

AZ: sse-30/24

Schlichtungsempfehlung

I.

Die Beteiligten streiten über die vertraglichen Vereinbarungen einer Belieferung mit Strom sowie die damit in Verbindung stehenden Abrechnungen der Beschwerdegegnerin.

Die Beschwerdeführerin schloss im Januar 2019 einen Wohnraummietvertrag inklusive Stromliefervertrag bei der Beschwerdegegnerin ab. Ziffer 4.2 des Mietvertrags enthält die Regelung, dass der Bezug des Stroms über einen anderen Lieferanten ausgeschlossen ist. Zusätzlich enthält die Vereinbarung eine Zusicherung der Beschwerdegegnerin, dass die abgerechneten Preise immer unterhalb der Preise des Grundversorgers liegen würden. Der genaue Wortlaut der Vereinbarung lautet diesbezüglich wie folgt:

Der Mieter hat keine Möglichkeit, den Strom, den er benötigt, anderweitig zu beziehen. Der Vermieter sichert zu, dass die anteilig vom Mieter zu tragenden Stromkosten geringer sind als sie wären, wenn der Mieter den niederspannungsseitigen Strom, den er in seinen gemieteten Räumen verbraucht, beim örtlichen Grundversorger zu dem von diesem jeweils veröffentlichten Grundversorgertarif beziehen würde.

Im weiteren Verlauf rechnete die Beschwerdegegnerin den über einen gesonderten Stromzähler erfassten Stromverbrauch im Rahmen der jeweiligen Betriebskostenabrechnung mit der Beschwerdeführerin ab, wobei sie darin eine Gegenüberstellung mit den Arbeitspreisen des Grundversorgers vornahm. Die abgerechneten Stromkosten betragen laut Abrechnung jeweils 90% der Kosten (Arbeitspreise) der Grundversorgung. Eine Grundgebühr erhob die Beschwerdegegnerin nicht, dafür aber zusätzlich anteilige Kosten für den Bezugsstrom der PV-Anlage.

Über einen Bevollmächtigten, der auch das Schlichtungsverfahren für die Beschwerdeführerin durchführt, beanstandete die Beschwerdeführerin die seit 2020 erstellten Betriebskostenabrechnungen in mehrfacher Hinsicht. In Bezug auf die abgerechneten Stromkosten forderte die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf § 42a Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (ENWG) die Reduzierung der Kosten auf maximal 75% des jeweiligen Grundversorgungstarifs. Im weiteren Verlauf forderte die Beschwerdeführerin zudem die Entkopplung des Stromliefervertrags vom Mietvertrag sowie die Ermöglichung des Wechsels zu einem anderen Stromlieferanten. Eine von der Beschwerdegegnerin im November 2022 angebotene Änderung des Mietvertrags, wonach die Bestimmungen zum Mieterstrom ersatzlos aus dem Mietvertrag gestrichen werden sollten, unterschrieb die Beschwerdeführerin allerdings nicht.

Die Beschwerdeführerin trägt vor, die von der Beschwerdegegnerin erstellten Stromabrechnungen (2019 – 2021) entsprächen nicht den Bestimmungen des EnWG. Der von der Beschwerdegegnerin zur

Verfügung gestellte Strom werde über eine PV-Anlage produziert, die nach § 21 Abs. 3 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) förderfähig sei. Ob die Beschwerdegegnerin die Förderung tatsächlich in Anspruch nehme oder nicht, spiele keine Rolle. Daher sei eine Kopplung des Stromlieferungsvertrags an den Mietvertrag unzulässig. Die Ende 2022 angebotene Zusatzvereinbarung zur Entkopplung der Stromlieferung vom Mietvertrag habe sie vor allem deswegen nicht unterschrieben, da diese Vereinbarung nicht den Vorschriften des EnWG und des Art. 246 EGBGB entspreche. Insbesondere sei darin nicht geregelt, zu welchen Konditionen eine Belieferung durch die Beschwerdegegnerin bis zur Wahl eines neuen Anbieters erfolge. Auch sei unklar, ob überhaupt die technischen Voraussetzungen für einen tatsächlichen Lieferantenwechsel vorlägen.

Die Beschwerdeführerin fordert die sofortige Entkopplung der Stromlieferung vom Mietvertrag über einen Stromliefervertrag, der den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Sie fordert zudem die Korrektur der Abrechnungen für die Kalenderjahre 2019 bis 2021 bei Begrenzung der Stromkosten auf maximal 75% des örtlichen Grundversorgungstarifs und schließlich die Ermöglichung eines zeitnahen und kostenfreien Wechsel zu einem Stromlieferanten ihrer Wahl.

