

# PV MIETEN

## BETREIBERMODELLE ZUR EIGENSTROMNUTZUNG

Die Vergütung nach dem Erneuerbarem Energien Gesetz ist fortschreitenden Kürzungen und Einschränkungen unterworfen. Mit neuen Betreiberkonzepten zur Eigenstromnutzung bleiben Photovoltaikanlagen auf eigenen und fremden Dächern dennoch wirtschaftlich: „Solarstromlieferungen vor Ort“ bieten Gebäudeeigentümer, Investoren und Solarunternehmen oft unerwartete win-win-Situationen: 20 Jahre Preisgarantie für Stromverbraucher, mindestens 100 Prozent Vergütung für Anlageneigentümer und weitere Aufträge für PV-Installateure.

Die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) Franken hat innovative Konzepte für den wirtschaftlichen Betrieb von Photovoltaik (PV)-Anlagen auf fremden Dächern entwickelt. Diese ermöglichen es, die Abzüge durch das „Marktintegrationsmodell“ und die EEG-Umlage zu vermeiden.

Drei Vertragskonstellationen stehen zur Verfügung: Das Modell „Dritte vor Ort beliefern“ kann vereinfacht als Stromlieferung verstanden werden, bei dem der kalkulierte Lieferpreis dem Anlagenbetreiber rechnerisch eine mindestens 100 %ige EEG-Volleinspeisung,

meist aber deutlich mehr, ermöglicht. Allerdings ist für den durch Dritte verbrauchten Strom eine verringerte EEG-Umlage zu berücksichtigen. Um die EEG-Umlage gänzlich zu vermeiden, wurden im Besonderen die Modelle zur „Miete der Gesamtanlage“ und die „ideelle Teilmiete“ entwickelt.

### „Dritte vor Ort beliefern“

Der Betreiber beabsichtigt, auf dem Grundstück des Grundstückseigentümers/-pächters eine netzgekoppelte Solarstromanlage zu errichten. Nach Fertigstellung der gesamten Solarstromanlage wird der erzeugte Strom vorrangig auf dem Grundstück bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage verbraucht und vom Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt gezahlt.

Der nicht genutzte Strom wird in das öffentliche Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist und gemäß § 32 EEG vergütet. Hierdurch kann der Grundstückseigentümer vom Betreiber kostengünstig den mit der Solaranlage produzierten Strom beziehen und seinen Strombezug aus dem öffentlichen Netz verringern. Der Stromlieferpreis wird entweder frei kalkuliert oder an der EEG-Vergütung orientiert und bleibt entweder über die Vertragslaufzeit konstant oder es werden moderate jährliche Lieferpreiserhöhungen von z.B. 1 % vereinbart.

### „PV-Anlage mieten“

Für das Konzept „PV-Anlage mieten“ gilt ebenfalls das Mindestziel der „rechnerischen Volleinspeisung mit voller EEG Vergütung“. Neben den Abzügen des Marktintegrationsmodells wird nun aber zusätzlich die EEG-Umlage vermieden. Der Anlageneigentümer vermietet dem Grundstückseigentümer eine netzgekoppelte Solarstromanlage mit dem Zweck, den von der PV-Anlage erzeugten Strom im Wege des „Eigenverbrauchs“ in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage selbst zu verbrauchen und für den Rest des Stroms Einspeisevergütung zu erlangen. Die Miete für die Nutzung der Anlage („PV-Miete“) wird auf der Grundlage des prognostizierten Ertrages ermittelt und verändert sich prinzipiell nicht. Der Grundstückseigentümer ist „Betreiber“ der Anlage im Sinne des Energierechts mit

