



Handreichung für Kirchenvorstände

# Photovoltaik

Exkurs Inklusivmiete

### **EINSCHLUSS DER STROMVERSORGUNG IN MIETVERTRÄGE**

Will der Vermieter vermietete Wohnungen oder vermietete Betriebsflächen über eine PV-Anlage mitversorgen, bietet es sich an, die Stromversorgung in die Miete zu integrieren. Die einfachste Form dieser Integration, die sich zum Beispiel für eine Pfarrerdienstwohnung anbietet, ist eine Miete, in die der Strom als Pauschale einkalkuliert und in der er inklusive ist (Inklusivmiete).

Das ist unzweifelhaft zulässig. Dass der Strom in der Miete inklusive ist, ist bei der Kurzzeitmiete allgemeiner Standard und eigentlich der im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgesehene Normalfall. Denn ohne Stromversorgung sind Wohnungen oder Betriebsflächen in der Regel nicht nutzbar. Üblicherweise wird die Stromversorgung bei der Langzeitmiete auf die Zurverfügungstellung des Anschlusses beschränkt. Der Mieter muss die „Belieferung“ mit der nötigen Elektrizität selbst über einen Vertrag mit einem Netzstromanbieter sicherstellen. Dies hat allein wirtschaftliche Gründe.

Der Vermieter kann hierdurch das Risiko vermeiden, den eingekauften Strom bezahlen zu müssen, falls sein Mieter nicht zahlungsunfähig ist.

Warum sollte der Vermieter also dieses Risiko eingehen, wenn er mit dem Strom ohnehin kein Geschäft machen kann? Der Vermieter kann über die Nebenkostenabrechnung nur die ihm selbst beim Stromeinkauf entstandenen Kosten berechnen, aber keinen Gewinn erzielen.

Erzeugt der Vermieter jedoch günstig eigenen Strom oder ist der gesammelte Einkauf durch den Vermieter deutlich günstiger als der Einkauf durch die einzelnen Mieter, entsteht auch bei der Langzeitmiete ein Anreiz, die Stromversorgung durch den Vermieter erledigen zu lassen und in den Mietvertrag zu integrieren. Die Situation ist im Prinzip ähnlich wie bei der Zentralheizung im Vergleich zu (im Betrieb erheblich teureren) Etagenheizungen, die die Mieter selbst betreiben.

Nicht praktikabel ist es allerdings, dem Mieter nur den selbst erzeugten PV-Strom zur Verfügung zu stellen und den Netzstrom weiterhin direkt bei einem Elektrizitätsversorger beziehen zu lassen. Denn hierzu müssten PV-Strombezug und Netzstrombezug für jeden Mieter separat vertraglich geregelt, gemessen und abgerechnet werden, was technisch und in der Verwaltung viel zu aufwendig ist. Hinzu kommen entgegenstehende Klauseln in gängigen Strombezugsverträgen, insbesondere bei der Grundversorgung.

Es ist daher fast unumgänglich, dass zur Integration der Stromversorgung durch eine PV-Anlage die Stromversorgung insgesamt (Vollversorgung) in die Miete eingeschlossen wird. Der Vermieter kauft also die Strommengen, die zusätzlich zum selbst erzeugten Strom benötigt werden, zu und leistet dem Mieter einheitlich den gesamten Strom.

Hierzu ist es denkbar und möglich, die Kosten des Stromeinkaufs und die Betriebskosten der PV-Anlage als Betriebskosten anteilig verbrauchsabhängig umzulegen. Da die PV-Anlage sich als Investition in der Miete niederschlägt, während in den Nebenkosten als Kosten für den PV-Strom nur noch die (geringen) Betriebskosten der Anlage erscheinen, ist die (Kalt-)Miete höher, als wenn der Strom vom Mieter selbst beim Elektrizitätsversorger eingekauft würde. Die Nebenkosten pro Kilowattstunde Strom sind jedoch niedriger. Die Betriebskosten enthalten zwar Stromkosten, aber in geringerer Höhe als die Kosten des für den Mieter entfallenden Stromlieferungsvertrages. Der Mieter bezahlt also einen Teil seiner Stromkosten über die (Kalt-)Miete, einen weiteren Teil über die Nebenkosten.

Die Verbräuche der Mieter und der Allgemestrom sind mit getrennten Zählern zu erfassen. Der eingespeiste Überschuss erscheint auf dem Zweirichtungszähler zum Netz.

