



newsletter

Ausgabe 3 | 2019

SCHWERPUNKT. SMART HOME

inhalt

Smart Energy
– erfassen, visuali-
sieren, steuern und
abrechnen

seite 2

Smart Home
– Was ist das?

Umrüstung auf
„Smarten“ Standard
im Mietverhältnis

seite 3

Was soll Smart Home
können? – Die Smart
Home Planung

seite 5

Smart Home und Steuer

seite 6

„Smart Metering“ und
Datenschutz

seite 7

Smart Energy – erfassen, visualisieren, steuern und abrechnen



Herr Fabian Trinkler
Geschäftsführer der Smart-Red GmbH,
einem Tochterunternehmen der ABM-Mess Service GmbH.

Das Interview mit Herrn Trinkler führte Fabio Soares, Auszubildender bei der ABM-Mess Service GmbH.

Was ist Smart Energy eigentlich genau und wie funktioniert es?

Mit Smart Energy wird üblicherweise das Erfassen, Visualisieren, Steuern und Abrechnen der verschiedenen Energieströme (Strom, Wasser, Wärme und Gas) in einem Gebäude umschrieben. Dabei werden die Verbrauchsdaten mit möglichst hoher Auflösung gemessen und dann der Energieverbrauch aufgrund dieser Informationen und entsprechend den Kundenbedürfnissen optimiert.

Im Fall von Smart-Red können die Energiedaten in einem Intervall von bis zu einer Sekunde erhoben werden und der Kunde kann damit ein Verständnis für seinen Energieverbrauch entwickeln (Wo, Wann, Wieviel). Danach kann er optimieren – z.B. per Steuerbefehl die Wärmepumpe immer dann aktivieren, wenn das Gebäude genug Solarstrom produziert.

Es geht also in einem erweiterten Sinn auch darum, die Bevölkerung für die Vorteile der Energiewende zu sensibilisieren und die ökologischen und ökonomischen Vorteile von nachhaltigem Energieverbrauch aufzuzeigen.

Wie kann Smart Energy praktisch umgesetzt werden?

Voraussetzung ist – wie oben erwähnt – das Erfassen der Energiedaten im Gebäude. Danach können in unserem Webportal die nötigen Schaltfunktionen konfiguriert werden – direkt vom Endkunden. Optional kann das System mit einem Smart Home oder einer übergeordneten Gebäudeautomation verknüpft werden.

Sehr wichtig bei einer praktischen Umsetzung ist zudem eine Zielsetzung – was ich mit meinem Smart Energy System erreichen möchte. Die kann z.B. sein, dass der Eigenverbrauchsgrad der Solaranlage möglichst hoch gestaltet und diese damit möglichst schnell amortisiert wird.

Welche Produkte bietet Smart-Red in diesem Zusammenhang an?

Die Smart-Red bietet ein Portfolio von smarten Hardware-Produkten (Datenerfassung) für Strom, Wärme, Wasser und Gas sowie intelligenten Software-Dienstleistungen (Datensteuerung und -verwaltung). Ziel ist es, dass sich der Kunde ein auf seine Bedürfnisse ausgerichtetes und modular aufgebautes Smart Energy System zusammenstellen kann.

Wie verlässlich sind diese Geräte?

Die Geräte sind im Feld erprobt und sind sehr zuverlässig. Die Ausfallsrate entspricht dem Industriestandard und bewegt sich im Promille-Bereich.

Sind Smart-Red Geräte mit anderen Geräten kompatibel?

Ja, das Smart-Red System bietet diverse offene Schnittstellen und ist damit mit einer Vielzahl von anderen Geräten oder Dienstleistungen kompatibel. Dazu zählen Smart Home und Gebäudeautomationssysteme, Abrechnungsprogramme oder auch Quartier-Apps. Beispiele sind KNX, Loxone, Fresh Energy oder aber auch das Energie-Daten-Management (EDM) der Energieversorger.

Kann ich dadurch Energie bzw. Geld sparen?

Das ist das übergeordnete Ziel. Der dezentrale Verbrauch von Energie direkt am Produktionsort soll sich für die breite Masse der Bevölkerung lohnen, indem sie direkt davon profitieren kann. Zudem kann damit die Energieversorgung der Zukunft deutlich ökologischer gestaltet werden. Gute Anwendungsbeispiele sind Mieterstrommodelle – wo der Gebäudebesitzer seinen auf dem Dach produzierten Solarstrom direkt und günstig an seine Mieter verkaufen kann. Oder aber die Zertifizierung nach ISO 50001 (Energiemanagement), wo z.B. mit einem Last-Management einfach Strom und damit Geld gespart werden kann.

