

Rechtliche Rahmenbedingungen für KWK- Anlagen in der Wohnungswirtschaft

im Rahmen der Veranstaltung
„Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft“

Düsseldorf, 28.01.2010

Rechtsanwalt Ulf Jacobshagen

Über uns

- Gegründet 1970
- Büros in Berlin, Köln, München, Stuttgart, Wien
- Über 120 Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
- Führend in der Beratung der Energie- und Infrastrukturbranche mit interdisziplinärem Ansatz
- Spezialisiert besonders auf:
 - Energie-, Wasser-/Abwasser- und Abfallwirtschaft, ÖPNV und Telekommunikation
 - Regulierungsrecht
 - Gesellschafts-, Steuer- und Arbeitsrecht
 - Wettbewerbs- und Kartellrecht
 - Umwelt-, Kommunal- und Vergaberecht
 - Finanzierungen
 - Betriebswirtschaftliche Beratung/ Wirtschaftsprüfung
 - Recht des Energie- und Zertifikatehandels
 - Forderungsmanagement und insolvenzrechtliche Beratung aus Gläubigersicht
- Erfolgreiche Vertretung unserer Mandanten in einer Vielzahl von Grundsatzfragen
- Mandanten: Kommunen und Gebietskörperschaften, ca. 350 Stadtwerke und kommunale Verkehrsunternehmen, international agierende Versorgungs- und Handelsunternehmen, Betreiber regenerativer und konventioneller Erzeugungsanlagen, Projektentwickler, Banken, Industrieunternehmen...

