

Erzeugen Sie Strom und Wärme selbst !



# kraftwerk wiehre

Strom und Wärme vor Ort

Hintergrundinformation zur Eigenstromerzeugung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW)

Mit unserer Unterstützung ist es einfach, in Gebäuden ein Blockheizkraftwerk zu installieren, um sich selbst mit Wärme und Strom zu versorgen.

Im Folgenden ein Überblick über einige rechtliche und steuerliche Hinweise, die Sie auf dem Weg zu Ihrem BHKW beachten sollten.

Ein städtisches Projekt für  
mehr Kraft-Wärme-Kopplung  
in der Wiehre

# Grundlagen

Im Rahmen des Projektes Kraftwerk Wiehre gibt das vorliegende Blatt Hinweise zur BHKW-Eigenstromerzeugung. Informationen zum Projekt finden Sie unter  
-> [www.freiburg.de/kraftwerkwiehre](http://www.freiburg.de/kraftwerkwiehre).

## Was ist eine Kundenanlage?

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes vom 28.7.2011 den Begriff der „Kundenanlage“ in § 3 Nr. 24 des EnWG eingeführt. Sie liegt vor, wenn es sich um eine Energieanlage handelt, die überwiegend der Energieversorgung eines räumlich zusammengehörenden Gebietes dient.

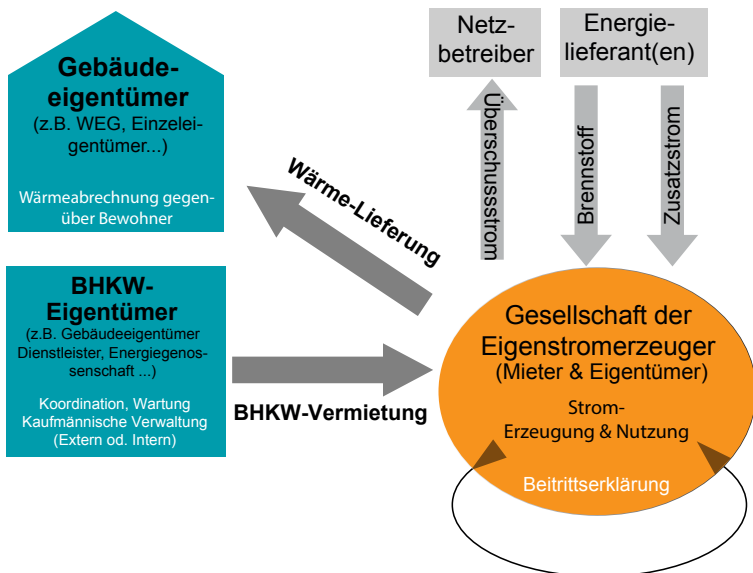
In Kundenanlagen fallen Netzentgelte für den eigenerzeugten Strom nicht an. Damit werden viele BHKWs wirtschaftlich, die es nicht wären, wenn sie den erzeugten Strom vollständig einspeisen müssten.

Als Kundenanlagen können z.B. Anlagen in Mehrfamilienhäusern, Hotels oder Unternehmen zur betrieblichen Eigenversorgung angesehen werden. Deren Betreiber müssen jedem Energieanbieter gestatten, die an die Kundenanlage angeschlossenen Letztverbraucher im Wege der Durchleitung mit Energie zu versorgen.

## Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung

Jeder Letztverbraucher, der von der günstigeren Eigenstromerzeugung profitieren möchte, muss der Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung (Eigenstrom GbR) beitreten. Kernstück dieser Organisationform ist, dass die Stromverbraucher den benötigten Strom mit dem BHKW selbst erzeugen und dieses betreiben sowie den Zusatzstrom einkaufen. Da mehrere Mieter oder Eigentümer das BHKW gemeinsam betreiben und den Zusatzstrom einkaufen, werden diese per se zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Ihr müssen nur die Mieter und Eigentümer beitreten, die den im BHKW erzeugten Strom nutzen möchten. Vorteil des Beitritts können z.B. 10-15 Prozent geringere Stromkosten sein. Um den Aufwand überschaubar zu halten, sind vor allem einige steuerliche Auswirkungen des Einsatzes eines BHKWs bei der vertraglichen Ausgestaltung einer Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung zu beachten.

