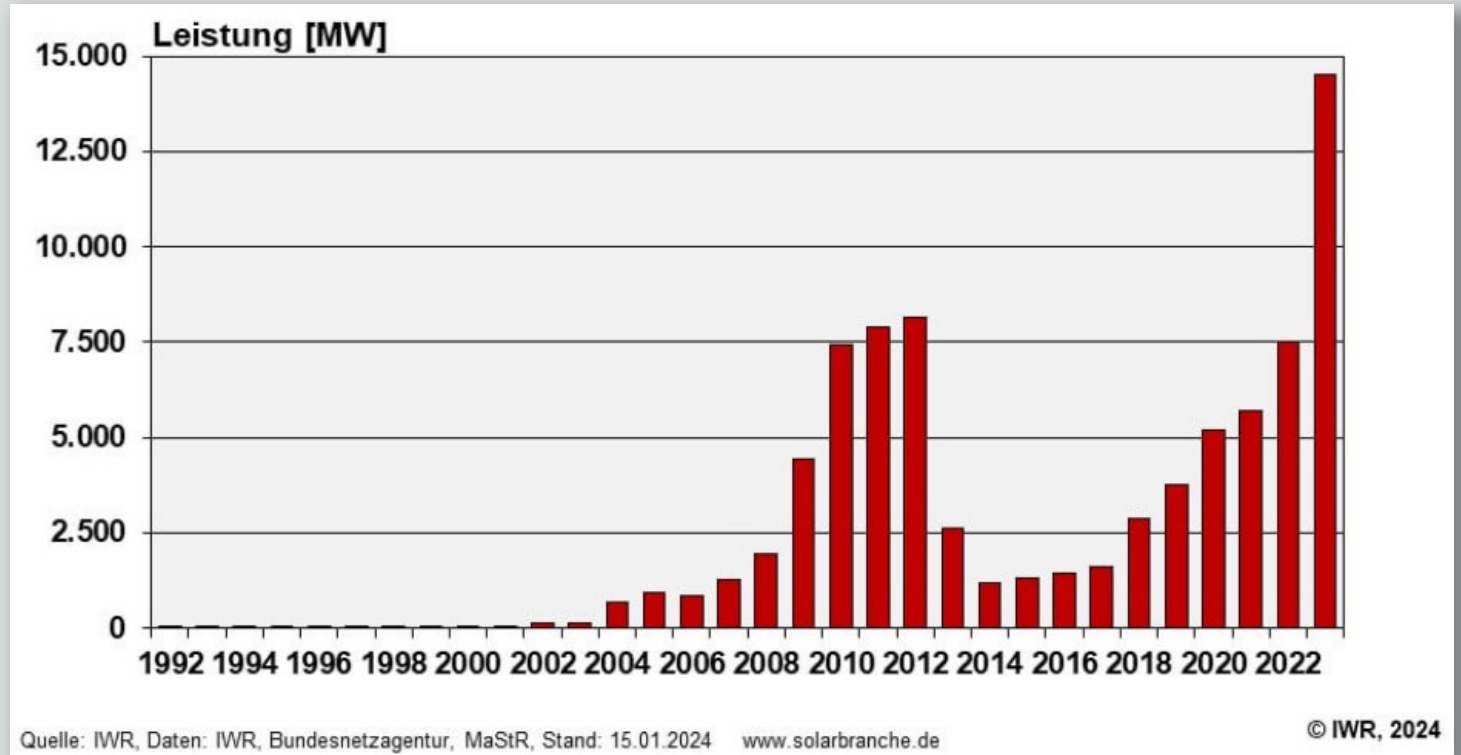


Dezentrale Stromerzeugung: Balkonkraftwerk, Mieterstrom, Photovoltaikanlage

Dr. Ingrid Vogler,
Leiterin Energie und Technik, GdW Berlin

Carsten Herlitz, Justitiar,
GdW Berlin



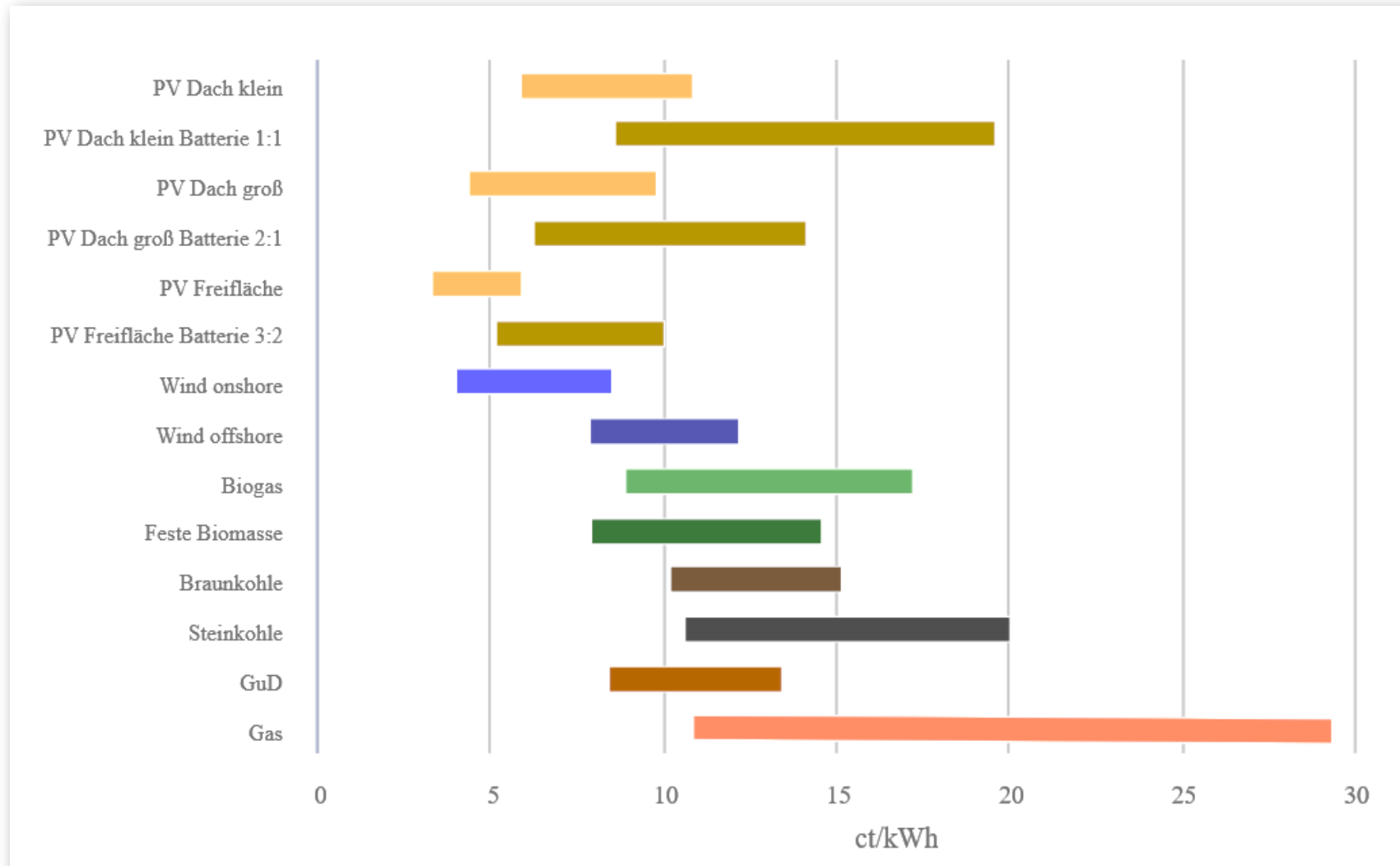
In Deutschland jährlich installierte Solarleistung.

Quelle: <https://www.solarbranche.de/ausbau/deutschland/photovoltaik>

1. PV – was ist das und welche Vor- und Nachteile bietet PV? (Vogler)
2. Begriffsklärung - vom Stromerzeuger bis zum Letztverbraucher (Vogler)
3. Lokale PV und ihre Regeln
 - 3.1 PV-Strom im Rahmen der Heizkostenabrechnung (Herlitz)
 - 3.2 Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (Vogler)
 - 3.3 Mieterrechte und -pflichten bei Mieterstrom und gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung (Herlitz)
 - 3.4 Steckersolaranlagen / Balkonkraftwerke (Vogler)
 - 3.5 Mieterrechte und -pflichten bei Steckersolaranlagen (Herlitz)
4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen (Vogler und Herlitz)

1. Warum PV?

Stromgestehungskosten für erneuerbare Energien und konventionelle Kraftwerke an Standorten in Deutschland im Jahr 2021



Bildquelle: H005, nach Daten aus: Christoph Kost et al.: *Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien Juni 2021*, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE

