

Bündnis für Dachau • Zugspitzstraße 7 • 85221 Dachau

An den Stadtrat
der Großen Kreisstadt Dachau
zu Händen Herrn Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Stadtratsfraktion:
Sabine Geißler
Kai Kühnel
Michael Eisenmann
Sophia Beljung (Die PARTEI)

Fraktionsvorsitzender:
Michael Eisenmann

Dachau, 23.10.2022

Mietangebot von Balkon-PV-Anlagen durch die Dachauer Stadtwerke

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Das Bündnis für Dachau schlägt eine weitergehende Alternative zum Antrag der ÜB vom 12.08.2022 vor. Mit einem Miet-Modell für Balkon-PV-Anlagen ist eine einfache und niederschwellige Möglichkeit gegeben, Stromkosten für alle zu reduzieren und gleichzeitig Erneuerbare Energien zu fördern. Zudem profitieren auch die Stadtwerke Dachau, von der erhöhten Kundenbindung und den zusätzlich vor Ort erzeugten Erneuerbaren Strommengen.

Das Bündnis für Dachau stellt dazu folgenden

Antrag:

Balkon-PV-Anlagen werden durch die Stadtwerke Dachau errichtet und an Wohnungseigentümer und -Mieter vermietet.

Begründung:

Balkon-PV-Anlagen sind gerade für Mieter eine einfache Lösung um Stromkosten zu sparen, einen kleinen Beitrag zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien zu leisten und damit eine Win-Win-Situation für Wohnungseigentümer, -mieter und der Umwelt zu bieten.

Eine einmalige Förderung durch die Stadt Dachau ist derzeit wegen der vielfältigen Krisensituation und der damit verbundenen Haushaltsbelastungen nicht darstellbar. Daher sollte eine Bereitstellung von Balkon-PV-Anlagen durch die Stadtwerke Dachau geprüft werden.

Für die Stadtwerke Dachau kann die Vermietung von Balkon-PV-Anlagen ein wirtschaftlich sinnvolles Produkt und gleichzeitig eine Energiekostensparnis für Wohnungseigentümer und -mieter darstellen. Die Stadtwerke könne durch Mengenrabatte günstig einkaufen. Wohnungseigentümer und -mieter müssen keine Investition tätigen und können durch eine günstige Miete einer solchen Anlage Stromkosten sparen. Die Stadtwerke Dachau können durch Vermieterlöse und dem Weiterverkauf von nicht direkt genutztem und damit kostenlosen Strom ein positives Ergebnis erwirtschaften. Insbesondere für den Wohnungsbestand der Stadtbau Dachau besteht hier ein interessantes Investitionsvolumen.

Mit freundlichen Grüßen

Sophia Beljung
Stadträtin

Sabine Geißler
Stadträtin

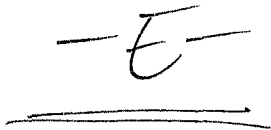
Kai Kühnel
Stadtrat

Michael Eisenmann
Stadtrat

Stadtwerke Dachau Postfach 186785208 Dachau

Bündnis für Dachau
Zugspitzstraße 7
85221 Dachau

Stadt Dachau Eingegangen			
20. März 2023			
Amt	Abtlg.		



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Ihnen schreibt	Telefon - Durchwahl	Datum	Dachau
		Herr Haimerl	08131/ 7009-0	20.03.2023	

Ihr Antrag vom 23.10.2022

Sehr geehrter Herr Eisenmann,

im Rahmen des laufenden Geschäfts darf ich Ihren Antrag wie folgt beantworten:

Sie haben folgenden Antrag gestellt: „Balkon-PV-Anlagen werden durch die Stadtwerke Dachau errichtet und an Wohnungseigentümer und -Mieter vermietet.“

Entsprechend § 4 der Betriebssatzung unterfällt der Abschluss von Kauf- und Mietverträgen sowie von energiewirtschaftlichen Kundenverträgen dem laufenden Geschäft der Werkleitung.

