



FOTO: FOVIVAFOTO - STOCK.ADOBE.COM

NAHWÄRME UND MIETERSTROM

Energiewende im Wohnquartier

Energetische Quartiersversorgung ist en vogue: das Blockheizkraftwerk, das mit Kraftwärmekopplungstechnik (KWK) direkt vor Ort Strom und Wärme liefert. Die Solar-Dachanlage, deren umweltfreundlicher Solarstrom den Bewohnern für ihre Haushalte sowie bestenfalls auch noch für ein grünes Aufladen ihrer Elektrofahrzeuge zur Verfügung steht. All das sind nicht zuletzt aus Gründen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes Erwartungen der Kunden, sodass entsprechende Konzepte im Projektentwicklungsgeschäft derzeit kaum mehr wegzudenken sind. Doch wie sind hier die rechtlichen Vorgaben?

Will man Wohnquartiere dezentral aus vor Ort installierten Anlagen mit Wärme und Strom versorgen, muss man derzeit eine Reihe von rechtlichen Vorgaben beachten. Die jüngste obergerichtliche Rechtsprechung und auch die neuen Vorgaben aus dem Europarecht setzen dabei einen Rahmen, den es primär zu beachten gilt.

Die neuen europäischen Richtlinien

Die größten Impulse in Richtung Quartiersversorgung gehen derzeit von Europa aus. Die neue Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie aus dem Jahr 2018 (Richtlinie [EU] 2018/844), die bis zum 10.03.2020 in deutsches Recht umzusetzen ist, bleibt da zwar noch relativ vage, will aber immerhin mittel- bis langfristig auf eine Förderung des sog. integrierten Quartiers- und Nachbarschaftsansatzes hinwirken. Zudem heißt es in einem der sog. Erwägungsgründe wie folgt wörtlich: „Durch Innovationen und neue Technologien können Gebäude auch zur allgemeinen Dekarbonisierung der Wirtschaft einschließlich des Verkehrssektors beitragen. So können Gebäude als Hebel für die Entwicklung der notwendigen Infrastrukturen für das intelligente Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen.“ Diese Absicht wird sodann in Art. 8 Abs. 2 und 5 dieser Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie auch durch handfeste Vorgaben flankiert. Denn nach diesen Normen sind die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, also auch Deutschland, dazu verpflichtet, bis spätestens März 2020 verbindliche Regelungen einzuführen, die zur Schaffung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge auch beim Quartiersneubau verpflichten. Ganz konkret muss damit spätestens ab März 2020 in Deutschland beim Bau von Nichtwohngebäuden, in denen mehr als zehn Stellplätze vorhanden sind, die

gesetzliche Verpflichtung bestehen, dass für jedes dieser Nichtwohngebäude mindestens ein Ladepunkt für Elektrofahrzeuge und zusätzlich Schutzrohre für jeden fünften Stellplatz gleich mit einzubauen sind. Bei Wohngebäuden sind sogar für jeden Stellplatz Schutzrohre für den späteren Anschluss von Ladepunkten zu verlegen. Gleiches muss spätestens ab März 2020 dann auch bei größeren Renovierungen gelten. Allein das sind erhebliche Anforderungen für jeden Neubau oder auch jede Sanierung von Quartieren. Diese Anforderungen aus dem Bereich der Elektromobilität werden die Nachfrage nach lokalen Stromquellen im Quartier erhöhen.

Ähnliche Ansätze enthält auch die im Dezember 2018 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Richtlinie (Richtlinie [EU] 2018/2001). Diese erstreckt nämlich die sog. Eigenversorgung im Bereich erneuerbarer Elektrizität nunmehr auch auf solche Letztverbraucher, die „an Ort und Stelle innerhalb definierter Grenzen“ für ihre Eigenversorgung Strom erzeugen. Zusätzlich lässt sie erstmals auch „gemeinsam handelnde Eigenversorgung“ zu, also eine Gruppe von mehreren Eigenversorgern, die gemeinsam die gleichen Vorteile bekommen sollen wie bisher nur der einzelne Eigenversorger. Gerade diese Zulassung von Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften wird den deutschen Gesetzgeber mit seinem bisherigen Erfordernis der strengen Personenidentität beim Eigenverbrauch vor große Herausforderungen stellen. Denn diese Zulassung erfordert bis spätestens Sommer 2021 (genauer: bis zum 30.06.2021) einigen Umsetzungsbedarf im deutschen Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bei der sog. EEG-Umlage. Diese macht einen erheblichen Teil des Strompreises in Deutschland aus. Sofern ein Quartier