Ulf Jacobshagen, Rechtsanwalt

ulf.jacobshagen@bbh-online.de - Tel.: 030 / 611 28 40-57

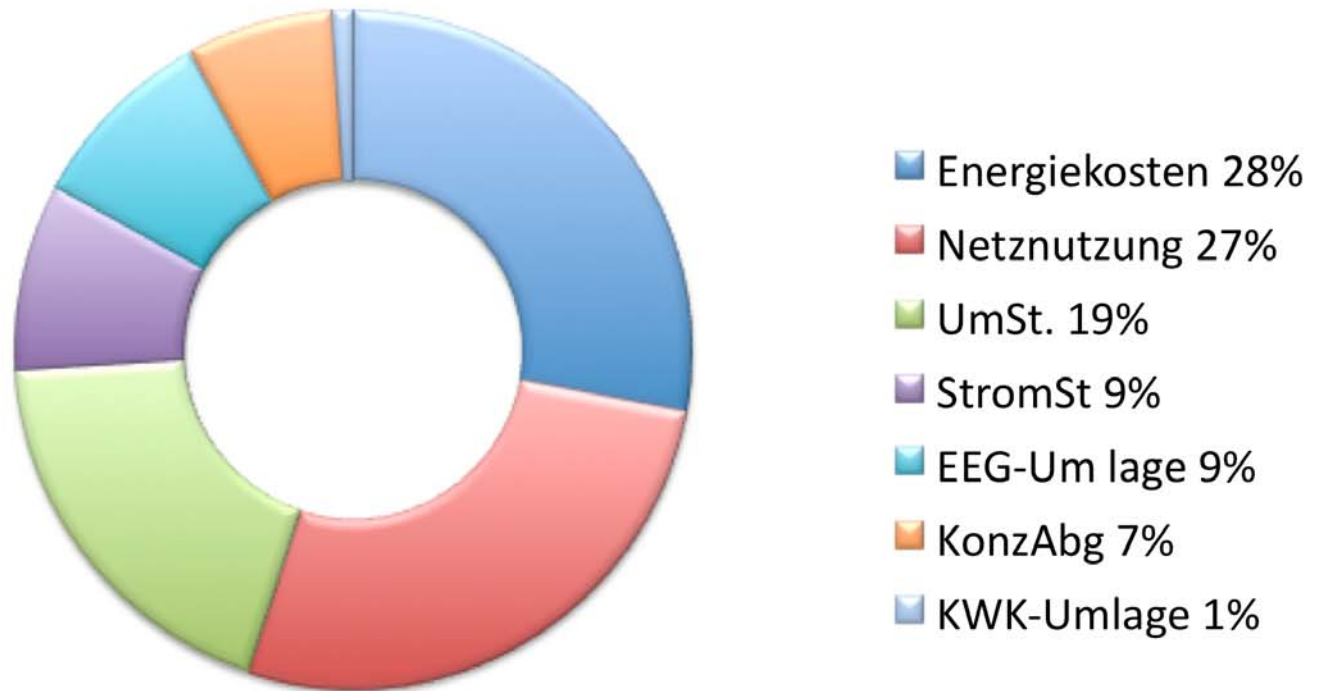


- geboren 1970 in Haan/Rheinland
- verheiratet, Vater von zwei Töchtern und einem Sohn
- 1987/1988 einjähriger Auslandsaufenthalt in Fairbanks, Alaska
- 1991 - 1994 Studium Diplom-Sozialwissenschaften in Göttingen
- 1994 - 1999 Studium der Rechtswissenschaften in Göttingen mit Wahlfach im Umwelt- und Energierecht, studienbegleitendes Auslandssemester an der University of California, Santa Cruz
- 1999 - 2001 Referendariat in Hannover, Göttingen, Erfurt und Berlin mit Wahlstation bei einem Bundestagsabgeordneten (Mitglied des Rechtsausschusses)
- 2001 - 2002 Mitarbeiter der Bundestagsabgeordneten Michaela Hustedt (Mitglied des Wirtschafts- und Umweltausschusses, Energiepolitische Sprecherin der Fraktion)
- seit 2002 Rechtsanwalt bei BBH Berlin
- regelmäßige Vortrags- und Publikationstätigkeit in den Bereichen Kraft-Wärme-Kopplung, Erneuerbare Energien, Wärmeversorgung, Areal- und Objektnetze

Inhaltsübersicht

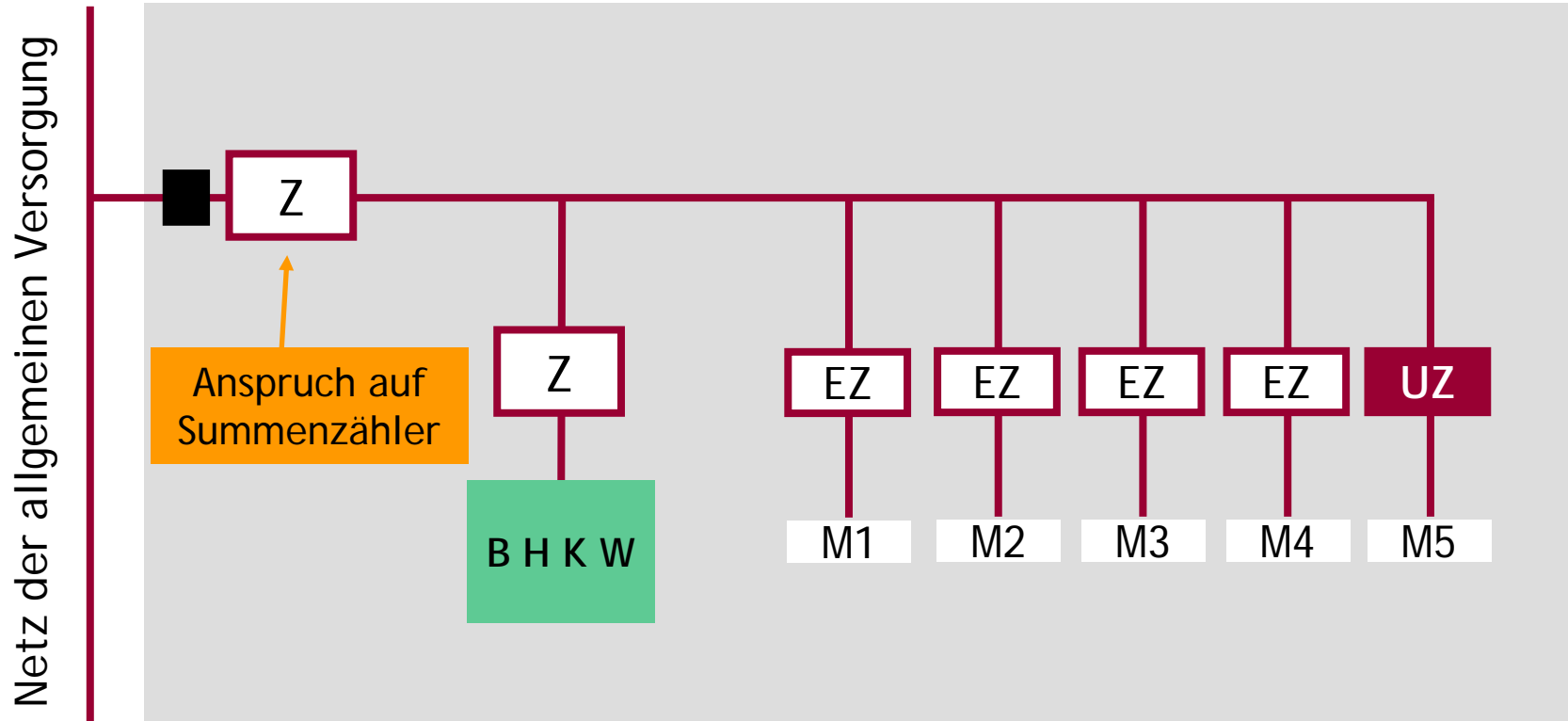
- I. Einführung: Betreibermodell nach dem KWKG 2009**
- II. Rechtsfragen im Verhältnis Vermieter - Mieter**
 1. Mietrecht - Umstellung der Wärmeversorgung
 2. Stromlieferung an Mieter
 3. Abrechnung der KWK-Wärme
 4. Umsatzsteuer
- III. Pflichten des Vermieters bei Stromversorgung**
- IV. Erfüllung der Nutzungspflicht nach dem EEWärmeG**