1. Was ist PV?

Photo - Voltaik

↓ ↓
Licht Spannung

Photovoltaik: direkte Umwandlung von **Lichtenergie**, meist aus Sonnenlicht, mittels **Solarzellen** in **elektrische Energie**



Bildquelle: gemeinfrei

1839 photovoltaischer Effekt entdeckt
1950er Silizium und Verwendung im Weltraum
2000er beginnendes starkes Wachstum

MODERN ELECTRICS

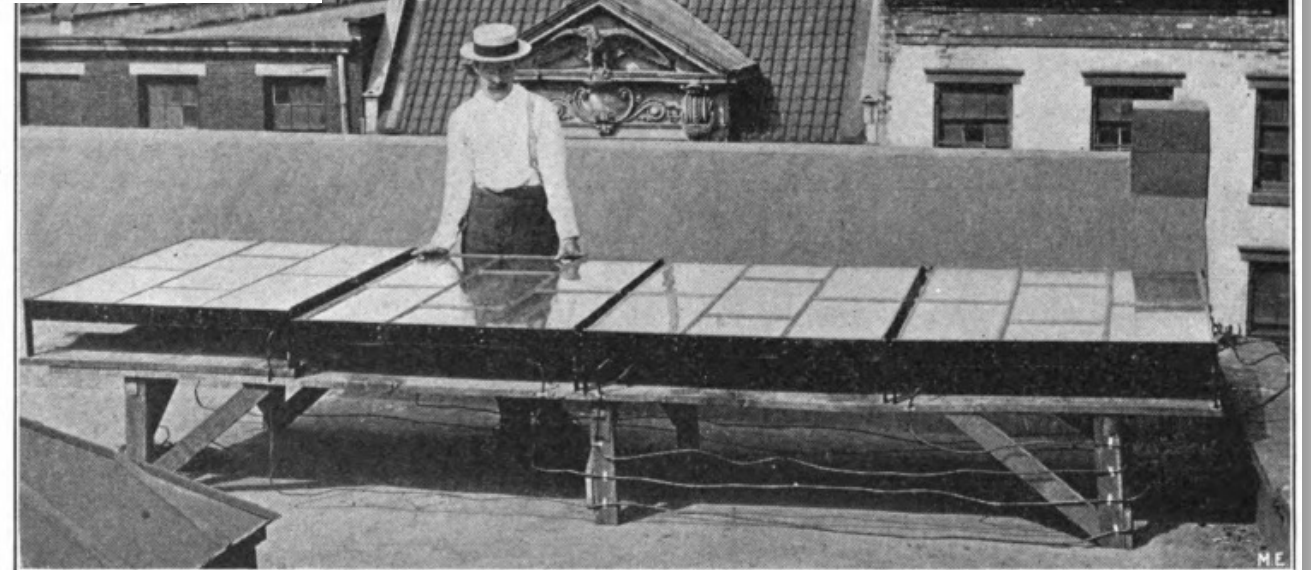
Vol. II.

SEPTEMBER, 1909.