Sofern ein Quartier mit erneuerbarem Strom versorgt wird, ist zu erwarten, dass im Rahmen der EEG-Umlage günstigere Strompreise für den lokal produzierten Strom angeboten werden können.

mit erneuerbarem Strom versorgt wird, steht danach zu erwarten, dass günstigere Strompreise für den lokal produzierten Strom angeboten werden können. Auch die Regelungen in der Erneuerbare-Energien-Richtlinie können daher einen erheblichen Schub für die wirtschaftliche Attraktivität energetischer Quartiersversorgungskonzepte bewirken. Denn der von solchen Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften „an Ort und Stelle“ im Quartier produzierte Strom wird spätestens ab Sommer 2021 wohl schwerlich noch mit der vollen EEG-Umlage belastet werden können.

Für Euphorie besteht dennoch kein Anlass: Denn entgegen zwischenzeitlicher Tendenzen gibt die im Dezember 2018 verabschiedete Schlussfassung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie wenig Anlass zur Hoffnung dahingehend, dass die sog. Bagatellgrenze des komplett umlagefreien Eigenverbrauchs (die derzeit laut EEG bei nur 10 kW installierter Leistung liegt) zwingend steigen muss. Jedenfalls sprechen juristisch die besseren Argumente dafür, dass der deutsche Gesetzgeber auch zukünftig dabei bleiben darf, für eigenerzeugten erneuerbaren Strom aus Anlagen größer 10 kW eine reduzierte EEG-Umlage zu verlangen. Dies zumindest solange diese Belastung nicht die „Rentabilität des Projekts“ und den „Anreiz-effekt der betreffenden Förderung“

untergräbt (vgl. Art. 21 Abs. 3 lit. a) Erneuerbare-Energien-Richtlinie). Das freilich zeigt auf, dass dem jeweiligen Betreiber der Erzeugungsanlage künftig europarechtlich das Recht zusteht, eine Reduzierung oder einen vollständigen Wegfall der Belastungen mit der EEG-Umlage dann zu verlangen, wenn er nachweist, dass diese Belastungen andernfalls dazu führen würden, dass die Rentabilität für seine Eigenversorgung verloren ginge. Zumindest diesen neuen Zusammenhang zwischen Rentabilität des Projekts einerseits und EEG-Umlagenbelastung andererseits muss die deutsche Bundesregierung binnen der Umsetzungsfrist dieser Richtlinie (also bis spätestens zum 30.06.2021) europarechtskonform im EEG abbilden.

Die neue Rechtsprechung

Neben diesen neuen Tendenzen aus Europa sind aus Sicht der Quartiersversorgung insbesondere die jüngsten Entwicklungen in der deutschen Rechtsprechung zu beachten. Namentlich das Oberlandesgericht Düsseldorf und auch das Oberlandesgericht Frankfurt haben nämlich in 2018 bemerkenswerte Entscheidungen getroffen, welche die Fragen rund um die dezentrale Quartiersversorgung mit Strom neu determinieren. Alle diese Entscheidungen befassen sich mit dem Begriff der sog. Kundenanlage. Diese Kundenanlage ist unabdingbare Voraussetzung für eine wirtschaftliche Stromversorgung aus Kleinanlagen im Quartier. Denn eine Förderung des lokal vor Ort verbrauchten Stroms aus diesen Kleinanlagen im Quartier erfolgt nur dann, wenn der Strom außerhalb des Netzes der allgemeinen Versorgung verbleibt. Das verlangen sowohl das Kraft-Wärm-Kopplungs-Gesetz (KWKG) für den dezentralen Stromverbrauch aus Blockheizkraftwerken als auch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für den dezentralen