Wie kann ich das kontrollieren?

Mit einem Smart-Red System haben die End-Kunden immer Zugriff auf die Live-Daten sowie die historischen Verbräuche der einzelnen Energiesorten und haben damit auch die Kosten im Griff. Sie können einfach nachvollziehen, warum genau der Verbrauch in einer beliebigen Zeitperiode höher/tiefer war.

Wie sieht es mit dem Datenschutz aus?

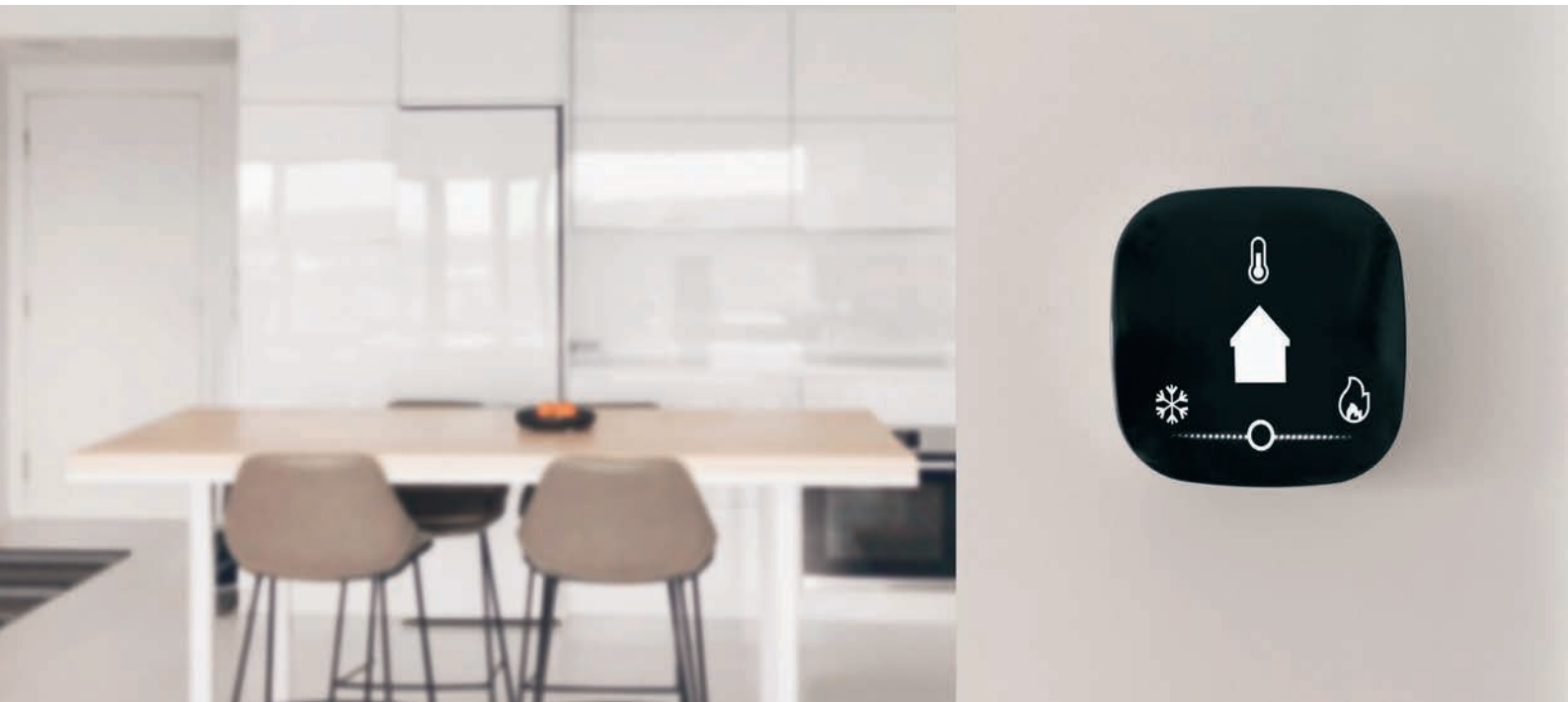
Die Verarbeitung der Daten erfolgt innerhalb der geltenden Datenschutzbestimmungen in Deutschland, der Schweiz und Österreich. Die Daten werden zudem von jedem Gerät doppelt verschlüsselt versandt und auch in der Cloud noch einmal gesichert. Alle Daten werden anonymisiert gespeichert (kein Zugriff durch Drittparteien) und es findet per Firmenphilosophie keinerlei Weitergabe der Daten für andere Zwecke statt (z.B. Meta-Datenanalyse). Die Daten gehören unseren Kunden!