Die Beschwerdegegnerin bietet weiterhin die Entkopplung der Strombelieferung vom Mietvertrag nach dem Ende 2022 übermittelten Vereinbarungsentwurf an. Eine Änderung der Betriebskostenabrechnung in Bezug auf die abgerechneten Stromkosten lehnt die Beschwerdegegnerin ab.

Sie trägt vor, dass sie für die PV-Anlage keine Förderung nach § 21 Abs. 3 EEG erhalte und somit das Kopplungsverbot von § 42a EnWG im vorliegenden Fall nicht greife. Ungeachtet dessen sei sie weiterhin bereit, die Vereinbarung über die Kopplung im Mietvertrag ersatzlos zu streichen. Die Beschwerdeführerin müsse die mehrfach angebotene Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag nur unterschreiben. Aus den Betriebskostenabrechnungen gehe hervor, dass die Kosten immer maximal 90% des jeweiligen Grundversorgungstarif entsprochen hätten. Es lägen zudem bereits jetzt alle technischen Voraussetzungen für einen Lieferantenwechsel vor. So seien für alle Wohnungen bereits gesonderte Stromzähler vorhanden. Die Beschwerdeführerin müsse den Wechsel aber bei einem anderen Lieferanten selbst beantragen.

Der zur Sachverhaltsaufklärung ins Schlichtungsverfahren einbezogene Netzbetreiber trägt ergänzend vor, dass derzeit ein Netznutzungsvertrag mit der Beschwerdegegnerin über den Bezug von Strom bestehe, der über einen Hauptzähler abgewickelt werde. Zusätzlich bestehe eine Vereinbarung über die Einspeisung von Strom aus der PV-Anlage in das Netz. Der eingespeiste Strom werde über einen Unterzähler erfasst. Weitere Zählereinrichtungen seien bei ihm nicht registriert. Möglicherweise sei es daher erforderlich, dass die Beschwerdegegnerin getrennte Sammelschienen installiere, damit Mieter, die nicht am Mieterstrom teilnehmen wollen, anderweitig mit Strom beliefert werden können. Dies müsse aber im Rahmen einer Vor-Ort-Prüfung unter Beisein der Beschwerdegegnerin in ihrer Funktion als Vermieterin/Eigentümerin der Kundenanlage geklärt werden.

II.

Der Schlichtungsantrag ist überwiegend begründet.

Es ist bereits fraglich, ob der Strombezug im vorliegenden Fall überhaupt an den Mietvertrag gekoppelt werden durfte. Nach § 42a Abs. 2 S. 1 EnWG ist die Kopplung unzulässig, wenn eine Belieferung mit Mieterstrom im Sinne von § 21 Abs. 3 EEG erfolgt. Dass für die an der Lieferstelle verbaute PV-Anlage die Anspruchsvoraussetzungen für die Zahlung eines Mieterstromzuschlags durch den Netzbetreiber nach § 21 Abs. 3 EEG grundsätzlich vorliegen, bestreitet die Beschwerdegegnerin nicht.

Selbst wenn man zugunsten der Beschwerdegegnerin unterstellt, dass im vorliegenden Fall eine Kopplung von Stromliefervertrag und Mietvertrag zulässig wäre, genügen die bisherigen vertraglichen Regelungen und Abrechnungen aber weder den Vorschriften des EnWG noch anderen zwingend einzuhaltenden Vorschriften. Es gibt vor allem keine konkrete Vereinbarung über die abzurechnenden Preise. Der allgemeine Hinweis auf eine Besserstellung im Vergleich zu den jeweils geltenden Konditionen des Grundversorgers genügt den rechtlichen Anforderungen - wie zum Beispiel § 3 Abs. 1 bzw. § 14 der Preisangabenverordnung oder auch Art. 246 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB- nicht. Zudem enthalten die Abrechnungen nicht die in § 40 EnWG geforderten Pflichtangaben. Vor diesem Hintergrund ist es auch grundsätzlich nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführerin die von der Beschwerdegegnerin angebotene Änderung des Mietvertrags noch nicht unterschreiben hat.

Im Ergebnis dürfte der Beschwerdegegnerin hier allenfalls ein Wertersatzanspruch für den nachweislich gelieferten und verbrauchten Strom zustehen. Zur Berechnung des Anspruchs könnte hier auf die Regelung von § 42a Abs. 2 S. 4 EnWG zurückgegriffen werden, wonach bei einem Verstoß gegen § 42a Abs. 2 S. 1 EnWG der Wertersatzanspruch auf maximal 75% des im jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarif begrenzt ist.

Ob an der Lieferstelle die technischen Voraussetzungen für einen zeitnahen Lieferantenwechsel vorliegen, konnte im Schlichtungsverfahren nicht abschließend geklärt werden. Allerdings scheint jedenfalls beim Netzbetreiber noch keine eigene Messlokation für den von der Beschwerdeführerin genutzten Zähler eingerichtet zu sein.