FOTO: FOCUS FINDER - STOCKADOB.COM

tralen Stromverbrauch aus ebenfalls im Quartier installierten Solar-Dachanlagen. Als weiterer positiver Effekt einer Kundenanlage kommt hinzu, dass in dieser Kundenanlage zugunsten der im Quartier angeschlossenen Letztverbraucher eine Stromverteilung netzentgeltfrei erfolgen kann. Auf diese Weise ist grundsätzlich sichergestellt, dass der Betreiber einer kleinen Stromerzeugungsanlage im Quartier den Bewohnern dieses Quartiers auch tatsächlich konkurrenzfähige Strompreise anbieten kann. Doch wie immer im Recht ist all dies an enge Voraussetzungen geknüpft. Denn eine solche Kundenanlage setzt nach § 3 Nr. 24a EnWG nicht nur voraus, dass das Areal, auf dem sie sich befindet, ein räumlich zusammengehörendes Gebiet darstellt, sondern auch, dass diese Kundenanlage für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs unbedeutend ist. Schließlich muss sie jedermann zum Zwecke der Durchleitung diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden (vgl. dazu im Einzelnen den Wortlaut des § 3 Nr. 24a EnWG).

Das Oberlandesgericht Frankfurt hat dazu mit Beschluss vom 08.03.2018 nun entschieden, dass zulasten von Betreibern einer Kundenanlage im Grunde zunächst einmal immer die Entgeltlichkeit vermutet werde. Das heißt, dass zunächst einmal immer davon ausgegangen werde, dass in dem dezentral verkauften Objektstrom, den ein Kundenanlagenbetreiber den in dieser Kundenanlage angeschlossenen Stromkunden anbietet, auch verbrauchsabhängige Entgelte für die Nutzung dieser Kundenanlage enthalten seien. Diese Vermutung, so das OLG Frankfurt, müsse jeder Kundenanlagenbetreiber erst einmal widerlegen, andernfalls man nicht von einer regulierungs- und netzentgeltfreien Kundenanlage ausgehe könne.

Dies sind doch sehr hohe Anforderungen an die Nachweispflicht. Freilich können sie im Zusammenhang mit der Quartiersversorgung recht einfach erfüllt werden. Denn das für die netzentgeltfreie Strombelieferung konstitutiv notwendige Kriterium der Unentgeltlichkeit ist immer auch dann erfüllt, wenn eine Kundenanlage im Rahmen eines vertraglichen Gesamtpakets zur Verfügung gestellt wird (beispielsweise im Rahmen eines Miet- oder Pachtvertrags). Ebenso möglich bleibt eine verbrauchsunabhängige Umlage der mit Errichtung, Betrieb und Wartung der Kundenanlage verbundenen Kosten im Strompreis. Das alles hat ebenso das OLG Frankfurt anerkannt und steht auch im Einklang mit dem Willen des Gesetzgebers (siehe Bundestags-Drucksache 17/6072, S. 51). Es kann daher bei entsprechend sorgsamer Ausgestaltung der Ver-

träge bei der Entwicklung von dezentralen Stromversorgungskonzepten fürs Quartier gut planbar umgesetzt werden. Man muss lediglich rechtzeitig auf entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen, Teilungserklärungen und Stromlieferverträgen Obacht legen.

Etwas weniger erfreulich für ambitioniertere Quartiersversorgungskonzepte sind freilich die weiteren Aussagen, die nicht nur in der bereits vorgenannten Entscheidung des OLG Frankfurt vom März 2018, sondern auch in der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 13.06.2018 (Az. VI-3 Kart 48/17) zu finden sind. Hierbei handelt es sich um die sehr einschränkende Auslegung der sog. Wettbewerbsirrelevanz. Diese Irrelevanz oder „Unbedeutendheit für den Wettbewerb“ ist zwar gleichfalls für die netzentgeltfreie Quartiersversorgung mit Mieterstrom Voraussetzung (vgl. § 3 Nr. 24a lit. c) EnWG), kann aber im Gegensatz zu den Aussagen insbesondere des OLG Düsseldorf (a. a. O.) nicht einfach mit dem Umstand begründet werden, dass diese jedenfalls offensichtlich zu verneinen sei, wenn über 400 Haushalte an der Kundenanlage im Quartier angeschlossen seien. Das ist ganz offen-

Vom OLG Frankfurt und auch vom OLG Düsseldorf gab es im letzten Jahr Entscheidungen, die den Mieterstrom betreffen.



