

Rahmenbedingungen für Eigenerzeugung und für Energieliefer-Contracting mit Klein-KWK im Mietwohnungsbereich

– ein Problemaufriss

Dr. Horst Meixner, hessenENERGIE

Grundsätzlich bietet der Bereich der größeren Mehrfamilienhäuser in technischer Hinsicht gute Bedingungen für den Einsatz von Klein-BHKW: Etwa 3 Mio. von den rund 17 Mio. Wohngebäuden in Deutschland sind Mehrfamilienhäuser (MFH) mit drei und mehr Wohneinheiten, wobei der Flächenanteil dieser Gebäude an der gesamten Wohnfläche des Wohnungsbestand über 40 % beträgt (vgl. Stat. Jahrbuch 2004, Seite 288). Am häufigsten dürften im Bestand Wohngebäude mit 5 bis 20 Wohneinheiten sein; und der weit überwiegende Teil davon wird durch eine mit Heizöl oder Erdgas befeuerte Zentralheizung mit Heizwärme und mit Warmwasser versorgt. Ein großer Teil dieser Objekte liegt in Gebieten mit weniger dichter Bebauung. Solche Liegenschaften sind oft aus Kostengründen der Erschließung durch eine klassische Fernwärmeversorgung, die aus größeren Heizkraftwerken gespeist wird, nicht zugänglich – zumal dafür in vielen Gebieten eine Verdrängung des Gasnetzes als konkurrierender Infrastruktur erforderlich wäre. Hingegen sind diese Gebäude für (mit Erdgas oder mit Heizöl betriebene) Klein-BHKW ein ideales Einsatzfeld: Bei optimierter Auslegung der Heizzentrale mit marktgängigen Klein-BHKW und ggf. nach einer kostengünstigen Anbindung von Nachbargebäuden lassen sich fünf- bis sechstausend Vollaststunden und mehr im Jahr erzielen.

Allerdings gibt es für den Einsatz von Klein-BHKW im MFH-Bereich bislang erst wenige Beispiele. Dies hängt weniger mit den (noch relativ hohen spezifischen) Kosten von Klein-BHKW zusammen, als man meinen könnte. Denn prinzipiell zeigen Wirtschaftlichkeitsrechnungen, dass die Wärme- und Strombereitstellung aus einer Heizzentrale mit Klein-BHKW einschließlich dem noch erforderlichen Reststrombezug aus dem Netz der allgemeinen Versorgung für die Nutzer von geeigneten MFH insgesamt geringere Kosten verursachen würde als die Wärmebereitstellung aus einem Heizkessel in Kombination mit einer Vollstromversorgung zu üblichen Tarifen. Allerdings verlangt die Umsetzung dieses technischen Konzepts i.d.R. eine weitestgehende ökonomische Verwertung des BHKW-Stroms in den mit Wärme versorgten Objekten durch Verkauf an die Wohnungseigentümer bzw. Mieter zu Preisen, die sich an dem verdrängten Strombezug orientieren. Und es braucht eindeutige mietrechtliche Regeln für den Umgang mit der Modernisierung von Heizanlagen durch Einbau eines BHKW sowie für die Abrechnung von Wärme aus solchen Anlagen auf Grundlage der

Heizkostenverordnung. Hinzu kommt, dass es einer angemessenen und praktikablen energierechtlichen Einordnung und Regelung solcher Fälle nach dem EnWG und den zugehörigen Verordnungen bedarf.

Weil man zudem davon ausgehen muss, dass die im Vergleich zum Heizkessel komplexere Technik und die wegen der Einbeziehung des Stroms aufwändigere Organisation und Abrechnung ein Maß an energietechnischer und energiewirtschaftlicher Professionalität erfordert, das die Einschaltung eines Contractors sinnvoll macht, sind zum einen klare mietrechtliche Regeln für die Verlagerung der Aufgabe der Beheizung und Warmwasserbereitstellung auf einen Dritten erforderlich und zum anderen eindeutige kartell- und energierechtliche Vorgaben für die Übernahme der Stromversorgung im MFH durch einen Contractor. Schon die Selbstversorgung einer Eigentümergemeinschaft mit Strom aus einem gemeinsam errichteten Klein-BHKW wirft regelmäßig Probleme (energie)rechtlicher Art auf. Und in dem bei weitem häufigsten und praktisch bedeutsamsten Fall der größeren Mietwohnungsgebäude gibt es bisher keine in allen wesentlichen Punkten rechtlich abgesicherten und einfach realisierbaren Modelle der Bereitstellung von Strom und Wärme durch den Vermieter und/oder einen Contractor aus einer modernisierten Heizzentrale mit Klein-BHKW. In der praktischen Umsetzung scheitern solche Initiativen vielfach, sobald sich abzeichnet, dass die Transaktionskosten infolge langwieriger Verhandlungen zwischen Eigentümern, Mietern, Netzbetreibern, Behörden sowie Contractors und Energielieferanten größer werden als die potentiellen Kosteneinsparungen im Vergleich zur konventionellen Lösung.