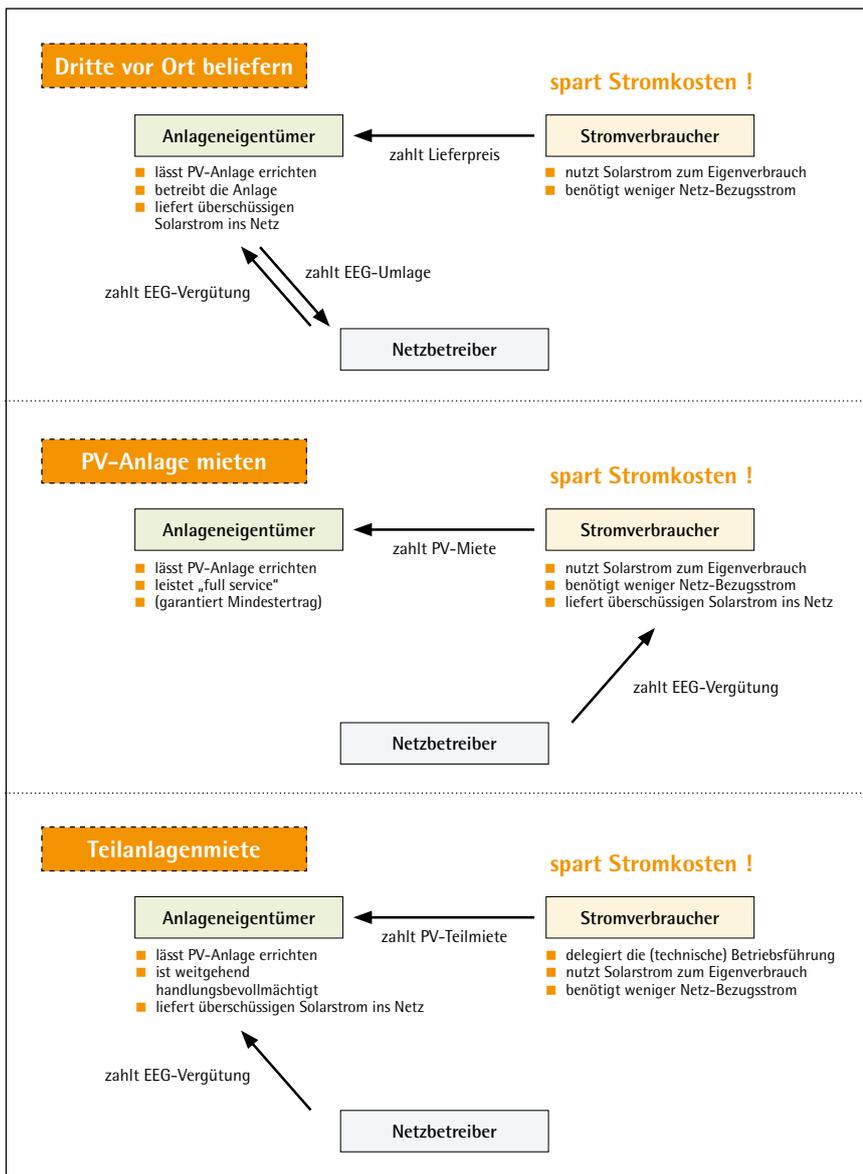


Bild 1: Konzeptvergleich (schematisch)

## Best-Practise Beispiele „PV-Anlage mieten“

Standort:	Zwerchallee 17, 55120 Mainz
Gebäude/Nutzungszweck:	Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz (Eigenbetrieb der Stadt)
Kontakt:	UrStrom eG, info@urstrom.com
Vertrag:	PV-Mieten-Vertrag nach DGS Konzept mit Anpassungen
Prognostizierter Ertrag:	28.166 kWh/a
prognostizierte EV-Quote:	90 %
vereinbarte Miete:	4.200 €
Strombezugskosten:	0,1684 Netto
Laufzeit:	20 Jahre
Inbetriebnahme:	12/2013
Netzbetreiber vor Ort	Stadtwerke Mainz Netze GmbH
Allgemeine Angaben zur PV-Anlage:	30 kWp Ausrichtung Süd-Südost Anlagenpreis 1.385 Euro/kW



Standort:	Allersberger Straße 120, 90461 Nürnberg
Gebäude/Nutzungszweck:	Südstadtbad Nürnberg (Eigenbetrieb der Stadt)
Kontakt:	VR Bürgerenergie Fürth eG
Vertrag:	PV-Mieten-Vertrag nach DGS Konzept
Prognostizierter Ertrag:	72.200 kWh/a
prognostizierte EV-Quote:	100 %
vereinbarte Miete:	k.A.
Strombezugskosten:	k.A.
Laufzeit:	20 Jahre
Inbetriebnahme:	10/2013
Netzbetreiber vor Ort	N-ERGIE Netz GmbH
Allgemeine Angaben zur PV-Anlage:	76 kWp Ausrichtung Ost-West Anlagenpreis 1.565 Euro/kW



## Best-Practise Beispiele „Teilanlagenmiete“

Standort:	49453 Hemsloh bei Bremen
Gebäude/Nutzungszweck:	Reitstall / Scheune mit Leitung zu Wohngebäude auf gleichem Grundstück
Kontakt:	solsellutions GmbH, saad@solsellutions.de
Vertrag:	PV-Teilmieten-Vertrag nach DGS Konzept
Prognostizierter Ertrag:	39.600 kWh/a
prognostizierte EV-Quote:	10 %
vereinbarte Miete:	k.A.
Strombezugskosten:	k.A.
Laufzeit:	k.A.
Inbetriebnahme:	06/2013
Netzbetreiber vor Ort	Netzbetreiber Westnetz GmbH
Allgemeine Angaben zur PV-Anlage:	44,16 kW Ausrichtung 25,3 kW Süd/Ost, 18,86 Süd Anlagenpreis k.A.