No. 6

Harnessing Sunlight

BY RENÉ HOMER



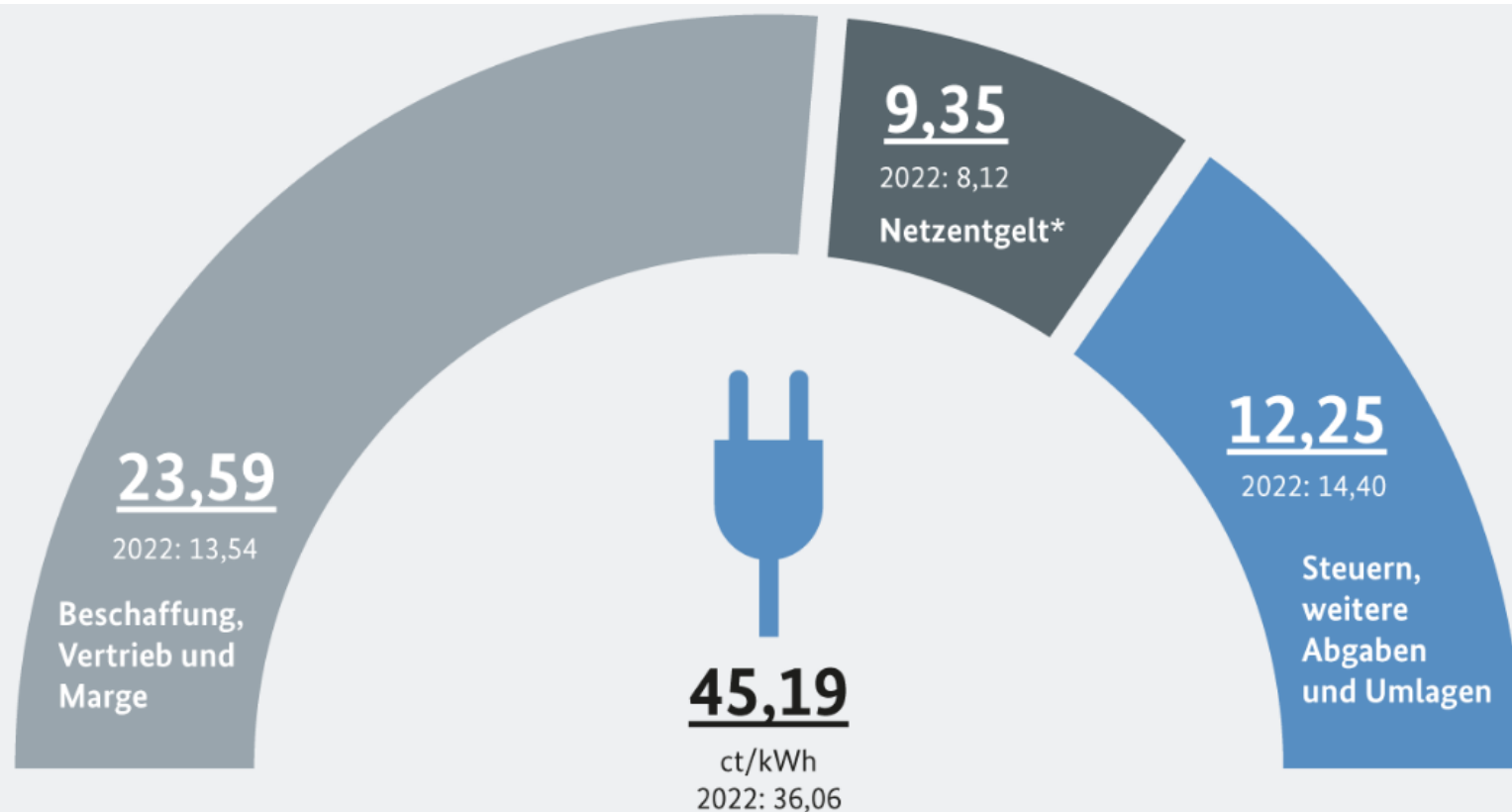
1. PV Vor- und Nachteile

Vorteile:

- Erneuerbare Energie
- Stabile Stromkosten, die sich aus der Investition ergeben
- Kaum Wartungskosten
- Kosteneinsparung (Erzeugungskosten, Netzentgelt, Stromsteuer, Umlagen)

Der Strompreis

Durchschnittlicher Haushaltskunden-Strompreis in Cent pro Kilowattstunde am Stichtag 1. April 2023



Durchschnittliche mengengewichtete Preise für Haushaltskunden für das Abnahmeband ab einschließlich 2.500 kWh bis 5.000 kWh im Jahr über alle Vertragskategorien mengengewichtet (Band III; Eurostat:DC); Preisstand: 1. April 2023;
*Netzentgelt inkl. Messung und Messstellenbetrieb

Quelle: Monitoringbericht 2023 von Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt

1. PV Vor- und Nachteile

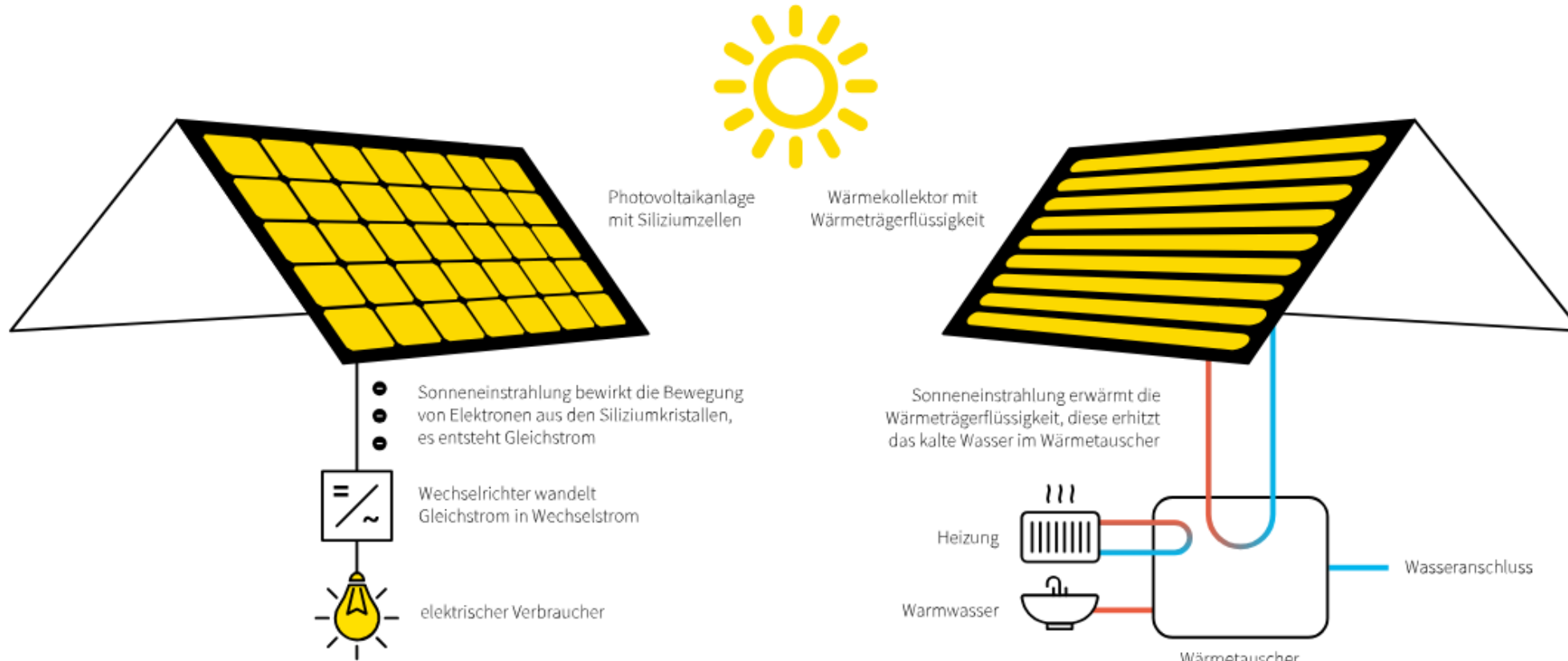
Vorteile:

- Erneuerbare Energie
- Stabile Stromkosten, die sich aus der Investition ergeben
- Kaum Wartungskosten
- Kosteneinsparung (Erzeugungskosten, Netzentgelt, Stromsteuer, Umlagen)

Nachteile:

- Unterschiedliche Regeln für die Stromverwendung bei PV-Strom vom Dach
- Bei Mieterstrom wird der Betreiber der Anlage Energieversorger
- schwankende Erzeugung - nicht grundlastfähig
- kein Beitrag zur Netzfinanzierung