Smart Home – Was ist das?

Laut Wikipedia dient „Smart Home“ als Oberbegriff für technische Verfahren und Systeme in Wohnräumen und Wohnhäusern, in deren Mittelpunkt eine Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, Sicherheit und effizienter Energienutzung auf Basis vernetzter und fern-steuerbarer Geräte und Installationen sowie automatisierbarer Abläufe steht. Es ist, einfach formuliert, die Vernetzung von Haustechnik und Haushaltsgeräten (Lichtquellen, Jalousien, Heizung, Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, Unter-

haltungselektronik). So wird die Wohnumgebung elektronisch, insbesondere mittels Smartphone, steuerbar.

Die Werbung erklärt hierzu, dass Sie mit „Smart Home“, dem sogenannten vernetzten Zuhause, Ihr Leben einfacher gestalten. Sie sparen mit Smart Home Energie und Sie haben auch von unterwegs im Blick, was zuhause los ist. Smart Home macht, so die Aussage, die eigenen vier Wände nicht nur sicherer, sondern auch komfortabler.



Umrüstung auf „Smarten“ Standard im Mietverhältnis

Die sich über die Jahre ergebene Entwicklung vom Handy zum Smartphone, von der Tageszeitung als Printversion zu der nach Interessen filterbaren Digitalversion mit Echtzeit-Ticker und die jederzeitige Kommunikation von unterwegs via Messenger-Dienste sind Zeugnis dafür, dass die Digitalisierung immer mehr zum festen und zeitgemäßen Standard unserer Zeit gehört. Durch sie können Prozesse einfacher und effizienter gestaltet und damit unser Alltag erleichtert werden.

Auch im Bereich des Wohnens entwickeln sich „Smart Home-Lösungen“ immer mehr zum zeitgemäßen Standard in den Bereichen der medialen Unterhaltung, insbesondere aber auch in den Bereichen der Gefahrenabwehr und der Effizienzsteigerung.

Vermieter, die in Zeiten von Niedrigzinsen ihr Mietobjekt als Renditeobjekt nutzen möchten, werden in Zukunft aus Gründen der Wertsteigerung bzw. des Werterhalts sich zunehmend mit dem Thema „Smart Home“ auseinandersetzen müssen, um auf dem Wohnungsmarkt „konkurrenzfähig“ zu bleiben.

Doch welche rechtliche Handhabe zur Umrüstung auf „smarten“ Standard bestehen in Fällen der Wohnraumvermietung?

Der Vermieter darf insbesondere in das Mietobjekt eingreifen, wenn der Mieter dies zu dulden hat. In Frage kommt hierbei die Umrüstung auf einen „smarten“ Standard im Wege einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b BGB, deren Durchführung der Mieter gemäß § 555d Abs. 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat.

Eine solche Modernisierungsmaßnahme liegt etwa bei einer sog. „energetischen Modernisierung“ gemäß § 555b Nr. 1 BGB vor, wenn eine Maßnahme durchgeführt werden soll, die zur Einsparung von (messbarer) Endenergie im Mietobjekt beiträgt. Unter Endenergie versteht man dabei Energie, die der Anlagentechnik im Objekt zur Verfügung steht, um insbesondere die für den Bewohner erforderliche „Nutzenergie“ (z.B. Warmwasser und Heizungswärme) zu decken.

Eine Modernisierungsmaßnahme liegt auch vor, wenn durch diese der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, § 555b Nr. 4 BGB. Entscheidend für das Vorliegen einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache ist, dass die Wohnqualität innerhalb der Mieträume erhöht wird. Nach Ansicht des BGH (Urt. v. 13.02.2008 – VIII ZR 105/07) ist dies zu bejahen, wenn allgemein in den für das Objekt in Betracht kommenden Mieterkreisen die Maßnahme als „Wohnwerterhöhung“ wahrgenommen wird, wodurch der Vermieter damit rechnen darf, dass das Objekt nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten eher angemietet werden würde als ein Objekt, bei dem diese Maßnahme nicht durchgeführt wurde.