Standort:	76870 Kandel
Gebäude/Nutzungszweck:	Wirtschaftsgebäude
Kontakt:	k.A.
Vertrag:	PV-Teilmieten-Vertrag nach DGS Konzept
Prognostizierter Ertrag:	k.A.
prognostizierte EV-Quote:	10 %
vereinbarte Miete:	k.A.
Strombezugskosten:	0,2010 Netto
Laufzeit:	22 Jahre
Inbetriebnahme:	2012
Netzbetreiber vor Ort	k.A.
Allgemeine Angaben zur PV-Anlage:	18,5 kWp Ausrichtung k.A. Anlagenpreis k.A.



Anspruch auf EEG-Vergütung. Er muss für die entsprechenden Anmeldungen bei der Bundesnetzagentur und beim Netzbetreiber sorgen, einschließlich der verschiedenen Pflichten des EEG nachkommen. Intern kann er jedoch umfassend vom Vermieter unterstützt werden: Ist der Anlageneigentümer ein erfahrenes Solarunternehmen, kann der Grundstückseigentümer durch eine entsprechende Wartungs- und Dienstleistungsvereinbarung „Full Service“ erhalten. Das technische Betriebsrisiko der Anlage wird somit dem „investierenden Solarprofi“ zugewiesen, der sich um alle technischen Belange zu kümmern hat. Der Grundstückseigentümer trägt prinzipiell das Risiko eines Mehr- oder Minderertrages der Anlage mit. Im Kern bleibt das wirtschaftliche Betriebsrisiko immer beim Mieter: Erfüllt beispielsweise der Vermieter der Anlage seine Verpflichtungen nicht und kann Schadensersatz – im Falle einer Insolvenz– nicht durchgesetzt werden, kann es für den Grundstückseigentümer zum Ernstfall kommen. Allerdings kann er dann die Miete einbehalten. Es empfiehlt es sich in jedem Fall für den Grundstückseigentümer entsprechende Versicherungen (z.B. Haftpflichtversicherung, Vollkasko) selbst abzuschließen.

### „Teilanlagenmiete“

Auch bei der Teilanlagenmiete beabsichtigt der Anlageneigentümer auf einem fremden Grundstück eine netzgekoppelte Solarstromanlage zu errichten. Die Ansätze „Dritte vor Ort beliefern“ und „PV-Anlagen mieten“ werden dabei gewissermaßen kombiniert. Die Teilanlagenmiete ermöglicht ebenfalls die Abzüge des Marktintegrationsmodells und die EEG-Umlage zu vermeiden. Der Anlageneigentümer vermietet dem Grundstückseigentümer einen ideellen Anteil der Anlage zur Mitnutzung, der seinem prognostizierten Eigenverbrauchsanteil entspricht. Hierdurch kann der Grundstückseigentümer kostengünstig den mit der Solaranlage produzierten Strom beziehen und seinen Strombezug aus dem öffentlichen Netz verringern. Der dem Anlageneigentümer zustehende Teil des Stroms wird in das öffentliche Netz des zuständigen Netzbetreibers eingespeist. EEG-Umlage fällt nicht an, denn der Grundstückseigentümer ist (Teil-)Mieter der Anlage und dadurch selbst (Mit-)Betreiber der Anlage, so dass der Strom nicht an Dritte geliefert, sondern im Wortsinne „selbst“ verbraucht wird. Die Miete für die Mitnutzung der Anlage („PV-Miete“) entspricht mindestens der rechnerischen EEG-Vergütung für die selbst genutzte Strommenge.