Bei diesem Modell lässt sich die zu erwartende Höhe der Nebenkosten für die Stromversorgung recht gut vorhersagen. Für diese kommt es entscheidend darauf an, wie viel Strom zugekauft werden muss und wie viel Strom durch die PV-Anlage erzielt werden kann, dessen Verbrauch bereits in der Kaltmiete enthalten ist. Die Prognose der zu erwartenden Nebenkosten ist insofern diffizil. In der Praxis hat dieses Modell daher den Nachteil, dass es für den Mieter nur schwer durchschaubar ist. Dieser sieht in erster Linie die höhere (Kalt-)Miete und kann die Ersparnisse aufgrund der später erstellten Strom- und Nebenkostenabrechnung nur schwer abschätzen.

Zur Vereinfachung der Kalkulation und der Kostenschätzung durch den Mieter kann der Betrieb der PV-Anlage auch als „Eigenleistung“ nach § 1 Satz 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgefasst und der Strom mit dem Preis pro Kilowattstunde angesetzt werden. Dieser wird mit dem bezogenen Netzstrom bezahlt. Die (Kalt-)Miete ist dann nicht höher als bei Abschluss eines separaten Stromlieferungsvertrages, und der Mieter kann, wenn man ihm den Einkaufspreis für den Strom nennt, die zu erwartenden Nebenkosten für Strom leicht abschätzen.

Zählertechnisch ist auch hier das klassische Modell mit einem Zweirichtungszähler zum Netz und mit getrennten Zählern für die Wohnungen/Mietparteien sowie für den Allgemeinstrom umsetzbar.

Nachteil dieser Vorgehensweise ist jedoch, dass sie einer Stromlieferung gleichkommt, die nur der Form nach in den Mietvertrag integriert wurde. Es besteht lediglich der Unterschied, dass für den PV-Strom immer nur der Einkaufspreis pro Kilowattstunde angesetzt werden kann. Dieser kleine Unterschied hat es aber für den Vermieter in sich: Ändert sich in Zukunft die Struktur der Stromtarife hin zu höheren Anschlussgebühren und niedrigen Preisen pro Kilowattstunde, was zu erwarten ist, kann das effektive Entgelt für den PV-Strom viel zu niedrig werden. Es ist ebenfalls möglich, dass der Mieter – aus welchen Gründen auch immer – seinen Strom von einem externen Stromanbieter einkaufen will. Die Umstellung ist in diesem Modell kein Problem und des Mieters gutes Recht (freie Wahl des Stromanbieters). Der zur Amortisation seines Investments auf die Einkünfte aus der PV-Anlage angewiesene Vermieter trägt aber insofern das gleiche Risiko wie bei einer Stromlieferung, nur dass er zusätzlich an den Strombezugspreis gebunden ist.

#### **VERANTWORTUNG KIRCHENGEMEINDE/KIRCHENVORSTAND**

Die Gemeindeverbände im Erzbistum Paderborn können derzeit diesbezüglich keine Unterstützung aufgrund fehlenden Know-hows und mangelnder Ressourcen bieten. Bei Entscheidung zu den Nutzungsformen Mieterstrom und Stromcloud können die Gemeindeverbände derzeit die Nebenkostenabrechnungen für diese Gebäude nicht mehr für den Kirchenvorstand durchführen.

**Tipp!**

Das Erzbischöfliche Generalvikariat und die Gemeindeverbände raten aus praktischen Gründen von diesem Modell ab.

## IMPRESSUM

### HERAUSGEGEBEN VON

Erzbistum Paderborn  
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –  
vertreten durch den Diözesanadministrator  
Monsignore Dr. Michael Bredeck  
Erzbischöfliches Generalvikariat  
Bereich Bauen / Team Klimaschutz  
Michael Peine  
Domplatz 3 | 33098 Paderborn  
Tel. 05251 125-1146  
Fax 05251 125-1470  
michael.peine@erzbistum-paderborn.de

### REDAKTION

**Gemeindeverband Mitte im Erzbistum Paderborn:**  
Carina Arndt, Uwe Lingenauber, Ralf Neubecker  
**Erzbistum Paderborn:**  
Raimund Eilebrecht, Michael Peine

### LAYOUT

Marc Schniedermeier, [www.marcantdesign.de](http://www.marcantdesign.de)

### LEKTORAT

Ulrike Dorgeist, [www.lektorat-seminare.de](http://www.lektorat-seminare.de)

### TITELBILD

© anatolij\_gleb / Shutterstock.com

### STAND

März 2023

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

[www.erzbistum-paderborn.de](http://www.erzbistum-paderborn.de)

  
ERZBISTUM  
PADERBORN