Klein-BHKW als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 554 und § 559 BGB

Nach § 554 Abs. (2) BGB (früher: § 3 MHRG) haben Mieter technische Maßnahmen zur Einsparung von Energie zu dulden und der Vermieter ist gemäß § 559 berechtigt, 11 % der investiven Kosten der Modernisierungsmaßnahme auf die jährliche Kaltmiete umzulegen.

Klein-BHKW sparen zweifellos in erheblichem Umfang und nachhaltig (Primär)Energie – nämlich 30 % und mehr bezogen auf die mit dem Klein-BHKW bereitgestellte Strom- und Wärmemenge. Die Einsparungen an Primärenergie entsteht aber wegen der dezentralen Erzeugung von Strom in Kraft-Wärme-Kopplung durch eine verminderte Kondensationsstromerzeugung in zentralen (Groß)Kraftwerken. Anders als bei einer Wärmedämmung der Gebäudehülle oder beim Einbau eines effizienteren Heizkessels fällt die Einsparung nicht im Gebäude direkt beim Mieter an. Vielmehr ist auf dezentraler Ebene – wegen der KWK-Stromerzeugung – sogar ein höherer Brennstoffeinsatz erforderlich als beim ausschließlichen Betrieb einer (erneuerten) Heizkesselanlage.

Weil sich die Energieeinsparung erst durch einen Vergleich des Primärenergieaufwands der gekoppelten Bereitstellung mit der ungekoppelten Erzeugung der jeweiligen Strom- und Wärmemengen erschließt, entspricht dies nicht dem Regelfall einer vom Vermieter getätigten Rationalisierungsinvestition mit der Folge geringerer Energieverbräuche und finanzieller Einsparungen bei den Mietern, von dem die Gesetzesvorschrift eigentlich ausgeht. An den finanziellen Auswirkungen der von einem Klein-BHKW bewirkten Energieeinsparung können die Mieter auch nur in vollem Umfang partizipieren, wenn sie mit Wärme und Strom aus dem Klein-BHKW versorgt werden oder wenn anderweitig dafür gesorgt ist, dass die insgesamt verminderten Kosten der Bereitstellung beider Energien bei ihnen ankommen.

Angesichts dieser Sachlage ist es eine offene Frage, ob die investiven Kosten für ein Klein-BHKW überhaupt als Modernisierungsmaßnahme nach § 554 BGB mit dem Regelsatz gemäß § 559 auf die Kaltmiete umgelegt werden können bzw. unter welchen Voraussetzungen und zu welchem Teil. Vorstellbar wäre eine komplette Umlage der investiven Kosten am ehesten, wenn der erzeugte Strom für die Allgemeinstromversorgung genutzt und ansonsten gemäß KWK-Gesetz vollständig in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Bei Durchreichung der erzielten Stromerlöse sowie der Mineralölsteuer-Erstattung wären alle Mieter gleichermaßen belastet und würden zugleich von geringeren Wärme-Restkosten profitieren, die sich nach Abzug der Stromerlöse ergeben. Bei einer Stromverwertung unter Ausschluss der Mieter wäre eine Umlage der gesamten Investitionskosten schwerlich zu rechtfertigen und eine begründete Abgrenzung umlagefähiger Kosten dürfte problematisch sein. Denn die Bemessung eines auf die Kaltmiete umlegbaren Teils kann nicht auf eine Verteilung der Investitionskosten mittels Zuordnung einzelner technischer Komponenten auf die Wärmeerzeugung einerseits und die Stromproduktion andererseits abstellen. Dies ist ökonomisch bei Kuppelproduktion definitiv nicht möglich.