(3) Zu den laufenden Geschäften der Werkleitung gehören auch
3. Abschluss aller für den Betrieb der Stadtwerke erforderlichen Verträge bis zudem in § 5 Abs. 3 Nr. 7 genannten Betrag, insbesondere aller Kauf-, Werk- und Dienstverträge, die Verwaltung der Werkdienstwohnungen, Miet- und Pachtverträge, der Bezug von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern,
6. der Abschluss von Verträgen mit Tarif- und Sonderkunden sowie der Grundversorgung und Ersatzversorgung,

Im zitierten Antrag geht es darum, die die Stadtwerke PV-Module kaufen (Kaufvertrag) sowie an Kunden vermieten (Mietvertrag). Alle Geschäfte werden deutlich unter dem in § 5 Abs. 3 Nr. 7 genannten Betrag von 160.000 € netto angesiedelt sein.

Es ist auch kein sonstiger Zuständigkeitstatbestand für den Werkausschuss im Sinne des § 5 Abs. 3 der Betriebssatzung zu erkennen.

Hausanschrift

Brunnengartenstraße 3
85221 Dachau
Telefon 08131/7009-0
Telefax 08131/7009-60
info@stadtwerke-dachau.de
www.stadtwerke-dachau.de

Stadtwerke Dachau
Eigenbetrieb der Stadt Dachau

Registergericht
München HRA 74711

Werkleiter
StB Dipl.-Kfm. Robert Haimerl
Vorsitzender des Werkausschusses
Florian Hartmann

Banken
Sparkasse Dachau
Konto: 380 902 171
BLZ: 700 515 40
IBAN: DE58 7005 1540 0380 9021 71
Swift-BIC: BYLADEM1DAH

Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG
Konto: 31003
BLZ: 700 915 00
IBAN: DE09 7009 1500 0000 0310 03
Swift-BIC: GENODEF1DCA

Dennoch haben wir uns inhaltlich mit Ihrem Anliegen beschäftigt:

1. Marktsituation Einkauf Module

Ein PV Balkonkraftwerk kostet je nach Bezugsquelle nach unseren Recherchen zwischen 650 € brutto und 750 €.¹

Beispielhaft: 600W Einspeiseleistung kompl. Set 2x405w Solarmodule inkl. Wechselrichter und Wieland-/Schukoanschluss,

Preis inkl. 0% MwSt. nach §12 Abs. 3 UStG. Ermäßigter Steuersatz gültig für Anlagenbetreiber nicht für Wiederverkäufer oder bei mehr als 30kWp.

2. Kosten bei Beschaffung durch SWD

Eine Beschaffung scheint nach den bisherigen Recherchen nur über den Großhandel möglich, da Hersteller auf Anfragen nicht reagieren, bzw. auf den Handel verweisen.

Signifikante (Mengen-) Rabatte sind aber auf diesem Weg der Beschaffung für die SWD nicht zu erzielen..

Kostenbeispiel bei Beschaffung über B2B-Plattform Mercateo:

Balkonkraftwerk bestehend aus NEP Microwechselrichter 600 (BDM600WiFi) 10 Jahre Garantie, 2 Ulica Modulen (2x405W = 810W) 25 Jahre lineare Leistungsgarantie, 12 Jahre Produktgarantie, 1 x Schukokabel 2m incl. AK5S-2 (IP65) Anschlusskabel, NEP Microwechselrichter 600 (BDM600WiFi)

	Netto	Brutto*	
1 Stück	€ 646,32	€ 769,12	pro Stück
ab 2 Stück	€ 621,22	€ 739,25	pro Stück
ab 5 Stück	€ 594,04	€ 706,91	pro Stück

3. Umsatzsteuer²

Privat:

Für die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie für die Installation einer Photovoltaikanlage - einschließlich eines Stromspeichers - gilt der neue Umsatzsteuersatz mit 0 %. Bisher galt hierfür der allgemeine Steuersatz mit 19 %.

Betrieblich:

Die Vermietung von PV-Anlagen stellt keine Lieferung von PV-Anlagen dar und

¹ Balkon PV Solakon: Günstigerer Preis aus Amazon wobei unklar ist, ob das Befestigungsmaterial dabei ist und Solakon onlineshop mit Befestigungsmaterial.

² <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/foerderung-photovoltaikanlagen.html>

unterliegt daher dem Regelsteuersatz. D.h. wenn wir die Anlage an Kunden vermieten, kommt auf den Mietpreis 19 % Umsatzsteuer auf den Mietpreis hinzu.

