

VDIV Deutschland e.V. · Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

An die
Bundesministerin für Wirtschaft und Energie
Frau Katherina Reiche
Scharnhorststraße 34-37
10115 Berlin

Berlin, 31.07.2025

**Rechtssicherheit für Mieterstrom- und Quartiersprojekte – Auswirkungen des
BGH-Urteils vom 13. Mai 2025**

Präsidentin
Sylvia Pruß

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Reiche,

mit großer Sorge beobachten wir die jüngsten Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. EnVR 18/23) zur Auslegung des Kundenanlagenprivilegs im Mieterstrombereich. Die veröffentlichte Urteilsbegründung hat bundesweit erhebliche Verunsicherung bei unseren Mitgliedern ausgelöst, insbesondere mit Blick auf quartiersbezogene Energielösungen, bei denen mehrere Gebäude über einen gemeinsamen Netzanschlusspunkt versorgt werden sollen.

Zwar weist der BGH in seinem Obiter Dictum ausdrücklich auf eine richtlinienkonforme Auslegung hin und lässt Spielräume für Modelle über Hausverteileranlagen oder im Rahmen der Eigenversorgung offen. Gleichzeitig stellt er jedoch klar, dass Projekte, die als Verteilnetz im Sinne der EU-Richtlinie gelten, nicht mehr unter das Kundenanlagenprivileg fallen. Wo jedoch genau diese Grenze verläuft, bleibt offen. Diese Unsicherheit trifft vor allem größere Quartierslösungen, in denen dezentrale, mieterfreundliche Versorgungskonzepte mit Photovoltaik, BHKW oder Wärmepumpen technisch bereits vorbereitet sind, aber nun an fehlender Rechtsklarheit zu scheitern drohen.

Erste Rückmeldungen aus unserem Mitgliederkreis zeigen: Finanzielle Investoren und Energiedienstleister ziehen sich aus laufenden Planungen zurück, weil sich Investitionen ohne verlässliche rechtliche Grundlage nicht darstellen lassen. Dies konterkariert nicht nur das Ziel einer dezentralen Energiewende, sondern auch Ihre ambitionierten wohnungspolitischen Ziele zur energetischen Modernisierung im Bestand.

Wir appellieren daher eindringlich an Sie und Ihr Haus: Bitte setzen Sie sich zügig für eine gesetzliche Klarstellung ein, die größere Mieterstrom- und Quartierslösungen

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607 B

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

eindeutig vom Verteilnetz abgrenzt und damit für die nötige Planungssicherheit sorgt. Übergangsweise sind zudem praxisnahe Hinweise der Bundesnetzagentur dringend erforderlich, um insbesondere kleinere Projekte in Mehrfamilienhäusern weiterhin unbürokratisch ermöglichen zu können.

Wir stehen Ihnen jederzeit gerne für den fachlichen Austausch oder zur Darstellung praktischer Fallkonstellationen aus dem Bestand zur Verfügung.



Martin Kaßler
Geschäftsführer