FOTO: TRAVELVIEW - STOCK.ADOBE.COM

„Die Frage, ob eine regulierungs- und netzentgeltfreie Quartiersversorgung mit Mieterstrom möglich ist, ist letztendlich immer eine **Frage des Einzelfalls**. Feste Schwellenwerte oder Pauschallösungen gibt es hier nicht.“

sichtlich falsch, zumal es überhaupt nicht begründet wird. Tatsache ist, dass es solche festen Schwellenwerte nach dem Willen des Gesetzgebers gerade nicht geben sollte und weiterhin auch nicht geben soll. Insofern muss eine Einzelfallbetrachtung mit einer Gesamtschau aller relevanten Aspekte vorgenommen werden – und verbieten sich per se pauschale Lösungen. Im Übrigen ist es schwer denkbar, dass eine Kundenanlage, durch die jeder Stromlieferant diskriminierungsfrei und unentgeltlich durchleiten darf, gleichwohl die Irrelevanz der Wettbewerbsbeeinflussung überschreitet und überhaupt bedeutend für den Wettbewerb werden kann. Zwar ist es einzuse-

hen und ohne Zweifel sinnvoll, dass alle Monopolstrukturen, d.h. auch zur Verfügung gestellte Stromkabel in einem Wohnquartier, grundsätzlich zu regulieren sind, aber wo liegt denn die Notwendigkeit einer solchen Regulierung, wenn der Wettbewerb anderweitig sichergestellt ist und bereits von daher eine Bedeutsamkeit für den Wettbewerb nicht in Betracht kommen kann? Mit diesen Einwänden gehen sowohl das OLG Frankfurt also auch das OLG Düsseldorf sehr inkonsequent um und lassen die Rechtsanwender – inklusive der Netzbetreiber – damit relativ ratlos stehen. Es bleibt zu hoffen, dass dies der Bundesgerichtshof, der gegen diese Urteile angerufen



wurde und wohl im Sommer 2019 hierüber entscheiden wird, anders sehen und dies daher auch bei den größeren Quartieren nicht nachhaltig zu rechtswidrigen Hemmnissen für Mieterstrommodelle führen wird. Denn rechtswidrig und damit mit allen Rechtsmitteln angreifbar sind solche Aussagen von Netzbetreibern und Obergerichten allemal.

Erfreulich klarer und dementsprechend auch bessere Planbarkeit und höhere Rechtssicherheit erzeugend, ist eine andere Entscheidung des OLG Düsseldorf, die ebenfalls am 13.06.2018 (Az.: VI-3 Kart 77/17) erging. Denn in dieser wird mit handhabbaren und von jedem Rechtsanwender nachvollziehbaren Kriterien konkretisiert, dass das ebenfalls für die Kundenanlage konstitutive Element des „räumlich zusammengehörenden Gebietes“ (vgl. § 3 Nr. 24a lit. a) EnWG) auch durchaus bei öffentlichen Straßen, die dieses Gebiet kreuzen, noch bejaht werden kann. Es genügt danach nämlich eine wie auch immer geartete Einheitlichkeit des Gebiets, selbst wenn mehrere Grundstücke betroffen sind. Namentlich die folgenden Kriterien



FOTO: SEEYOU | C. STEPS – STOCK.ADOBE.COM

Die dezentrale (Nah-)Wärmeversorgung des Quartiers kann mit der dezentralen Stromversorgung aus umweltfreundlich vor Ort erzeugtem Mieterstrom, wie z. B. aus Photovoltaik, kombiniert werden.