4. **Verwaltung, Lagerung, Abwicklung**

Ohne alle Varianten und Details erfassen zu wollen, löst die Abwicklung des Vorgangs durch die Stadtwerke eine erhebliche Verwaltungsbürokratie aus, die jeden Kostenvorteil zu Nichte macht.

Den Stundensatz der SWD-Mitarbeiter kann man mit 35 €/h bis 40 €/h beziffern (Personaldurchschnittskosten und Kosten eines Arbeitsplatzes für kommunale Arbeitnehmer des öffentlichen Dienstes ab 1.4.2022 BayGK).

a. **Vertragsentwurf**

Um ein solches Geschäftsfeld zu bearbeiten brauchen wir einen rechtssicheren Mustervertrag. Diesen gibt es, soweit ersichtlich, im Internet derzeit nicht.

Bei den üblichen Rechtsanwaltsstarifen ist mit 10 Std. x 280 € / h zu rechnen. Mehrkosten in Summe mindestens 2.800 €, bei angenommenen 50 Pachtfällen ca. 56 € pro Anlage.

Diese Werte können jedoch auch schnell übertroffen werden.

b. **Vertragsabwicklung**

Der Kunde muss den Vertrag anfordern und ausfüllen, alternativ müsste ein Online-Portal programmiert werden.

Selbst bei vollständig ausgefüllten Verträgen muss der Vertrag erfasst werden, eine Abholung mit dem Kunden vereinbart werden, die Bezahlung geregelt werden.

Aufwand Vertragsabwicklung: ca. 0,25 Std

Aufwand Ausgabe: ca. 0,25 Std

c. **Vertragsabrechnung**

Der Vertrag muss wie ein Dauerparker in der Tiefgarage in unseren Abrechnung- und Buchhaltungssystemen abgebildet werden.

Aufwand: Tarifanlage im Abrechnungssystem; Vertragseingabe im Abrechnungssystem, Anlage Konten und/oder Kostenstellen zur Verbuchung; Zahlungsüberwachung in der Buchhaltung

Aufwand Tarifanlage: 2 Std. einmalig

Aufwand Konten / Kostenstellen: 1 Std. einmalig

Zahlungsabwicklung: ½ Std. pro Monat für alle Kunden

d. **Umzüge / Kündigungen / Vertragsstörungen**

Zusätzlicher Aufwand seitens der Stadtwerke entsteht, wenn die Kunden umziehen (Mitnahme oder Rückgabe der Anlage), wenn ein Kunde den Mietvertrag kündigt (Rückgabe der Anlage, Zustandsprüfung) oder wenn ein Kunde nicht be-

zahlt (Mahnung; Kündigung seitens SWD; Mahnverfahren, Zwangsvollstreckung, Beitreibung der Anlage oder Verlust der Anlage).

e. Anlagenbetrieb

Die Balkon PV-Anlage ist im Marktstammdatenregister anzumelden. Im Falle der Vermietung an Kunden müssen die SWD die Anmeldung im Register übernehmen:

Aufwand: ½ Std. je Anlage einmalig

f. Zusammenfassung

Die Abwicklung einer Balkon PV führt sicher zu bürokratischen Mehrkosten. Diese wurden im vorhergehenden Abschnitt grob abgeschätzt und wurden auf eine zu erwartende Anlagenanzahl verteilt.

Es ergeben sich Mehrkosten von ca. 108,50 € je Anlage. Die Kosten beinhalten nicht evtl. anfallende Kosten im Zuge eines gestörten Vertragsverhältnisses.

Menge	Einmalige Kosten	Stückkosten	Laufende Kosten	Summe je Anlage
	2.800 €	0,5 h x 35 €	0,5 h x 35 €	
	3 Std. x 40 €	0,5 h x 40 €		
Summe	2.920 €	37,50 €	17,50	
50 Anlagen	58,40	37,50	12,60 ³	108,50

5. Eigentümer / Vermieter Genehmigung

Ein wesentliches Problem im Vorlauf zur Installation der Anlage dürfte die geltende Rechtslage sein.

Zur Rechtslage siehe **Anlage 1**.

Es gibt zwei Urteile zweier untergeordneter Gerichte, die offensichtlich im Widerspruch zur bisherigen Rechtsprechung des BGH stehen.

Wenn wir die Anlage betreiben bzw. vermieten sollen, müssen entweder die SWD die Genehmigung herbeiführen bzw. entsprechende Klauseln in den Mietvertrag aufnehmen, dass der Mieter zur Einholung der Genehmigung verpflichtet ist.

