

## Fachfrage: Solarelektrische Warmwasserversorgung in Mehrfamilienhäusern

*Das Konzept der solarelektrischen Vollversorgung von Mehrfamilienhäusern beruht vor allem auf der Nutzung des Sonnenstroms für die Bereitstellung von Warmwasser und Raumwärme. Doch ist das in Deutschland möglich, ohne dass der Vermieter zum Stromversorger wird?*



Foto: my-PV

Am 25. Februar 2021 führte der Anbieter von solarelektrischen Heizkonzepten my-PV gemeinsam mit den Haustechnikplanern von S&P Elektrodesign und der Redaktion von Solar Age ein Webinar zur Planung von vollelektrischen Mehrfamilienhäusern durch. Dabei hatte my-PV die beiden Ansätze vorgestellt, wie der Solarstrom vom Gebäudedach direkt für die Warmwasserversorgung der Wohnungen genutzt werden kann.

## **Sonnenstrom im Warmwasser**

Das Konzept von my-PV sieht vor, dass in jeder Wohneinheit ein Wärmespeicher installiert wird, der die Warmwasserversorgung übernimmt. Das Wasser im Speicher wird von einem Elektroheizstab erwärmt, der zu einem möglichst hohen Anteil direkt von der Solaranlage auf dem Dach versorgt wird. Das geht entweder direkt, indem jeder Wohnung ein Teil der Solaranlage zugeordnet wird, oder indirekt, indem der Strom aus der gesamten Photovoltaikanlage über Leistungssteller an die Heizstäbe in den Wohnungen geliefert wird.

## **Clearingstelle und BMWi befragt**

Im Anschluss an den Vortrag stellten mehrere Teilnehmer die Frage, ob dies überhaupt in Deutschland zulässig ist. Was sagt die Rechtslage dazu? Ist die Konstellation zulässig, dass ein Vermieter als Betreiber der Solaranlage auf dem Dach den Sonnenstrom nutzen darf, um Elektroheizstäbe in den Wohnungen damit zu betreiben? Wird der Vermieter dann zum Stromlieferanten? Muss er alternativ ein Mieterstromprojekt umsetzen?

## **Mieter ist nicht Betreiber der Warmwasseranlage**

Wir haben die Frage den Rechtsexperten der Clearingstelle EEG und des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) vorgelegt. Beide sind sich – mit dem Hinweis, dass es sich um eine rechtsunverbindliche Auskunft handelt – einig, dass die Umsetzung eines solchen Konzepts möglich ist, ohne dass der Vermieter zum Stromlieferant wird. Die Clearingstelle verweist hier darauf, dass der Mieter nicht der Betreiber der Verbrauchseinrichtung – in diesem Falle des Elektroheizstabes und einer Infrarotheizung – ist.

## **Elektroheizstab verbraucht Allgemeinstrom**

Damit ist er auch nicht Letztverbraucher des in den Heizstäben genutzten Stroms. Vielmehr ist der Vermieter der Letztverbraucher, weil er mit dem Solarstrom den Allgemeinstromverbrauch abdeckt. Dazu gehört nicht nur der Betrieb von Hausbeleuchtung und Fahrstuhl, sondern auch die Verbräuche in den einzelnen Wohneinheiten, die nicht vom Bewohner gesteuert werden können. Deshalb ist hier auch der Hinweis entscheidend, dass der Mieter nicht die Möglichkeit haben darf, mit dem Solarstrom ein anderes elektrisches Gerät zu betreiben als den Elektroheizstab.

## **Vermieter hat die Verfügungsgewalt**

Denn dann hat der Vermieter die Sachherrschaft über die Stromverbrauchseinrichtung namens Heizstab. Dazu gehört, dass er das wirtschaftliche Risiko allein trägt. Dazu gehört aber auch, dass nur er die Grundeinstellungen vornehmen kann. Dazu gehört, dass er die Entscheidung über die Wartung und den Austausch behält und bis zu welcher Temperatur der Heizstab das Wasser im Speicher erhitzt. Der Mieter oder Bewohner hat wiederum nur die Möglichkeit, dieses Warmwasser so zu nutzen, wie es der Vermieter ihm zur Verfügung stellt.