I. Zusammensetzung des Strompreises



**Vereinfachte
Beispieldarstellung**

I. Beispiel: Objektversorgung mit BHKW



I. Vorteile der Eigenversorgung mit Strom aus KWK-Anlage

■ Erhalten:

- KWK-Zuschlag für gesamten Strom
- Vermiedene Netzentgelte für Überschussstrom
- Vergütung nach EEX für Überschussstrom
- Stromsteuerbefreiung für im Objekt verbrauchte Strommenge
- Förderung Mini KWK-Richtlinie(?)

■ Zahlen nur für Zusatz- und Reservestrom:

- Konzessionsabgabe
- KWK-Umlage
- Netzentgelte
- Stromsteuer

■ Eigenerzeugte Strommenge ist davon befreit

■ EEG-Umlage muss für gesamte Strommenge gezahlt werden

II. Überblick: Mietrechtliche Probleme

- Umstellung auf Wärme- (und ggf. Strom-) Versorgung aus einer KWK-Anlage ist für die Mieter u.U. mit baulichen und finanziellen Belastungen verbunden
- Entscheidend bei der Umsetzung eines Projekts:
 - Können die Mieter den Einbau der Anlage verhindern oder verzögern?
 - Können die Kosten des Einbaus auf die Mieter umgelegt werden?

II.1. Umstellung auf Wärmeversorgung aus KWK-Anlagen

- **BGH, Urteil v. 24.09.2008 (VIII ZR 275/07)**
Umstellung der Wärmeversorgung einer Mietwohnung von Gasetagenheizung auf Anschluss an das aus KWK-Anlage gespeiste Fernwärmenetz
 - ➔ ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie und damit eine Modernisierungsmaßnahme
 - ➔ **Duldungspflicht** des Mieters nach § 554 BGB (Ausnahmen nur in besonderen Härtefällen)