Eine Modernisierungsmaßnahme liegt zudem vor, wenn durch diese die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, § 555b Nr. 5 BGB. Welche der vorgenannten Fallgruppen zur Herleitung eines Duldungsanspruchs heranzuziehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls und abhängig von der Art und dem Ausmaß des jeweiligen Smart Home-Systems.

Alle genannten Modernisierungsmaßnahmen müssen dabei eine „bauliche Veränderung“ des Objekts herbeiführen. Hierunter fallen neben Eingriffen in die bauliche Substanz nur – als den für „Smart Home“ relevanten Bereich – Veränderungen der Anlagentechnik des Objekts (insb. betreffend der Versorgung mit Strom und Kalt-/Warmwasser) durch intelligentes Gebäudemanagement.

Von dem Tatbestand der Modernisierungsmaßnahmen werden nur gebrauchswerterhöhende oder wohnverhältnisverbessernde Maßnahmen gedeckt, die von Maßnahmen der „Luxusmodernisierung“ – welche keine Duldungspflicht des Mieters nach sich ziehen – abzugrenzen sind. Abzustellen ist bei dieser Unterscheidung auf den konkret in Frage kommenden Mieterkreis. Eine „Luxusmodernisierung“ liegt dann vor, wenn eine Maßnahme derart hochwertig ist, dass sie nur von einem kleinen vermögenden Interessenkreis an Mietern nachgefragt wird. Die Einordnung obliegt zwar den Gegebenheiten des Einzelfalls und kann pauschal schwer beantwortet werden – die vorstehende Formel erlaubt jedoch eine gewisse Voreinschätzung der Situation.

Modernisierungskosten können grundsätzlich im Rahmen einer sog. „Modernisierungsumlage“ – einer Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierungsmaßnahme – auf den Mieter durch Erhöhung der jährlichen Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umgelegt werden.





Was soll Smart Home können? – Die Smart Home Planung

Grundlage, Grundausrüstung, ist die Hausautomation, d. h. die Gesamtheit von Überwachungs-, Steuer-, Regel- und Optimierungseinrichtungen in privat genutzten Wohnhäusern und Wohnungen. Mittels Hausautomation ist es möglich, Licht und Heizung zeit- und bedarfsgerecht zu steuern, Anwesenheit zu simulieren, usw. Die Fernsteuerbarkeit, z.B. die Jalousien herauf- oder herunter zu fahren, erfolgt entweder über Internet oder über das Telefonnetz.

Es gibt aber nicht das eine richtige Smart Home. Jedes intelligente Haus/Wohnung sollte individuell an seine Bewohner angepasst sein. Sie wollen nicht, dass ihre Jalousien abhängig vom Lichteinfall herauf- oder herunter gefahren werden. Sie können sich aber vorstellen, dass die Heizung automatisch heruntergefahren wird, sobald Sie ein Fenster öffnen.

Bevor Sie mit der Installation von Smart Home beginnen, sollten Sie sich erst einmal überlegen, was Sie erreichen wollen. Wollen Sie, dass im Flur automatisch das Licht angeht, wenn Sie nach Hause kommen? Wollen Sie ein „smartes Türschloss“ an ihrer Haustür? Verbunden mit einer Smartphone-App öffnet sich die Haustür automatisch, sobald Sie in ihre Nähe kommen – praktisch, wenn man die Hände voll mit Einkaufstüten hat.

Zu „Smart Home“ gehört auch, aus der Werbung bekannt, „Alexa“ oder „Siri“, die Ihnen die aktuelle Wetter-

lage vor Ihrer Haustüre schildern, nur weil Sie in ihrem verdunkelten Schlafzimmer nicht das so wärmende Bett verlassen wollen.

Ausgangslage für Ihre Smart Home Planung sind Ihre Wünsche. Damit kann dann Ihr Smart Home Berater aus dem Elektro-Handwerk die für Sie richtige Lösung finden. Der Verband „SmartHome Initiative Deutschland e.V.“ nennt Smart Home Berater.

Neben den individuellen Wünschen an das Smart Home ist der zweite Ansatzpunkt bei der Planung Ihre Wohnsituation. Wohnt man zur Miete oder nutzt Wohneigentum? Es macht auch einen Unterschied, ob man in einem Altbau lebt oder gerade ein Haus zu bauen beginnt.

Bei einem Neubau können die Bauherren das „Smart Home“ mit einplanen. Setzen Sie sich daher mit ihrem Architekten und den entsprechenden Handwerkern in Verbindung, damit zumindest auf eine gewisse Basis-Verkabelung geachtet wird. So sollten Sie zumindest alle Stromleitungen mit einer zusätzlichen Ader für die spätere Steuerung ausstatten. Bei Jalousien und Türen auch an Strom- und Steuerungskabel denken.