Die Eigenstrom-GbR wird so umgesetzt, dass am Ende des Jahres die GbR gegenüber dem Finanzamt weder einen Gewinn noch einen Verlust versteuern muss. Die Nutzer des BHKWs bezahlen die Wartung, den Zusatzstrom, die Miete für das BHKW und den benötigten Brennstoff. Nach Abzug der Einnahmen aus Überschussstrom, KWK-G-Zulage und der Brennstoffsteuererstattung liegen die Kosten deutlich unter den Kosten für den Strombezug aus dem öffentlichen Netz.



BHKW-Eigentümer kann der Gebäudeeigentümer sein oder aber auch ein Dritter (Contracting) wie etwa eine Energiegenossenschaft.

In diesem Fall kann der Gebäudeeigentümer, etwa eine Wohnungseigentümergeinschaft, eigene Investitionen sparen. Ist der BHKW-Eigentümer eine Energiegenossenschaft, können sich auch die Nutzer des BHKWs am unternehmerischen Risiko/Gewinn des BHKWs beteiligen. Bei richtiger steuerlicher Gestaltung kann der BHKW-Eigentümer auf Antrag die Vorsteuer aus den Anschaffungs- und Betriebskosten erstattet bekommen, Einkommensteuer sparen und im Einzelfall durch geringere Steuervorauszahlungen auch Eigenkapitalanteile ersetzen oder die Kreditaufnahme senken.

## Beschlussfassung in der Gemeinschaft

Nach bisheriger Rechtsprechung geht der Einbau eines Blockheizkraftwerks über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Heizungsanlage hinaus und stellt auch keine modernisierende Instandsetzung dar. Bisher setzte der Einbau eines BHKWs in einer WEG Allstimmigkeit voraus, um rechtsicher beschlossen zu sein. Immer mehr Stellungnahmen kommen aber zu dem Schluss, dass, entgegen der Urteile des AG Freiburg (09.06.2008 1 UR II 143/06) und des LG Koblenz (26.05.2009 – 2 S 52/08) eine Eigentümergemeinschaft den

Einbau eines BHKW mit der qualifizierten Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 beschließen kann, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: Der BHKW-Einbau muss

- ✓ (Primär-)Energie einsparen,
- ✓ darf die Eigenart der Wohnanlage nicht verändern,
- ✓ darf keinen Eigentümer unbillig beeinträchtigen und
- ✓ muss eine der Beschaffenheit des Hauses entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung darstellen.

Letzteres ist insbesondere dann gegeben, wenn das BHKW Kosten einspart. In der Praxis bleibt der mit doppelt qualifizierter Mehrheit getroffene Beschluss jedoch weiterhin rechtsunsicher, solange kein entsprechendes Urteil vorliegt oder der Gesetzgeber sich hierzu entsprechend äußert.

### **Eigenstromerzeugung im Rahmen einer Kundenanlage (Verträge)**

#### **Vertrag der Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung (Eigenstrom-GbR).**

Er regelt unter anderem den Eintritt und Austritt von Gesellschaftern, die Aufgaben des geschäftsführenden Gesellschafters (beispielsweise Einkauf Brennstoff und Zusatzstrom, Abrechnung Eigenstromnutzung, Betriebsführung) sowie haftungsrechtliche Dinge;

**Gestattungsvertrag** mit Grunddienstbarkeit des BHKW-Eigentümer mit dem Gebäudeeigentümer. Vereinbarungen zur Gestattung der Installation, der Unterhaltung und des Betriebes des installierten Blockheizkraftwerkes. Er regelt unter anderem, dass das BHKW nicht zum Gebäudeeigentum gehört;

**Vertrag** zwischen der Eigenstrom-GbR mit dem Eigentümer des BHKWs **über die Nutzungsüberlassung des BHKWs;**

**Netzanschluss-, Netznutzungs- und Anschlussnutzungsvertrag** sowie Stromeinspeisevertrag für den Überschussstrom der Eigenstrom-GbR mit dem örtlichen Stromnetzbetreiber;

**Stromliefervertrag** mit Zusatzvereinbarung der Eigenstrom-GbR mit einem Stromlieferanten zum Bezug von Zusatzstrom;

**Wärmelieferungsvertrag** der Eigenstrom-GbR mit dem Gebäudeeigentümer über die BHKW-Wärme;

**Betriebsführungsvertrag** der Eigenstrom-GbR mit dem Eigentümer des BHKWs oder einem Dritten zur Betriebsführung des BHKWs.