Unterschied Photovoltaik und Solarthermie



1. PV – was bringt das?

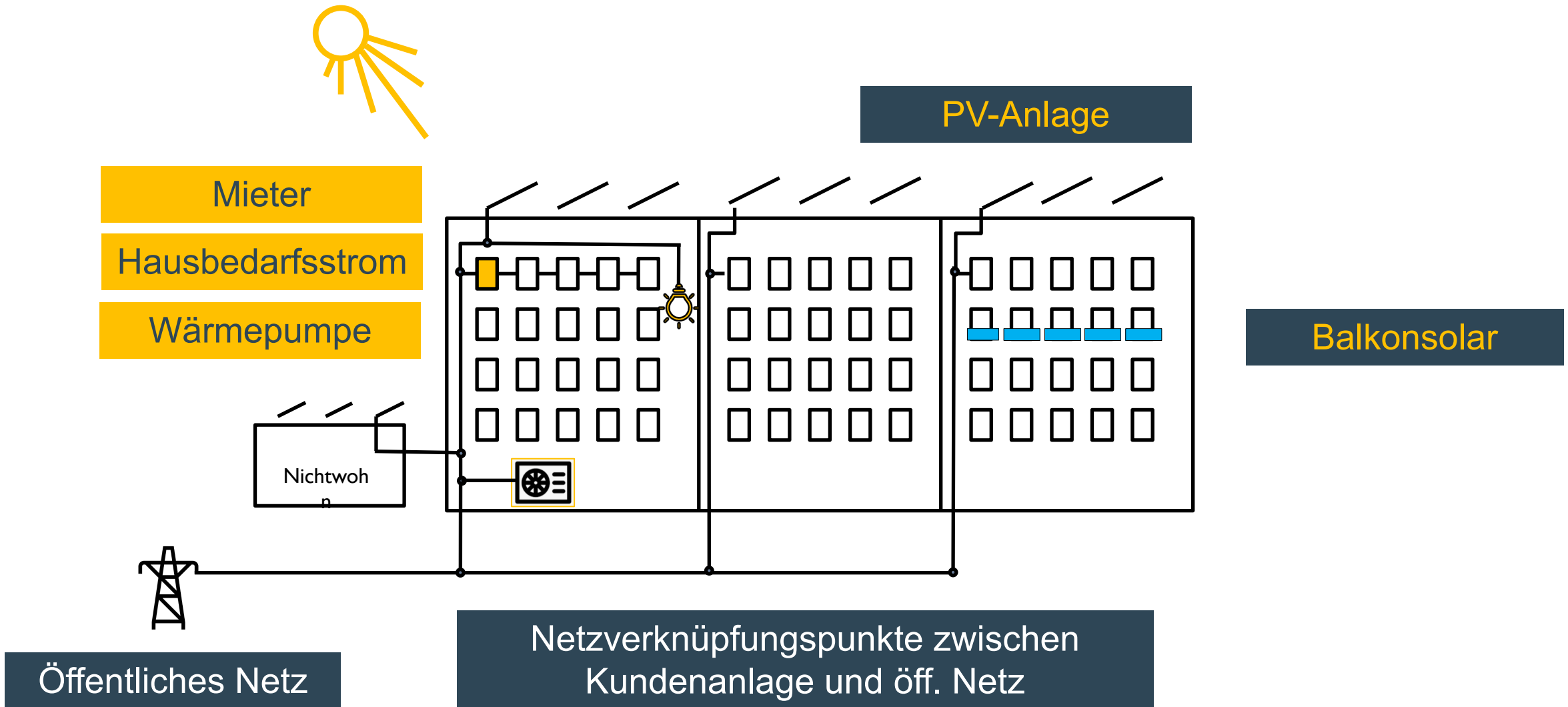
Beispiel Zubau Oktober-Dezember 2023

		Anlagenzahl	Nettonennleistung gerundet, MW
Balkonsolar	bis 1 kW	42.688	26
Dachanlagen	bis 100 kW	191.782	1.917
große Anlagen	> 100 kW	1.821	2.026

2. Die wichtigsten Marktrollen und Begriffe

- **Erzeugungsanlage**
- **Betreiber der Stromerzeugungsanlage**
 - Energieversorgungsunternehmen nach EnWG
 - Anlagenbetreiber nach EEG
- **Stromlieferant (Vertrieb von Elektrizität)**
- **Netzbetreiber**
 - Übertragungsnetzbetreiber
 - Verteilnetzbetreiber
- **Messstellenbetreiber**
- **Letztverbraucher**
 - Natürliche oder juristische Personen, die Energie für den eigenen Verbrauch kaufen
- **dezentrale Erzeugungsanlage**
eine an das Verteilernetz angeschlossene verbrauchs- und lastnahe Erzeugungsanlage,
- **Kundenanlagen**
Energieanlagen zur Abgabe von Energie,
 - die sich auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet befinden,
 - mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage verbunden sind,
 - für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas unbedeutend sind und
 - jedermann zum Zwecke der Belieferung der angeschlossenen Letztverbraucher im Wege der Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

3. Lokale PV und ihre Regeln



PV Strom im Rahmen der Heizkostenabrechnung

Keine Modernisierung gem. § 559 BGB

- Im Neubau: Bestandteil der Miete
- Im Bestand:

Keine Einsparung von Endenergie gem. § 555b Nr. 1 BGB –
unter Nr. 1 fallen vor allem Energieeffizienzmaßnahmen, wie Dämmung,

Einsparung von Primärenergie nach § 555b Nr. 1 BGB, da weniger fossile Energie genutzt wird,
jedoch keine Möglichkeit gem. § 559 BGB.

Photovoltaikanlage als Betriebskosten – nur Allgemeinstrom!