Bei Altbauten und Mietwohnungen sind modulare, kabellose Smart Home Systeme geeignet. So müssen keine Kabel nachträglich auf der Wand verlegt werden.



Smart Home und Steuer

Wie immer im Steuerrecht, pauschal Ja oder pauschal Nein, das gibt es nicht.

Das vernetzte Heim soll für Sicherheit sorgen, Zeit sparen und Energiekosten senken. Doch mindern diese Ausgaben für eine intelligente Technik als haushaltsnahe Dienstleistung oder Handwerkerleistung auch ihre Steuern?

Die Installation in einen Neubau führt automatisch zu Herstellungskosten. Nutzen Sie den Neubau nach Fertigstellung selbst, gilt folgender Grundsatz:

Die Selbstnutzung einer eigenen Wohnung, eines eigenen Hauses ist keine Einkunftsquelle im Sinne des Einkommensteuergesetzes. Die Herstellungskosten können daher steuerlich nicht geltend gemacht werden. Das gilt auch bei einer unentgeltlichen Überlassung.

Wenn Sie jedoch in Ihrer eigenen Wohnung/Haus ein steuerlich anerkanntes Arbeitszimmer haben, sind die anteiligen Herstellungskosten mit jährlich 2% und somit über einen Zeitraum von 50 Jahren steuerlich zu berücksichtigen.

Wird der Neubau nach Fertigstellung vermietet, so sind die Herstellungskosten mit jährlich 2% (AfA) und somit über einen Zeitraum von 50 Jahren steuerlich als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig.

Bei der Wartung der Anlage sind Kosten, die dadurch entstehen, dass ein Techniker die aufgetretenen Probleme im Haus behebt, begünstigte Handwerkerleistungen. Wird der Techniker jedoch nur per Fernwartung tätig, etwa Leitungen prüft oder Software-Updates vornimmt, scheidet eine steuerliche Berücksichtigung dieser Kosten aus, weil die Leistung nicht im Haushalt erfolgt.

Auch die Kosten für eine jährliche Servicepauschale für Wartungsarbeiten wird nicht als haushaltsnahe Dienstleistung oder Handwerkerleistung anerkannt, denn die Servicepauschale stellt lediglich eine Bereitschaft im Bedarfsfall sicher und zählt daher nicht als haushaltsnahe Dienstleistung.



„Smart Metering“ und Datenschutz

„Smart Metering“ – oder auch „Intelligente Zähler“ – steht begrifflich für ein Zählersystem, das innerhalb eines Netzwerks digitale Daten über den jeweiligen Ressourcenverbrauch empfängt und absendet.

Anwendungsbereiche des „Smart Metering“ sind vor allem die Fernübertragung des Verbrauchs von Strom, Gas, Wasser und Fernwärme.

Während Smart Metering bereits seit über 20 Jahren in großen gewerblichen Wohn- und Industrieanlagen zunehmend zum Einsatz kommt, erweiterte sich dessen Einsatzgebiet – im Rahmen der allgemein zunehmenden Digitalisierung des Alltags – in den letzten Jahren fortschreitend auch auf Privathaushalte.

Diesen allgemeinen Trend zur Digitalisierung von Informationen sowie der „neuen Wege und Einsatzgebiete“ der Informationserfassung, -übertragung, -verwaltung und Verarbeitung nahm auch der Gesetzgeber wahr, was sich in den letzten Jahren neu geschaffenen und überarbeiteten Regelungen zum Datenschutzrecht – insbesondere durch die seit Mai 2018 anzuwendende Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das in 2016 in Kraft getretene Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) – manifestiert.

Im Kontext dieser Regelungen stellen sich hierbei insbesondere Fragen des Umfangs und der Übertragung der Verbrauchsdaten, da sich aus diesen ggf. Rückschlüsse auf die Anzahl von Bewohnern sowie deren Verbräuche und Nutzungsverhalten herleiten lassen, wonach „personenbezogene Daten“ i.S.d. Datenschutzrechts vorliegen. Wichtige datenschutzrechtliche Vorgaben über die Durchführung des „Smart Metering“ enthält dabei vor allem das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG), wobei dieses in den einzelnen Abrechnungsbereichen unterschiedliche Vorgaben zur Umsetzung enthält, die abhängig von dem jeweiligen Jahresverbrauch Anwendung finden.