Die Beschwerdegegnerin ist wiederum verpflichtet, einem von der Beschwerdeführerin gewählten Stromlieferanten die Benutzung der Kundenanlage im Wege der Durchleitung diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, damit die Beschwerdeführerin in ihrer Wohnung mit Strom beliefert werden kann. Nach derzeitigem Sachstand ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin eine Kundenanlage im Sinne des § 24a EnWG, d. h. eine Energieanlage zur Abgabe von Energie mit den im Gesetz genannten Parametern betreibt. Sie ist hiernach verpflichtet, ihre Kundenanlage auch zur Durchleitung von Stromlieferungen Dritter an den Beschwerdeführer als angeschlossenen Letztverbraucher zur Verfügung zu stellen.

Damit ein anderer Lieferant die Beschwerdeführerin mit Strom beliefern kann, muss die Lieferstelle der Beschwerdeführerin durch eine eigene Zählpunktbezeichnung identifizierbar sein. Nach § 20 Abs. 1d Satz 1 EnWG hat der Betreiber eines Energieversorgungsnetzes, an das eine Kundenanlage angeschlossen ist, die erforderlichen Zählpunkte zu stellen. Bei der Belieferung der Letztverbraucher durch Dritte findet erforderlichenfalls eine Verrechnung der Zählwerte über Unterzähler statt, § 20 Abs. 1d Satz 2 EnWG.

Für die Schlichtungsstelle ist letztlich nicht prüfbar, ob die Beschwerdegegnerin und der Netzbetreiber ihre Rechtsbeziehung auf eine neue vertragliche Grundlage stellen müssten. Dies fällt auch nicht in den Zuständigkeitsbereich der Verbraucherschlichtung.

Die Bundesnetzagentur hat im Beschluss BK6-16-200 vom 20.12.2016 unter Ziffer 6. unter anderem festgelegt, dass die Betreiber von Elektrizitätsversorgungsnetzen verpflichtet sind, spätestens ab dem 01.10.2017 die Bereitstellung erforderlicher Zählpunkte nach § 20 Abs. 1d EnWG zur Ermöglichung des Lieferantenwechsels für innerhalb von Kundenanlagen i.S.d. § 3 Nr. 24a bzw. 24b EnWG angeschlossene Haushaltskunden (§ 3 Nr. 22 EnWG) jeweils innerhalb von 10 Werktagen sicherzustellen. Durch diese Festlegung soll sichergestellt werden, dass Letztverbraucher innerhalb einer Kundenanlage den Lieferanten tatsächlich zügig wechseln können.

Im Interesse einer gütlichen Einigung zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird daher vorgeschlagen, dass die Beschwerdegegnerin soweit dies noch nicht geschehen sein sollte, dem Netzbetreiber alle für die Vergabe der Zählpunktbezeichnung erforderlichen Daten auf den hierfür vorgesehenen Formularen zur Verfügung stellt. Der Netzbetreiber sollte sodann den Zählpunkt bereitstellen und in die Systeme übernehmen, damit auf entsprechenden Wunsch der Beschwerdeführerin ein anderer Lieferant die Belieferung aufnehmen kann.

Unter Abwägung der vorgetragenen Meinungen und in Würdigung der Rechtslage wird daher empfohlen, dass sich die Beteiligten wie folgt einigen:

Empfehlung

1. Die Beschwerdegegnerin korrigiert die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2019 bis 2021 dahingehend, dass die abgerechneten Kosten auf maximal 75% des jeweiligen Grundversorgungstarifs begrenzt werden. Die sich hieraus eventuell ergebenden Guthaben werden unverzüglich auf ein von der Beschwerdeführerin zu benennendes Konto ausgezahlt.
2. Die Beschwerdegegnerin übermittelt dem Netzbetreiber soweit noch nicht geschehen, binnen zwei Wochen nach allseitigem Anerkenntnis dieser Empfehlung die Daten für eine Anmeldung zur Erstellung einer Marktlokation in einer Kundenanlage.
3. Der Netzbetreiber vergibt sodann spätestens binnen 10 Werktagen nach Eingang der erforderlichen Informationen die zur Identifizierung des Zählpunktes erforderlichen Codenummern und informiert auch die Beschwerdeführerin darüber.

III.

Die gemäß § 111b Abs. 6 Satz 1 und 3 EnWG in Verbindung mit § 4 Abs. 6 Satz 1 der Kostenordnung für die Schlichtungsstelle zu erhebende Kostenpauschale ist von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

Berlin, den 23. Januar 2025

Jürgen Kipp
Ombudsmann