sprechen dabei gegen einen gebiets-trennenden Charakter der mitten durch eine Kundenanlage (ein Quartier) verlaufenden öffentlichen Straße: die Bauart und das Ausmaß der Verkehrsquerung(en), der Charakter der Straße als Hauptverkehrsstraße oder zum Zwecke der Erschließung des Gebiets (Anliegerstraße) sowie Art und Ausmaß der tatsächlichen Nutzung. Je nachdem, wie trennend dementsprechend aufgrund dieser Kriterien die Straße wirkt, liegt mithin ein „räumlich zusammengehörendes Gebiet“ trotz Kreuzung der Straße noch vor, oder aber eben nicht. Das alles sind deutlich positivere Impulse für alle Mieterstrommodelle, die über die reine Versorgung von geschlossenen Wohnkomplexen hinausgehen. Denn mit dieser Entscheidung des OLG Düsseldorf lassen sich endlich auch für ganze Wohnquartiere (sei es im Bestand, sei es im Neubau) Mieterstrommodelle mit KWK- und/oder Solar-Anlagen rechtssicherer planen und entwickeln – sowie notfalls gegen den Widerstand des örtlichen Verteilnetzbetreibers auch behördlich bzw. gerichtlich durchsetzen.

Fazit

Auch wenn die drei vorgenannten Entscheidungen der Obergerichte derzeit noch beim BGH überprüft werden (müssen), so kann man aus ihnen dennoch bereits heute wertvolle Impulse für die Planung von hocheffizienten und klimafreundlichen Strom- und Wärmeversorgungs-lösungen bekommen. Die Planungen etwa der Installation eines kleinen Blockheizkraftwerks in einem der Keller einer geplanten Reihenhaussiedlung oder auch die Planung von Solaranlagen auf den Dächern eben dieser Reihenhäuser werden dadurch wesentlich handhabbarer und mithin auch deutlich attraktiver. Auf diese Weise kann endlich hoch sinnvoll die dezentrale (Nah-)Wärmeversorgung des Quartiers mit der dezentralen Stromversorgung aus umweltfreundlich vor Ort erzeugtem Mieterstrom (aus KWK oder PV) kombiniert werden. Das ist nicht nur klimafreundlich, weil mit wenigen Energieverlusten verbunden, sondern entlastet auch den Ausbaubedarf der Stromnetze. Schlussendlich sei auch noch eine Bemerkung zur Nahwärme erlaubt, auch wenn es dazu keine aktuell neue Rechtsprechung gibt und es daher hier beim Alten bleibt: Sofern der dezentrale Wärmelieferant (Contractor) hohe (Anfangs-)

Investitionen in die von ihm zu verantwortende Heizanlagentechnik im Objekt/Quartier übernimmt, kann er weiterhin auf seine rechtliche Gleichstellung mit dem Fernwärmelieferanten vertrauen. Die Anwendbarkeit der AVBFernwärmeV auf den Vor-Ort-Wärmelieferanten bleibt also unverändert bestehen und wird weiterhin nicht infrage gestellt (siehe dazu grundlegend BGH, 25.10.1989, VIII ZR 229/88; BGH, 15.02.2006, VIII ZR 138/05). Auch das bleibt also aktuell ein weiterer Pluspunkt für die dezentrale Quartiersversorgung. ■

Dr. Dirk Legler

Rechtsanwalt



Rechtsanwalt Dr. Dirk Legler ist Partner der Kanzlei Günther in Hamburg. Er ist seit mehr als 15 Jahren hochspezialisierter Anwalt im Recht der dezentralen Objektversorgung mit Wärme und Strom. Er vertritt sowohl Energielieferanten und -dienstleister als auch Kunden und Immobilieneigentümer. Dr. Legler ist zudem als Juristischer Beirat zweier Energiefachverbände stark mit der Politikberatung befasst und schließlich als viel gefragter Referent und Moderator auf zahlreichen Fachveranstaltungen präsent.

www.rae-guenther.de