## **Nachweise durch den Vermieter**

Die Clearingstelle hat zudem noch auf Kriterien verwiesen, mit denen der Vermieter nachweisen kann, dass er tatsächlich der Letztverbraucher ist. Dazu gehört unter anderem ein Nachweis, dass er allein die Investitionskosten zur Beschaffung und Installation der Heizstäbe trägt. Er kann zudem nachweisen, dass er für das Funktionieren der Anlage verantwortlich ist und die laufenden Unterhalts- und Reparaturkosten trägt. Das geht über eventuell abgeschlossene Wartungs- und Reparaturverträge. Auch ein Nachweis, dass der Vermieter die Kosten für den Stromverbrauch trägt, gilt als Nachweis. Hier sprechen die Experten der Clearingstelle tatsächlich eine Vermietung der Wohnung inklusive Wärmeversorgung (Vermietung zur Warmmiete) an.

## **Hinweis zu Allgemeinstromverbrauch existiert**

Der Vermieter muss zudem die „Schlüsselgewalt“ behalten. Das heißt, nur er hat Zugang zu den Elektroheizstäben. Er muss auch über die Betriebsweise und die Nutzung grundsätzlich bestimmen. Die Clearingstelle verweist hier auf einen Fall, der ihr schon zur Klärung vorliegt. Dabei ging es um die Allgemeinstromverbräuche in Mehrfamilienhäusern. Der dazu ergangene Hinweis mit der Nummer 2018/10 ist auf der [Internetseite der Clearingstelle](#) abrufbar.

## **Eigenverbrauchsregeln des EEG gelten**

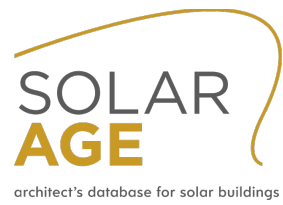
Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Wärmelieferung nachgelagert und der Vermieter bleibt Letztverbraucher des Solarstroms. Damit fällt er auch unter die Eigenverbrauchsregelungen im EEG. Das bedeutet, dass bis zu einer Anlagengröße von 30 Kilowatt und einer für die Heizstäbe genutzte Energie von 30 Megawattstunden pro Jahr entfällt die Zahlung der EEG-Umlage. Ist der Generator größer oder wird mehr Strom direkt verbraucht, sinkt die EEG-Umlage immerhin auf 40 Prozent des aktuellen Wertes, was die Solarstromlieferung für die Wärmeversorgung erheblich preiswerter macht.

## **BMWi bestätigt die Einschätzung**

Auch die Rechtsexperten des BMWi sehen in der Konstellation, wie sie mit dem Konzept von my-PV umgesetzt wird, keine Mieterstromlieferung. Denn auch sie weisen darauf, dass der Hauseigentümer oder Vermieter der Nutzer des Solarstroms ist, mit dem die Elektroheizstäbe betrieben werden. Sie betonen hier, dass es unter anderem „eine Rolle spielt, wie konkret die Rechtsverhältnisse zwischen dem Eigentümer und Vermieter und den Mietern ausgestaltet sind.“ Es spielt hier auch eine Rolle, „welche Leistungen zu welchen Modalitäten gegenüber dem Mieter abgerechnet werden und – damit verbunden – welche Messkonzepte in dem Projekt verwendet werden.“

[Hier können Sie das Webinar Revue passieren lassen.](#) (su)

Kontakt: Dipl.-Pol. Sven Ullrich (Chefredakteur)  
E-Mail: [editors@solarage.eu](mailto:editors@solarage.eu) Internet: [www.solarage.eu](http://www.solarage.eu)  
All rights reserved: © 2021 The **SOLAR AGE**



**Weitere Informationen:**

[my-PV](#)

[S & P Elektrodesign](#)

[Solar Age](#)