

Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten (Balkonkraftwerke)

von Dr. Dieter Hildebrandt

*Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Vorsitzender des H + G Göttingen Vereini-
gung der Haus- und Grundeigentümer in
Göttingen, Northeim und Umgebung von
1892 e.V.*

Nachdem im Frühjahr das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz das Solarpaket I in Kraft gesetzt hat, werden Vermieter von ihren Mietern gedrängt, die sogenannten Balkonkraftwerke, der Gesetzgeber spricht von Steckersolargeräten, zu genehmigen. Durch das Solarpaket I ist eine Vereinfachung für die Bürger eingetreten, Solarenergie zu nutzen und Geräte für Balkon, Terrasse oder Garten einzusetzen. Seit dem 01.04.2024 entfällt die Meldepflicht für Steckersolarkraftwerke beim Netzbetreiber. Die Registrierung im Marktstammdatenregister beschränkt sich nun auf wenige, einfach zu erfassende Daten und dies ist erreichbar unter: www.marktstammdatenregister.de.

Bisher war die Nutzung von Balkonkraftwerken mit einem Stromzähler ohne sogenannte Rücklaufsperre verboten. Eine neue Richtlinie im Solarpaket erlaubt jetzt den Einsatz von rückwärts laufenden Stromzählern. Allerdings sind innerhalb von vier Monaten nach Inbetriebnahme durch den Netzstellenbetreiber die alten Zähler gegen einen Zweirichtungszähler oder einen modernen digitalen Stromzähler auszutauschen. Dieser Austausch soll automatisch erfolgen. Was für den Hauseigentümer unproblematisch erscheint, ist für Mieter jedoch mit der Hürde der Zustimmung des Eigentümers verbunden. Eine Pflicht zur Erteilung einer Erlaubnis an der Außenseite des Balkons besteht bisher nicht, da der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild gravierend ist. Anders wird dies bei dem Aufstellen der Solarmodule auf dem Balkon selbst beurteilt. Insoweit ist das Ermessen des

Vermieters dahingehend eingeschränkt, dass gegen Zahlung einer angemessenen Sicherheit die Genehmigung erteilt werden muss, AG Köln 26.09.2023 – 222 C 150/23 BeckRS, 29657.

Derzeit ist der Gesetzgeber damit befasst, eine Änderung des Mietrechts und des Wohnungseigentumsgesetzes vorzunehmen. Es soll ein Anspruch auf Nutzung von Steckersolargeräten entstehen. Der Bundestag hatte einen entsprechenden Beschluss schon gefasst, der durch den Bundesrat Ende September noch ratifiziert werden muss, damit die gesetzlichen Regelungen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht entstehen.

Im Mietrecht soll § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB ergänzt werden. Dieser Paragraph behandelt die Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz in der Mietwohnung. Die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte soll in den Gesetzeswortlaut eingefügt werden. Auch im Wohnungseigentumsrecht kann der einzelne Miteigentümer in der Vergangenheit an der Zustimmung durch die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gescheitert sein. Nunmehr erhält er einen entsprechenden Anspruch über das „Ob“ der Errichtung einer Steckersolaranlage. Gemäß ergänztem § 20 Abs. 2 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer bestimmte, angemessene bauliche Veränderungen verlangen kann. Hierzu wird dann bald die Installation von Steckersolargeräten zählen. Über die Durchführung, also das „Wie“ der Installation, ist dann im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

§ 554 Abs. 1 BGB regelt seinem Wortlaut nach, dass der Mieter verlangen kann, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt. Hierauf hat er einen Anspruch, es sei denn, die bauliche Veränderung ist den Vermietern auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zuzumuten. Der Mieter kann im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichtet werden. Diese Sicherheit ist, wie die Mietkaution gem. § 551 Abs. 3 BGB, vom Vermieter bei einem Kreditinstitut zu dem für Sparein-



lagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren.

Vermieterseits kann verlangt werden, dass auf dem Balkon, auf der Terrasse oder an der Hauswand die Solarkraftwerke mit geeignetem Montagematerial sicher befestigt werden. Die Solaranlage muss Wind und Wetter standhalten und darf keine Person auf dem Grundstück durch Herabfallen gefährden oder durch Abfallen von Teilen der Solarpaneele. Auch bei fester Montage bleiben - nach meiner Einschätzung - die Steckersolargeräte im Eigentum des Mieters. Es handelt sich um sogenannte Scheinbe-



standteile, geregelt in § 95 BGB, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt sind. Klärungsbedürftig ist dann, ob die Steckersolaranlage durch die Gebäudeversicherung

gegen Feuer- und Sturmschäden versichert ist oder von der Hausratsversicherung des Mieters erfasst wird. Greift der



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

VERLÄNGERT
bis Ende 2024

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!



www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



Schutzbereich der Gebäudehaftpflichtversicherung oder muss die Privathaftpflichtversicherung des Mieters erweitert werden? Oder sind wegen der Gefahrerhöhung zusätzliche Versicherungen abzuschließen?