Alle Verträge und das Auftreten gegenüber dem Netzbetreiber werden vom Projektpartner Energy Consulting Meyer (ECM) angeboten. Die Verhandlung und Abstimmung zur Zusatzstromversorgung, Brennstofflieferung sowie die Abstimmung mit dem beauftragten Elektroinstallationsunternehmen können bei ECM oder einem anderen Dienstleister beauftragt werden.

# Zwölf Schritte zum BHKW.

Für einen reibungslosen Ablauf wird die Begleitung aller 12 Schritte durch einen externen Dienstleister empfohlen.

- Schritt 1 **Vor-Ort-Check:** Eignungsuntersuchung Objekt (Platz, Lärm, Wirtschaftlichkeit) [GE]
- Schritt 2 **Mieter informieren!** (Kellerparty, Absichtserklärung zum freiwilligen Beitritt in die Eigenstromerzeugungsgesellschaft einholen.) [GE]
- Schritt 3 **Energiekonzept & Entscheidung** (Einbau BHKW, Vermietung des BHKWs, Allgemeinstrom-Eigenerzeugung) [GE]
- Schritt 4 Beauftragung Dienstleister für **Eigenstromerzeugungsmodell**, steuerliche Ausgestaltung klären. [E-GbR]
- Schritt 5 **Planung** und Ausschreibung, Angebote einholen (Zusatzstrom, Gas, Finanzierung et cetera). [BE]
- Schritt 6 **Beantragung Förderungen**  
z.B. BAFA-Miniprogramm [BE], EWS-Zuschuss für Überschussstrom. [E-GbR]
- Schritt 7 **Verträge** mit BHKW/Gebäudeeigentümer abschließen und **Beitrittserklärungen** einholen. [BE,GE,E-GbR]
- Schritt 8 Beauftragung BHKW. [BE]
- Schritt 9 Externe Verträge abschließen [E-GbR]  
(Zusatzstrom, Einspeisung, Gasbezug).
- Schritt 10 Anmeldungen  
(Netzbetreiber, Finanzamt).
- Schritt 11 Einweihung des BHKWs
- Schritt 12 Jährliche Abrechnung.

BE = BHKW-Eigentümer

GE = Gebäudeeigentümer

E-GbR = Eigenstrom-GbR

BAFA = Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

# Kontakt

Allgemeine Fragen zum Projekt:

Energieagentur Regio Freiburg GmbH

Emmy-Noether-Str. 2 · 79110 Freiburg

Christian Neumann

Tel. (0761) 79 177-24 · [neumann@energieagentur-freiburg.de](mailto:neumann@energieagentur-freiburg.de)

Fragen zum Eigenstrommodell:

Energy Consulting Meyer

Am Laidhölzle 3

79224 Umkirch

Tel: +49 (0) 7665 - 94754-53 · [info@energy-consulting-meyer.de](mailto:info@energy-consulting-meyer.de)

Ein Projekt der Stadt Freiburg

Umweltschutzamt

Talstr. 4 · 79102 Freiburg

Rouven Kraft

Tel. (0761) 201-6144 · [Rouven.Kraft@stadt.freiburg.de](mailto:Rouven.Kraft@stadt.freiburg.de)

Koordination:



**Energieagentur  
Regio Freiburg**

Projektteam:

ECOtrinoa e.V.

fesa e.V.

Institut für Fortbildung  
und Projektmanagement  
ifpro

Energy Consulting Meyer

solares bauen GmbH

Ingo Falk Energieeffizienz  
Beratung - Entwicklung

Ideeller Partner:

Klimabündnis Freiburg