Weitergabe von Betriebskosten eines Klein-BHKW gemäß § 7 HeizkostenV

Der Normalfall in größeren Mietwohnungsgebäuden (aber auch bei entsprechenden Objekten mit Eigentumswohnungen) ist die Weiterberechnung der Betriebskosten und insbesondere der Brennstoffkosten der zentralen Heizungsanlage an die Nutzer gemäß § 7 HeizkostenV. Auch wenn im einfachsten Fall die Investitionskosten des Klein-BHKW nicht zu einer Erhöhung der Kaltmiete führen, bleibt zu fragen, ob dem Wortlaut der HeizkostenV in § 7 Abs. (2) folgend die gesamten „Kosten der verbrauchten Brennstoffe“ für die „zentrale Heizungsanlage“, die das BHKW zusammen mit einem Spitzenkessel (oder künftig auch mit einem integrierten Brenner) zweifellos darstellt, an die Mieter in der Nebenkostenabrechnung weitergegeben werden können. Denn die Brennstoffmenge liegt höher als beim ausschließlichen Betrieb eines

neuen Heizkessels (s.o.) und möglicherweise werden die Mieter nur zum Teil oder gar nicht mit Strom aus dem Klein-BHKW beliefert. Es kommt hinzu, dass für die im Klein-BHKW genutzte Brennstoffmenge der Betreiber eine Erstattung der im Öl- oder Gaspreis gezahlten Öko- und Mineralölsteuer erhält, auf den die Mieter/Nutzer Anspruch erheben könnten.

Ausgehend von der Ansicht, dass es bei echter Kuppelproduktion für die Aufteilung des Brennstoffs auf Strom und Wärme keinen naturwissenschaftlich-technisch begründeten Maßstab geben kann, stellt die ökonomische Kostentheorie bei einer solchen Aufteilung auf einen alternativ möglichen Einprodukt-Prozess ab. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass der aus dem BHKW gelieferten Wärme Brennstoffkosten zugerechnet und den Mietern weiterberechnet werden müssten, die bei Beheizung mit einem (fiktiven !) Kessel anfallen würden. Weil die Nutzung von Mineralöl und Erdgas in einem Kessel keine steuerlichen Vorteile ergibt, wäre auch die Steuererstattung für das Klein-BHKW eindeutig nicht an die Mieter weiter zu geben. Ob ein solcher ökonomisch gut begründeter Ansatz allerdings mit der HeizkostenV vereinbar ist, die sich erkennbar an tatsächlichen, durch Rechnungen von Dritten belegbaren Zahlungen des Eigentümers bzw. Vermieters orientiert, bedarf der näheren Untersuchung.

Möglichkeiten zur Verpflichtung der Mieter/Nutzer in MFH zur Abnahme des Stroms aus einem Klein-BHKW

Beim Neubau und Neubezug von Mietwohnungsgebäuden (und analog bei Eigentumswohnanlagen) dürfte es möglich sein, den Vertrag über die Anmietung (oder den Kauf) einer Wohnung in rechtlich einwandfreier Weise an den Abschluss eines Stromlieferungsvertrags mit dem Vermieter/Eigentümer oder einem damit beauftragten Dritten zu koppeln, der seinerseits von einem externen Lieferanten der für das MFH zusätzlich erforderlichen Reststrom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung zukaufte und der zudem die eventuelle Einspeisung von überschüssigen Strommengen aus dem Klein-BHKW gemäß dem KWK-Gesetz vornimmt. So könnte die Abnahme des Stroms aus dem Klein-BHKW im Objekt vor allem bei Neubauten gesichert werden.

Anders ist die Situation im quantitativ wesentlich bedeutsameren Bestand an MFH: Mangels anderweitiger Regelungen im Mietvertrag (und in den entsprechenden Satzungen von Eigentümergemeinschaften) hat jeder Mieter/Nutzer i.d.R. einen eigenen Vertrag mit einem Stromlieferanten, den er gemäß den Regelungen des EnWG seit 1998 wählen kann. Es ist anzunehmen, dass sich aus der faktischen Situation somit in den weitaus meisten Fällen ein Recht des Mieters/Nutzers auf einen ‚eigenen‘ Strombezugsvertrag ergibt. Allerdings ist offen, ob nicht die Aufnahme der Versorgung aus einem Klein-BHKW ein Objektnetz für das MFH gemäß § 110 EnWG konstituiert, in dem das Recht der Mieter/Nutzer auf Strombezug aus dem vorgelagerten Netz der all-

gemeinen Versorgung über eigene Bezugsverträge eingeschränkt ist. Jedoch auch dann wäre noch nicht geklärt, welche Konsequenzen dies für die vor der Konstitution des Objektnetzes geschlossenen Strombezugsverträge der Mieter/Nutzer haben soll.