§ 2 BetrKV die Kosten

4 a)
des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms
siehe auch 4 b): Zentrale Brennstoffversorgungsanlage,
4 c): Eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme

Nr. 7.
die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

Nr. 11.
die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den
Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Boden.

Photovoltaikanlage als Betriebskosten – als Allgemeinstrom!

Stromkosten in der Nebenkostenabrechnung

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

- (1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Rechtliches Hindernis:

- Bei der Nutzung einer PV-Anlage entstehen keine laufenden Kosten. Sonnenlicht ist kostenfrei.
- Vermieter wartet die Anlage. Wartung ist aber Instandhaltung, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV.
- Angesetzt werden können nur konkrete Kosten – keine fiktiven oder hypothetischen Kosten (vgl. Hau/Posek, Beck OK BGB, § 556 Rn. 13)

Photovoltaikanlage als Betriebskosten – als Allgemeinstrom!

§ 1 BetrKV Abs. 1 Satz 2:

"[Laufende] Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden."

Der Gesetzgeber hat hier – im Interesse einer praktikablen Abrechnungsmöglichkeit – dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, statt einer substantiierten Darlegung eigener Kosten, die zumal bei größeren Mietobjekten zu Schwierigkeiten führen mag, sich auf ein vergleichbares Angebot eines Dritten zu beziehen. (LG Köln, Urteil vom 29.12.2011 - 1 S 44/11)

Eine Eigenleistung des Vermieters liegt dann vor, wenn der Vermieter die Arbeits- oder Sachleistung in eigener Person erbringt oder unentgeltlich durch Dritte erbringen lässt (aA zur Unentgeltlichkeit LG Berlin GE 2012, 205). § 1 S. 2 BetrKV gilt auch für institutionelle Vermieter, die ihre Arbeitnehmer einsetzen, Blank/Börstinghaus/Siegmund/Knopfer, 7. Aufl. 2023, BGB § 556 Rn. 4)

Photovoltaikanlage als Betriebskosten – als Allgemeinstrom!

Der Betriebskostenbegriff in BetrKV ist materiell identisch mit dem Betriebskostenbegriff der II BV, BR-Drs. 568/03,27

§ 27 Abs. 2 – Zweite Berechnungsverordnung II BV

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

- Strom durch Drittanbieter ist vergleichbar mit Strom durch PV-Anlage
- Gesetzliche Klarstellung wünschenswert!

EEG § 21 Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag

(3) Der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags nach § 19 Absatz 1 Nummer 3 besteht für Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind, soweit er von dem Anlagenbetreiber oder einem Dritten an einen Letztverbraucher geliefert und verbraucht worden ist

1. innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt, und
2. ohne Durchleitung durch ein Netz.

§ 3 Nummer 50 [=Definition Wohngebäude] ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dient. Im Fall der Nutzung eines Speichers besteht der Anspruch nach § 19 Absatz 1 Nummer 3 nicht für Strom, der in den Speicher eingespeist wird. Die Strommenge nach Satz 1 muss so genau ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist.

3.2 Mieterstrom – EnWG § 42 a

(1) Für die Belieferung von Letztverbrauchern mit Mieterstrom im Sinn von § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes sind vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden.

(2) Ein Vertrag über die Belieferung von Letztverbrauchern mit Mieterstrom (Mieterstromvertrag) darf nicht Bestandteil eines Vertrags über die Miete von Wohnräumen sein. Bei einem Verstoß gegen dieses Verbot ist der Mieterstromvertrag nichtig. ...

Der Mieterstromvertrag muss die umfassende Versorgung des Letztverbrauchers mit Strom auch für die Zeiten vorsehen, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann. ...

(3) Bei einem Mieterstromvertrag ist eine die andere Vertragspartei länger als ein Jahr bindende Laufzeit des Vertrags unwirksam. Die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um mehr als ein Jahr oder eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer sind unwirksam. Eine Bestimmung, durch die das Kündigungsrecht während der Dauer des Mietverhältnisses ausgeschlossen oder beschränkt wird, ist unwirksam.

(4) Der für den Mieterstrom und den zusätzlichen Strombezug nach Absatz 2 Satz 6 zu zahlende Preis darf 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, nicht übersteigen. Wird der Höchstpreis nach Satz 1 überschritten, erfolgt eine Herabsetzung auf den Preis, der diesem Höchstpreis entspricht.