Schnittstelle für die Verteilung der Daten an den jeweils rechtmäßigen Empfänger ist hierbei das Gateway. Als „Verteilungsstelle“ der Verbrauchsdaten und damit von personenbezogenen Daten kommt diesem beim „Smart-Metering“ ein hoher datenschutzrechtlicher Stellenwert zu teil.

In § 22 MsbG werden demnach Mindestanforderungen an das Gateway gesetzlich vorgeschrieben. Hiernach hat das Gateway zum Zwecke des Datenschutzes insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen: regelmäßige Löschung von Messwerten und den Zugriffsschutz bzgl. der Messdaten. Als Maßstab der Einhaltung eines hinreichenden technischen Standards werden dabei Schutzprofile und technische Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik genannt, wodurch Datensicherheit, Manipulationsresistenz, Funk-

tionalität sowie eine stabile und sichere Kommunikationsverbindung und Messwertverarbeitung sichergestellt werden sollen.

In § 49 MsbG sind Vorgaben zur Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten geregelt. Personenbezogene Daten dürfen danach ausschließlich von den folgenden Stellen erhoben, verarbeitet und genutzt werden: Messstellenbetreiber, Netzbetreiber, Bilanzkoordinatoren, Bilanzkreisverantwortliche, Direktvermarktungsunternehmen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und Energielieferanten. Die vorbenannten berechtigten Stellen dürfen dabei die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der Daten auch durch einen Dienstleister in ihrem Auftrag durchführen lassen. Soweit eine andere als die vorgenannten Personen oder Stellen die Verbrauchsdaten erheben, verarbeiten oder nutzen will, bedarf diese der Einwilligung des Anschlussnutzers; auf eine derartige Rechteinräumung ist daher ggf. bei (Miet-)Vertragsschluss zu achten. Anschlussnutzer ist dabei der zur Nutzung des Netzzanschlusses berechtigte Letztverbraucher, also jede natürliche oder juristische Person, die Energie für den eigenen Verbrauch oder für den Betrieb von Ladepunkten zur Versorgung von Elektrofahrzeugen bezieht (vgl. § 2 Nr. 2 und Nr. 8 MsbG).

In § 50 MsbG sind Vorgaben zur Zulässigkeit und Umfang der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten geregelt. Hiernach sind Verbrauchsdaten insbesondere nur soweit zu erheben, verarbeiten und nutzen, als dies zur Erfüllung von Verträgen mit dem jeweiligen Anschlussnutzer dient; hierzu zählt u.a. die Abrechnung der verbrauchten Energie.

Die Datenübertragung hat nach § 52 Abs. 1 MsbG verschlüsselt zu erfolgen, wobei nach dessen Abs. 3 personenbezogene Daten zu anonymisieren oder zu pseudonymisieren sind, soweit dies im Hinblick auf den Verwendungszweck möglich ist.

Nach § 53 MsbG hat der Anschlussnutzer gegenüber dem Messstellenbetreiber ein umfangreiches Informationsrecht betreffend seiner auslesbaren und personenbezogenen Daten.

Im Weiteren enthält das MsbG spezielle Regelungen zur Datenerhebung des Verbrauchs von Strom und Gas. Da die datenschutzrechtlichen Normen weitgehend und fortlaufend erst durch hierzu ergehende Rechtsprechung und Diskussionen in der Rechtslehre – mit Auswirkungen auf die tatsächliche Ausgestaltung der vielzähligen denkbaren Datenübertragungssysteme – konkretisiert werden, empfehlen wir, in Belangen des „Smart Meterings“ datenschutzrechtlichen Beistand ergänzend zu Rate zu ziehen.



impressum

Dieser Newsletter wurde von der ABM-Mess Service GmbH in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei SGP und der Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH erstellt.

Das Abbestellen des Newsletters ist jederzeit möglich. Bitte setzen Sie sich hierfür mit Ihrem Ansprechpartner in Verbindung.



ABM-Mess Service GmbH
Dieselstraße 17
89160 Dornstadt

tel 07348 98 70 0
mail marketing@abm-service.de
web www.abm-service.de



SGP Rechtsanwälte
Hörvelsinger Weg 51
89081 Ulm

tel 0731 970 18 0
mail info@sgp-legal.de
web www.sgp-legal.de



Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
Steuerberatungsgesellschaft
Schulze-Delitzsch-Weg 16
89079 Ulm

tel 0731 40 95 0
mail info@dr-horn.de
web www.dr-horn.de