II.1. Umstellung auf KWK-Anlage: Kostenumlegung

- BGH-Urteil zur Modernisierung (VIII ZR 275/07) ist auch für die Frage der Kostenweiterreichung von Bedeutung
- § 559 BGB: Erhöhung der jährlichen Miete um 11% der „für die Wohnung“ aufgewendeten Kosten möglich
- Problem: Kostenaufteilung Strom/Wärme
 - KWK-Anlage aufgrund der Stromerzeugungseinheit wesentlich teurer als Gaskessel
 - Kostenteilung entsprechend der Kenndaten der Anlage (z.B. Strom 1/3, Wärme 2/3) oder auf der Grundlage fiktiver Investitionskosten für neue Heizungsanlage

II.2. Verpflichtung der Mieter zur Stromabnahme?

- Die Mieter können vertraglich nicht zur Abnahme des in der KWK-Anlage erzeugten Stroms gezwungen werden
- Es gilt das allgemeine energierechtliche „Recht der freien Lieferantenwahl“
- Gleichwohl: günstige Bezugskosten sind i.d.R. für die Mieter überzeugend

II.2. Vertragslaufzeit des Stromlieferungsvertrags

- unbefristet mit Kündigungsfrist von einem Monat bzw. bei einem Umzug zweiwöchige Frist auf das Ende eines Kalendermonats (entsprechend § 20 StromGVV)
- Festlaufzeit max. 2 Jahre mit Verlängerungsoption jeweils um 1 Jahr; Kündigungsfrist nicht länger als 3 Monate (§ 309 Nr. 9 BGB)

II.2. Kalkulation der Vergütung für Stromlieferung

- Mischpreis aus Kosten für Zusatzstrombezug und Eigenerzeugung
- Steuern- und Abgaben und sonstige Belastungen können gesondert abgerechnet werden:
 - EEG-Umlage
 - KWK-Umlage
 - Stromsteuer
 - Konzessionsabgabe
 - Netzentgelte für Zusatzstrombezug

II.3. Abrechnung der KWK-Wärme im Mietverhältnis

- Regelfall: Mietvertragliche Pflicht
 - Anwendbarkeit Heizkostenverordnung
 - Betrieb von Heizungsanlage
 - Kosten von Wärmelieferungen
 - Regelungsadressat:
 - Gebäudeeigentümer
 - oder Betreiber der Heizungsanlage im Auftrag des Gebäudeeigentümers (z.B. bei Direktabrechnung gegenüber Mietern)

II.3. Abrechnung nach Heizkostenverordnung

- Pflicht zur Verbrauchserfassung und Kostenverteilung:
§§ 4 bis 6
- Verteilungsformeln in den §§ 7 bis 9
 - Bei Versorgungsanlagen für Wärme sind zwischen 50 und 70 Prozent der Betriebskosten der zentralen Heizungsanlage über die Nutzer ihrem erfassten Wärmeverbrauch nach zu verteilen.
 - Im übrigen: anteilig nach Wohn-/ bzw. Nutzfläche

II.3. Problem bei der Abrechnung nach HeizKV

- Mietern darf nur der Aufwand für die Wärmeversorgung in Rechnung gestellt werden
- KWK-Anlagen erzeugen „gekoppelt“ an die Wärmezeugung auch Strom
 - Zum Zwecke der Abrechnung müssen Kosten für Strom- und Wärmeerzeugung fiktiv getrennt werden
 - Ansatzpunkt unklar: Bundesrat hat BundesReg um Klarstellung bei nächster HeizKV-Novelle gebeten
 - Lösungsansatz: Orientierung der abrechnungsfähigen Brennstoffkosten bei Ansatz von fiktiven Kesselkosten als Übergangslösung bis zu HeizKV-Novelle

II.4. Aktuelles zur Umsatzsteuer

- BFH Urteil v. 15.01.2009 (V R 91/07)
 - Neu: Nebenleistung zu der nach § 4 Nr. 12 Satz 1 UStG steuerfreien Leistung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist auch die Lieferung von Strom durch den Vermieter
 - Fazit: Nur sofern Umsatzsteuer bei Vermietung erhoben wird, ist diese auch für die Stromlieferung zu erheben
 - Vorsteuerabzug bei steuerfreien Umsätzen ist grds. nicht möglich bzw. wird berichtigt