## Beispielkalkulation für das Modell „PV-Anlage mieten“

### Projektdaten

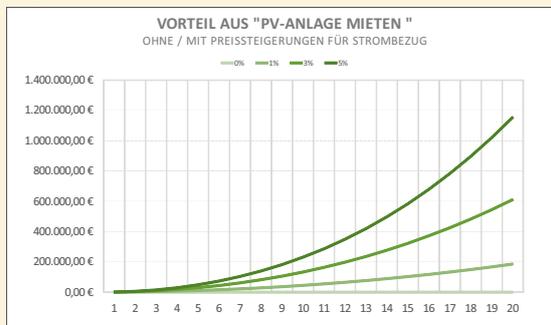
Inbetriebnahme	März 2014
Leistung	1,5 MWp
Ertrag	1,35 GWh / a
Einspeisung	675.000 kWh / a
EEG-Vergütung	0,1062 € / kWh
Eigenbedarfsquote	50%
Autarkiequote	45%

Strombedarf	1,5 GWh
Strombezug Netz	825.000 kWh / a
Strombezugspreis	0,1300 € / kWh
PV-Eigenerzeugung	675.000 kWh / a
Einsparung Strombezug (1.Jahr)	87.750 €
Mietzahlung	159.000 € / a
„Rechnerische EEG-Vergütung“	112 %

### Beschreibung

- Der Solarstromnutzer zahlt eine jährliche Miete für die Photovoltaikanlage in Höhe von 159.000 €. Dies entspricht einem Lieferpreis von ca. 0,1300 € / kWh. Er vermeidet im ersten Jahr Bezugskosten aus dem Netz in Höhe von 87.750 €. Zudem erhält er 71.667,90 € EEG-Vergütung. EEG-Umlage fällt nicht an.
- Der Anlageneigentümer realisiert aus den Mieteinnahmen für die Photovoltaikanlage rechnerisch „112% EEG-Vergütung“. Die Zahlung einer Dachmiete entfällt.

### Ergebnis für Solarstromnutzer



- Vorteil aus eingesparten Stromkosten abzgl. PV-Miete (Laufzeit 20 Jahre):
- ohne Preissteigerung: 0 €
  - Preissteigerung von 1%: 185.525 €
  - Preissteigerung von 3%: 611.233 €
  - Preissteigerung von 5%: 1.154.895 €

## DGS-Musterverträge

Die DGS Franken hat – mit finanzieller Unterstützung durch den Solarenergieförderverein Bayern e.V. – von der Kanzlei Nümann+Lang aus Karlsruhe Musterverträge für die „PV Strom Vor-Ort Vermarktung“ erstellen lassen. Über 600 Städte, Stadtwerke, Landkreise, Solarunternehmen, Energiegenossenschaften und Initiativen haben die DGS-Verträge bereits erworben:

- „Dritte vor Ort beliefern“: die Solarstromlieferung vor Ort
- „PV-Mitbenutzung“: die teilweise Miete einer PV-Anlage
- „PV-Anlage mieten“: die komplette Miete einer Anlage

Weitere Infos zu den Betreiberkonzepten und Musterverträgen unter [www.dgs-franken.de](http://www.dgs-franken.de)

### ZUM AUTOR:

► **Stefan Seufert**  
Leiter der Solarakademie Franken  
Mitglied des DGS Landesverband Franken  
[seufert@dgs-franken.de](mailto:seufert@dgs-franken.de)

## DGS Expertenforum



### PV-Eigenstrom in Mietgebäuden

am 28.03.2014, 10:00 - 17:00 Uhr  
in Nürnberg (siehe Seite 14)

Wie lässt sich die Vor-Ort-Vermarktung von Solarstrom in Mietgebäuden technisch und wirtschaftlich gestalten? Welche rechtliche Fallstricke gilt es zu vermeiden? In Expertengesprächen werden die offenen Fragen für Wohnhäuser (MFH) aber auch für gewerbliche Mietobjekte behandelt. Es sollen Hinweise für die Gesetzgebung formuliert werden.

#### Expertengespräche

- **Gespräch 1: Technik** (Zählerkonzepte, Messstellenbetrieb, Abrechnung)
- **Gespräch 2: Finanzen** (Finanzierung und Wirtschaftlichkeit, steuerliche Aspekte)
- **Gespräch 3: Recht** (gesetzliche Regelungen und Vertragsfragen)

#### Zielgruppe

Fachleute mit guten Kenntnissen der DGS-Betreiberkonzepte für PV-Eigenverbrauchsanlagen auf eigenen und fremden Dächern („PV mieten“)

#### Ort

Solarakademie Franken, auf AEG (Geb. 11, 1.OG), Muggenhofer Strasse 135, 90429 Nürnberg

#### Teilnahmegebühr

350 € (zzgl. 19% MwSt)



Informationen und Anmeldung  
[www.solarakademie-franken.de](http://www.solarakademie-franken.de)