Wichtig ist, dass ein Schuko-Stecker in der Nähe vorhanden ist oder aber fachgerecht neu installiert wird. Auch ein Wechselrichter, der entweder in dem Solarmodul integriert oder separat befestigt ist, nebst Anschlusskabel wird erforderlich. Optimal ist ein passendes Strommessgerät, um die Funktionskontrolle auch vornehmen zu können. Bei der Anbringung an den Außenwänden ist bei Fassaden-dämmung darauf zu achten, dass hier geeignete Befestigungen gewählt werden. Für den Innenstadtbereich der Stadt Göttingen ist natürlich der Denkmalschutz zu beachten. Die Stadt Göttingen zeigt sich hier aber aufgeschlossen und hatte auch entsprechende Förderprogramme in der Vergangenheit bereits vorgesehen. Um ein erhöhtes Brandrisiko zu vermeiden, dürfen Steckersolargeräte nicht an eine Mehrfachsteckdose angeschlossen werden. Es könnte zu Überlastungen und damit zu möglichen Schmelzbränden von Steckdose und Stromleitung kommen. Es müssen also stets normgerechte und sicherheitsgeprüfte Solargeräte und Montageteile verwendet werden. All diese Dinge müssen vorliegen, bevor der Vermieter dazu schreitet, dass „Wie“ der Installation ggf. durch einen gesonderten Vertrag zum Mietvertrag zu gestatten. Im Internet existieren schon mehrere Entwürfe hierzu.

Dabei sollte eine **Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag** oder sinngemäß ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft, folgende Punkte bedenken:

- I.
a) Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft Straße X
Dem Miteigentümer Y wird für sein Sondereigentum in der Wohnungseigentümergemeinschaft WEG Straße X gestattet, eine Steckersolaranlage zu installieren bzw. installieren zu lassen
- b) Variante Mietvertrag
Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag vom XX.Y zwischen dem Vermieter der Wohnung und der Mieter der Wohnung im Hause Wohnungsanschrift
- II.
Dem Wohnungseigentümer bzw. Mieter wird die Installation einer Steckersolaranlage mit max. 800 Watt, Modell [genaue Bezeichnung] oder gleichwertig gestattet.
- III.
Das Aufstellen der Steckersolaranlage erfolgt auf dem Balkon, der Terrasse, dem Garagendach oder einem weiteren, näher zu bezeichnenden Ort auf dem Grundstück. Die örtliche Lage ist unter Abwägung der Interessen für die Besonnung auf der einen Seite und der Gesamtansicht der Fassade auf der anderen Seite vorzunehmen. Die Parteien haben sich auf folgenden Installationsort geeinigt:
- IV.
Die Steckersolaranlage ist fachmännisch unter Verwendung der erforderlichen Kabel für Schuko-Stecker und den Wechselrichter und Anschluss an die Außensteckdose vorzunehmen oder wahlweise durch die Erstellung einer fachgerechten Zuleitung an eine innen liegende Steckdose.
- V.
Die zu installierende Steckersolaranlage ist nicht Bestandteil des Grundstücks. Sie obliegt hinsichtlich der Verkehrssicherung dem Mieter (oder dem Wohnungseigentümer).
- VI.
Die Mietpartei (oder der Wohnungseigentümer) verpflichtet sich, dem Vermieter einen Versicherungsnachweis bezüglich Sondergefahr Steckersolaranlage vorzulegen. Er verpflichtet sich weiter, während der gesamten Betriebszeit der Anlage diese aufrecht zu erhalten bis zum Zeitpunkt des Rückbaus der Anlage. Bei Beendigung der Nutzung der Steckersolaranlage verpflichtet sich der Mieter bzw. Wohnungseigentümer als Nutzer, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Für die Erfüllung dieser Rückbauverpflichtung stellt er eine zusätzliche Kautions in Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten von Euro zur Verfügung. Die Kautions ist wie eine Mietkaution vom Vermögen getrennt seitens des Vermieters oder der Wohnungseigentümergemeinschaft anzulegen.

[Unterschrift Vermieter]

[Unterschrift Mieter]

[Auszug aus dem Beschlussprotokoll vom Verwalter unterzeichnet]

Fotos: Adobe Stock