Aber auch wenn die Objektnetzregelung des § 110 nicht greifen sollte, ist eine Kündigung der laufenden Strombezugsverträge durch die Mieter/Nutzer und der Abschluss von neuen Verträgen, die dann eine Versorgung aus einem neu zu errichtenden Klein-BHKW in dem MFH vorsehen, grundsätzlich möglich, kann aber vom Vermieter im Rahmen von laufenden Mietverträgen wohl kaum erzwungen werden, weil das Mietrecht aber auch das Kartellrecht dem entgegenstehen. Beim Abschluss von neuen Mietverträgen bei Mieterwechsel können zwar entsprechende Verpflichtungsklauseln in Neuverträge aufgenommen werden. Aber dies beschränkt die Möglichkeiten auf die normale Fluktuation, was mindestens eine erhebliche zeitliche Verzögerung bedeutet und jedenfalls dann unzureichend sein dürfte, wenn der Einbau des Klein-BHKW nur bei einer Komplettversorgung sämtlicher Mieter/Nutzer wirtschaftlich sinnvoll bzw. möglich ist.

Unterstellt man, dass zumindest ein Teil der Mieter/Nutzer durch vergleichsweise günstige Strompreise für den freiwilligen Abschluss von Bezugsverträgen für BHKW-Strom gewonnen werden kann, müssten die übrigen Mieter/Nutzer elektrotechnisch abgetrennt werden, um eine korrekte Messung für die beiden Kundengruppen zu ermöglichen. Falls dies technisch sehr aufwändig ist (und deshalb prohibitiv hohe Kosten verursachen würde) stellt sich die Frage der rechtlichen Verhältnisse im hausinternen Netz. Denn liegt die Verfügungsmacht beim Eigentümer/Vermieter bzw. seinem Beauftragten, dann könnten externe Stromlieferanten angehalten werden, für ihre Kunden eine aufwändige Messung zur Sicherung der Zeitgleichheit des Verbrauchs bei ihren Kunden und ihrer Einspeisung in das Hausnetz zu installieren. Eine Alternative wäre die Beistellung des Stroms für die Kunden externer Lieferanten durch den internen Gebäudestromversorger. Sie würden dann technisch ebenso aus dem Klein-BHKW versorgt wie die übrigen Kunden. Kaufmännisch würden sie aber eine Abrechnung von ihrem externen Lieferanten erhalten, der seinerseits für den Strom an den hausinternen Versorger das zahlt, was der Kunde dort auch bezahlen müsste. Der Vorteil des externen Versorgers würde sich dann auf die Kundenbindung beschränken.

Rechtlich noch einigermaßen ungeklärt ist die Frage, ob bei einer solchen Teil- oder Vollversorgung der Mieter/Nutzer in einem MFH aus einem Klein-BHKW durch den Vermieter (bzw. eine GbR der Eigentümergemeinschaft) oder durch einen beauftragten Dritten (Contractor) das hausinterne Stromnetz, das normalerweise als Kundenanlage gilt und nicht als ‚Netz‘ i.S.d. EnWG, zu einem Objektnetz gemäß § 110 des neuen EnWG avancieren würde und was dies im einzelnen für Rechtsfolgen hätte.

Umstellung auf Wärmelieferung aus einem Klein-BHKW im Contracting

Es gibt gute Gründe, die Wärmelieferung aus einem Klein-BHKW für ein MFH einem auf die dabei zu lösenden energietechnischen und energiewirtschaftlichen Fragen spezialisierten Contractor zu überlassen. Geht man davon aus, dass sich das Problem der hausinternen Verwertung des Stroms gleichermaßen für den Vermieter wie auch für einen von ihm beauftragten Betreiber stellt, dann geht es hier zunächst um die Wärmelieferung im Contracting und die Weitergabe der Kosten des Wärmebezugs an die Mieter/Nutzer.

Nachdem es über die Möglichkeiten der Weitergabe von „Kosten der Wärmelieferung“ einschließlich des „Entgelts für die Wärmelieferung“ an einen Contractor gemäß § 7 HeizkostenV über Jahre hinweg in einschlägigen Urteilen voneinander abweichende Rechtsauffassungen gab, hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 06. April 2005 (VIII ZR 54/04) festgestellt, dass der Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb der Heizungsanlage zwar im Rahmen eines „Wärme-Contracting“ auf einen Dritten übertragen kann, dass es aber einer Zustimmung des Mieters bedarf, „wenn eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag hierfür fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen“. Insbesondere darf der Mieter danach nicht mit den (bereits durch die Kaltmiete abgegoltenen) Investitionskosten für die Heizungsanlage belastet werden, die in die Kalkulation des Wärmepreises beim Contractor regelmäßig Eingang finden. Die Entscheidung macht aber auch deutlich, dass bei einem gesonderten Ausweis der nicht umlagefähigen Preisbestandteile in dem Entgelt für die Wärmelieferung des Contractors eine Weiterberechnung der zur Abdeckung der Betriebs- und Verbrauchskosten dienenden Teile des Entgelts an die Mieter nach Mietrecht und HeizkostenV durchaus möglich ist.