Was offen bleibt, ist was passiert, wenn die Anlage installiert ist, die Einholung der Genehmigung durch den Mieter aber dennoch nicht erfolgt ist.

Zudem müsste ausgeschlossen werden, dass die SWD für eine unsachgemäße

³ Die laufenden Kosten der Debitorenbuchhaltung pro Monat werden zum Vergleich mit einem Kauf durch den Mieter wie folgt umgelegt: Wir unterstellen einen Mietvertrag über 36 Monate (= 36 Monate x 17,50 / Anlagenzahl) = 630 € / 50 Anlagen = 12,60 € je Anlage.

Anlage 1

Die Rechtsprechung kennt bisher erst wenige Urteile, die sich dediziert mit der Balkon-PV auseinandergesetzt haben. Zu nennen ist dabei vor allem ein aktuelles Urteil des AG Stuttgart vom 30. März 2021 (87 C 2283/20). Darüber hinaus hatte das AG München mit Urteil vom 4. Oktober 1990 (214 C 24821/90) die Installation einer Solaranlage durch den Mieter auf der Terrasse als zulässig angesehen. Das Münchener Urteil enthält dazu folgenden Leitsatz:

"Das Aufstellen einer den Gesamteindruck des Gebäudes oder Mitbewohner nicht störenden Solar-Anlage auf der Terrasse der Mietwohnung, ohne Substanzeingriffe vorzunehmen, ist durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt."

Auf dieses Urteil des AG München hat auch das AG Stuttgart unter anderem abgehoben, als es urteilte, dass "der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht."

Diese Rechtsprechung der beiden Amtsgerichte stimmt allerdings nicht überein mit der Rechtsprechung des BGH allgemein zu baulichen Veränderungen. Nach dem BGH sind bauliche Veränderungen zustimmungsbedürftig und es steht grundsätzlich im Ermessen des Vermieters, ob er dem Wunsch des Mieters zustimmt oder nicht.

Der Vermieter darf sein Ermessen allerdings nicht rechtsmissbräuchlich ausüben (BGH, Urteil vom 14. September 2011, VIII ZR 10/11).

Das Erfordernis einer Genehmigung ergibt sich für Mitgliedsunternehmen des GdW aus den Mustermietverträgen. Dort heißt es unter § 12 Abs. 1 Ziff. 3, dass "Gegenstände jeglicher Art", die am Gebäude angebracht werden, der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Darüber hinaus sind mit Ziffer 8 "Um-, An- und Einbauten sowie Installationen" ebenfalls durch eine Genehmigung abzusegnen. Die Balkon-PV-Anlagen dürften damit in jedem Fall der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Ob die Genehmigung letztendlich erteilt wird, liegt dabei im Ermessen des Wohnungsunternehmens.

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Montage seitens des Mieters haftbar gemacht werden.

6. Stromerlös

Eine Verwertung des eingespeisten, aber nicht vergüteten Strom fällt kaum ins Gewicht.

Unser Vertrieb hat das beim Verbrauch zur Anwendung kommende H0-Standardlastprofil (2.500 kWh) mit dem Einspeiseprofil einer Balkonanlage (437 kWh) verglichen und kommt auf einen Eigenverbrauch von 411 kWh.

Die restliche 26 kWh werden eingespeist.

Diese Werte ergeben sich auch aus dem <https://solar.htw-berlin.de/rechner/stecker-solar-simulator/>, der allerdings einen geringeren Eigenverbrauch annimmt.

Selbst bei der Annahme einer Einspeisung von 26 kWh ergibt sich bei 50 Kunden eine Einspeisung von lediglich 1.300 kWh p.a.

Die kWh Strom wird derzeit bei 10,0 Cent/kWh auf dem Spotmarkt gehandelt. Im Durchschnitt der Jahre dürfte ein etwas niedrigerer Wert zu erwarten sein. Mithin sprechen wir von einem Einspeisewerte von ca. 130 € p.a.

Zusammengefasst: Es gibt derzeit keinen Sinn, das Marktsegment „Vermietung von Balkon PV-Anlagen“ zu bearbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Dachau

Haimerl
Dipl.-Kfm., Steuerberater
Werkleiter