II.4. Aktuelles zur Umsatzsteuer

- Erlass des Bundesministeriums für Finanzen für dezentralen Stromverbrauch bei KWK-Anlagen geplant
 - Veröffentlichung voraussichtlich Februar 2010
 - Beurteilung des Stromselbstverbrauchs wie bei Photovoltaikanlagen
 - Hin- und Rücklieferung mit dem Netzbetreiber
 - Berechnungsgrundlage: Fiktiver Marktpreis des Stroms bei Strombezug aus dem Netz der allgemeinen Versorgung
 - Umsatzsteuerliche Behandlung des Wärmeselbstverbrauchs? (wohl Selbstkosten)

III. Pflichten des Vermieters bei Stromversorgung von Mietern

- Versorgererlaubnis nach dem Stromsteuergesetz beantragen, § 4 Abs. 1 StromStG
 - Ausnahme: § 1 Absätze 1 und 2 StromStV
 - Voraussetzungen für Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 b StromStG darlegen
- Anzeige der Belieferung von Haushaltskunden gegenüber der Regulierungsbehörde, § 5 EnWG
 - personelle, wirtschaftliche, technische Leistungsfähigkeit
 - Zuverlässigkeit Geschäftsleitung

III. Pflichten des Vermieters bei Stromversorgung von Mietern

- EEG-Umlage (2010: 2,047 ct/kWh)
 - Mitteilung der an Letztverbraucher gelieferten Strommenge nach §§ 37, 49 EEG an den Übertragungsnetzbetreiber
 - Endabrechnung für Vorjahr bis zum 31. Mai des Folgejahres
- Exkurs: BAFA-Zulassung für KWK-Anlage
 - Antrag im Kalenderjahr der Aufnahme des Dauerbetriebes
 - Anlagen bis 10 kW, die in Liste zur Allgemeinverfügung vom 16.10.2009 aufgeführt sind: Anzeige bei BAFA 4 Wochen nach Inbetriebnahme

IV. EEWärmeG: Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien

- Nutzungspflicht beinhaltet anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien bei der Wärmeerzeugung
- Nutzungspflicht gilt grundsätzlich für alle Gebäude mit einer **Nutzfläche von mehr als 50 Quadratmetern**, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden
- Geltung der Nutzungspflicht für Altbauten kann durch Bundesländer eingeführt werden (vgl. § 3 Abs. 2 EEWärmeG):
 - bislang nur EEWärmeG in Baden-Württemberg
 - in anderen Bundesländern bislang offen, aber z.T. in Planung

IV. EEWärmeG: Ersatzmaßnahmen für die Nutzungspflicht

- Nutzungspflicht gilt als erfüllt, wenn Wärmeenergiebedarf
 - zu mindestens 50 % unmittelbar aus KWK-Anlagen oder
 - unmittelbar aus Netz der Nah- oder Fernwärmeversorgung nach Maßgabe der Anlage VII EEWärmeGgedeckt wird



Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ansprechpartner: Rechtsanwalt Ulf Jacobshagen

BBH Berlin
Magazinstraße 15-16
10179 Berlin
Tel.: 030 611 28 40 - 57
Fax: 030 611 28 40 99
berlin@bbh-online.de

BBH Köln
KAP am Südkai
Agrippinawerft 30
50678 Köln
Tel.: 0221 6 50 25 0
Fax: 0221 6 50 25 299
koeln@bbh-online.de

BBH München
Untere Weidenstraße 5
81543 München
Tel.: 089 23 11 64 0
Fax: 089 23 11 64 570
muenchen@bbh-online.de

BBH Stuttgart
Industriestraße 3
70565 Stuttgart
Tel.: 0711 722 47 0
Fax: 0711 722 47 499
stuttgart@bbh-online.de

www.bbh-online.de