



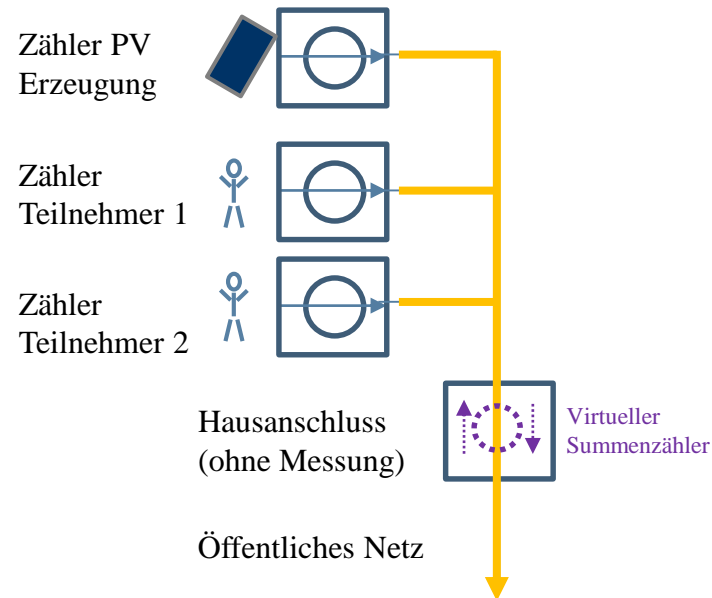
# III. Unterschiedliche Aufteilung des PV-Stroms erfolgt durch Smart Meter

## Volleinspeisung

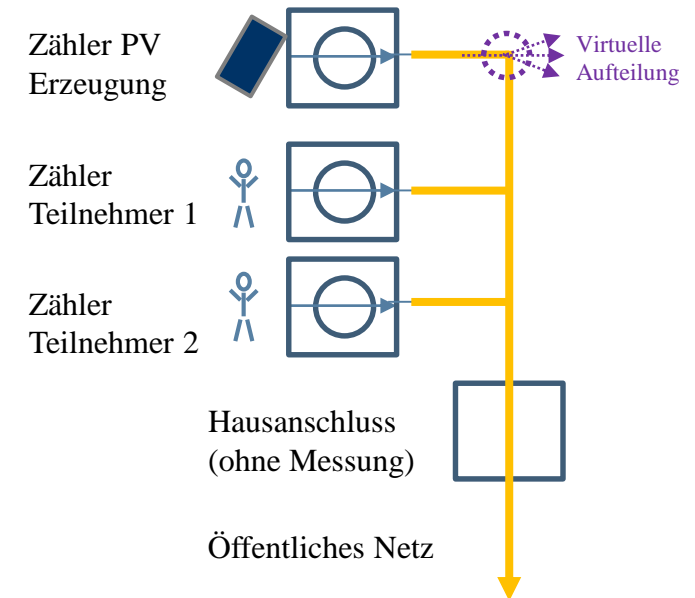


## Mieterstrom

(mit virtuellen Summenzähler)



## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung



# III. Sicht des Gebäudeeigentümers: Bewertung der Modelle muss individuell erfolgen

## Volleinspeisung

---

Einspeisevergütung  
(Volleinspeisung)

-

-

-

## Mieterstrom

---

Einspeisevergütung  
(Überschuss)

Mieterstromzuschlag

Mit Reststromlieferung:  
volle Lieferantenpflichten

Grundgebühr für  
Netznutzung fällt  
am Summenzähler an

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

---

Einspeisevergütung  
(Überschuss)

-

Nur PV-Strom-Lieferung:  
reduzierte Lieferantenpflichten

Grundgebühr für  
Netznutzung fällt  
je Letztverbraucher an

# III. PV-Teilbelieferung ermöglicht gemeinsame Nutzung von PV-Strom auch in mehreren Gebäuden



Quelle: Google Maps



Quelle: Google Maps



# III. PV-Teilbelieferung ermöglicht gemeinsame Nutzung von PV-Strom auch in mehreren Gebäuden

Volleinspeisung	Mieterstrom	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	PV-Teilbelieferung
Einspeisevergütung (Volleinspeisung)	Einspeisevergütung (Überschuss)	Einspeisevergütung (Überschuss)	Einspeisevergütung (Überschuss)
-	Mieterstromzuschlag	-	-
-	Mit Reststromlieferung: volle Lieferantenpflichten	Nur PV-Strom-Lieferung: <b>reduzierte</b> Lieferantenpflichten innerhalb eines Gebäudes	Nur PV-Strom-Lieferung: <b>volle</b> Lieferantenpflichten bei mehr als einem Gebäude

Beide Modelle ohne Nutzung des öffentlichen Netzes

# IV. Deep Dive: Beispielhafter Ablauf einer Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

1. Installation einer PV-Anlage auf Gebäude oder Nebenanlage.
2. Beauftragung eines Messstellenbetreibers (MSB) zur 15-Minuten-scharfen Erfassung von Erzeugung der PV-Anlage und des Verbrauchs der teilnehmenden Letztverbraucher.
3. Abschluss der Gebäudestromnutzungsverträge mit teilnehmenden Letztverbrauchern im Gebäude & Festlegung des Aufteilungsschlüssels.
4. Meldung des Aufteilungsschlüssels an VNB.
5. Im Betrieb: Messung der erzeugten PV-Strommenge je Viertelstunde & Zuweisung von Untermengen an Letztverbraucher durch den MSB.
6. MSB kommuniziert Strombezugsmengen des Reststrombezugs je teilnehmenden Letztverbraucher an den jeweiligen Reststromlieferanten zum Zwecke der Abrechnung.
7. MSB/Dienstleister kommuniziert Strombezugsmengen des PV-Stroms je teilnehmenden Letztverbraucher an Betreiber zum Zwecke der Abrechnung.
8. Betreiber führt Abrechnung mit teilnehmenden Letztverbrauchern durch.



# V. Ausblick

- Weitere Standardisierung der Prozesse durch Festlegungen der BNetzA
- Umsetzung von Art. 15a EMD (Recht auf Energy Sharing)

# Danke für das Interesse!

Die Photovoltaik-Strategie des BMWK:

[www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/photovoltaik-strategie-2023.pdf](http://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/photovoltaik-strategie-2023.pdf)

Hinweise und Anregungen:

[PV-Strategie@bmwk.bund.de](mailto:PV-Strategie@bmwk.bund.de)