Da in den Mietverträgen für die meisten MFH des Gebäudebestands keine gesonderte Regelung zur Übertragung der Wärmebereitstellung (und noch weniger der Stromversorgung) auf einen Contractor enthalten sein dürfte, muss man nach diesem Urteil davon ausgehen, dass bei einem Wärmeliefer-Contracting die zur Amortisation der Investitionskosten dienenden Bestandteile des Entgelts zwar dem Vermieter/Eigentümer in Rechnung gestellt aber nicht an die Mieter durchgereicht werden können. Das Urteil des BGH bezieht sich zwar auf einen Fall mit einer reinen Heizkesselanlage ohne ein Klein-BHKW, aber das macht hier zunächst keinen Unterschied. Denn wenn schon die investiven Kosten der Erneuerung einer Kesselanlage keinen nach der HeizkostenV umlagefähigen Bestandteil des Wärmepreises ergeben, dann gilt dies wohl umso mehr für die (spezifisch höheren) Investitionskosten der energietechnischen Modernisierung der Heizzentrale mit Einbau eines Klein-BHKW.

Dennoch verbaut das Urteil nicht prinzipiell die Möglichkeiten für ein Wärmeliefer-Contracting mit Nutzung eines Klein-BHKW. Denn grundsätzlich ist es möglich, auch bei einem solchen Konzept einen nicht umlagefähigen Grundpreis auszuweisen und einen umlagefähigen Wärmepreis, dessen Kalkulation sich an den Verbrauchs- und Betriebskosten orientiert, die bei einer Fortführung der Wärmeversorgung aus einer Heizkesselanlage entstehen würden (s.o.). Dabei können allenfalls die umlagefähigen Ist-Kosten der alten, durch das Klein-BHKW mit Spitzenkessel abgelösten Kesselanlage als kalkulatorischer Anhaltspunkt dienen. Die tatsächlichen Verbrauchs- und Betriebskosten des Klein-BHKW und des ggfs. vorhandenen Spitzenkessels sind für diese Kalkulation wegen der integrierten Stromerzeugung (Kuppelproduktion) ein ökonomisch prinzipiell untauglicher Maßstab. Die Orientierung der Kalkulation an einer (so nicht tatsächlich vorhandenen) Wärmeerzeugung ohne BHKW müsste allerdings rechtlich als Grundlage für eine Weiterberechnung gemäß § 7 HeizkostenV akzeptiert und abgesichert werden. Sonst wären Vermieter und Contractor darauf angewiesen, vorab eine Zustimmung aller Mieter zu dem Contracting-Modell zum Investitionszeitpunkt zu erreichen, was weitgehend illusorisch sein dürfte oder doch jedenfalls einen viel zu hohen (Transaktions)Aufwand erfordern würde.

Hinsichtlich der Frage der Stromverwertung stellt sich für einen Contractor die Situation zunächst nicht wesentlich anders dar als für den Vermieter/Eigentümer, wenn er ein BHKW betreiben und den Strom im Objekt verwerten will. Noch nicht vollständig geklärt ist jedoch, ob ein Contractor energierechtlich hinsichtlich der Nutzung des hauseigenen Netzes sowie bei der Konstitution eines Objektnetzes nach § 110 EnWG dem Vermieter/Eigentümer eines MFH rechtlich tatsächlich gleichgestellt ist. Die Formulierung des § 110 EnWG lässt dazu einige Fragen offen.

Fazit

Insgesamt muss man festhalten, dass es ein rechtlich abgesichertes, praktikables und allseits akzeptiertes Modell für den Einsatz von Klein-KWK in Mietwohnungsgebäuden zur Wärme und Stromversorgung durch den Vermieter und/oder einen Contractor (noch) nicht existiert. Und es ist auch nicht ausgemacht, dass ein solches Konzept bei den doch zahlreichen Unklarheiten und nicht wirklich bereinigten Rechtsproblemen ohne eine Präzisierung des rechtlichen Rahmens in der Praxis mit Erfolg entwickelt werden kann.

Kontakt

Dr. Horst Meixner, hessenENERGIE
e.mail: horst.meixner@hessenenergie.de