(5) ... [Zur Stromkennzeichnung]

3.2 gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung – EnWG § 42 b

(Teil des noch nicht verabschiedeten Solarpaketes 1, Bundestag 1. Lesung war 12/2023)

(1) Ein Letztverbraucher kann elektrische Energie, die durch den Einsatz einer Gebäudestromanlage erzeugt wurde, die in, an oder auf demselben Gebäude installiert ist, in dem der Letztverbraucher Mieter von Räumen, Wohnungseigentümer im Sinne des § 1 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes oder sonst Eigentümer von Räumen ist, nutzen, wenn

1. die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz erfolgt,
2. die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und
3. der Letztverbraucher einen Gebäudestromnutzungsvertrag nach Maßgabe der folgenden Absätze mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen hat (teilnehmender Letztverbraucher).

§ 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist auf eine Gebäudestromanlage nicht anzuwenden.

(2) Im Gebäudestromnutzungsvertrag treffen der Betreiber der Gebäudestromanlage und der teilnehmende Letztverbraucher eine Vereinbarung

1. über das Recht des teilnehmenden Letztverbrauchers zur Nutzung der elektrischen Energie, die durch die Gebäudestromanlage erzeugt wurde, im Umfang des aufgrund eines Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteils und legen einen entsprechenden Aufteilungsschlüssel fest,
2. darüber, ob eine entgeltliche Gegenleistung für die Nutzung der elektrischen Energie durch den teilnehmenden Letztverbraucher an den Betreiber zu leisten ist und bestimmen deren etwaige Höhe in Cent pro Kilowattstunde, und
3. über den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage.

3.2 gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung – EnWG § 42 b

(Teil des noch nicht verabschiedeten Solarpaketes 1, Bundestag 1. Lesung war 12/2023)

(3) Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist nicht verpflichtet, die umfassende Versorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherzustellen. Der Betreiber informiert den teilnehmenden Letztverbraucher bei Vertragsbeginn darüber, dass die Gebäudestromanlage den Strombedarf der teilnehmenden Letztverbraucher nicht vollständig und nicht jederzeit decken kann, sodass ein ergänzender Strombezug durch den teilnehmenden Letztverbraucher notwendig ist. Das Recht des Letztverbrauchers, für den ergänzenden Strombezug einen Vertrag seiner Wahl mit einem Lieferanten seiner Wahl abzuschließen, darf in dem Gebäudestromnutzungsvertrag nicht eingeschränkt werden. ... [Info bei Anlagenausfall notwendig]

(4) ... [Regeln für die Rechnungsstellung]

(5) Die durch die Gebäudestromanlage erzeugte elektrische Energie wird rechnerisch auf alle teilnehmenden Letztverbraucher aufgeteilt, wobei die rechnerisch aufteilbare Strommenge begrenzt ist auf die Strommenge, die innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls in der Solaranlage erzeugt oder von allen teilnehmenden Letztverbrauchern verbraucht wird, je nachdem welche dieser Strommengen geringer ist. ... Die einem einzelnen teilnehmenden Letztverbraucher im Wege der rechnerischen Aufteilung innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls zuteilbare Strommenge ist begrenzt auf die durch ihn in diesem Zeitintervall verbrauchte Strommenge. Der Betreiber der Gebäudestromanlage teilt dem zuständigen Verteilernetzbetreiber den Aufteilungsschlüssel mit.

(6) Abweichend von den vorstehenden Absätzen kann der Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrages bei einer Gebäudestromanlage, die in, an oder auf einem Gebäude, in dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht, installiert und von einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betrieben werden soll, durch eine Beschlussfassung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ersetzt werden. Die Absätze ... entsprechend anzuwenden.

3.2 Mieterstrom § 42 a EnWG vs. "Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung" § 42 b EnWG (neu)

	Mieterstromregelung § 42 a	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung § 42 b
Voraussetzungen	Strom von Gebäuden oder Nebenanlagen – Verwendung im selben Quartier, aber ohne Durchleitung durch ein Netz (= Kundenanlage)	Strom von Gebäuden - Verwendung im selben Gebäude (= hinter Netzverknüpfungspunkt)
Preisgestaltung und Messtechnik	Strompreis max. 90% Grundversorger (virtuelles) Summenzählermodell	Freie Preisgestaltung Viertelstündliche Messung bei Teilnehmenden
Sonstige Pflichten	Vorgaben hinsichtlich Rechnungen, Stromkennzeichnungspflicht, Reststromlieferung, Transparenzpflichten, Verbraucherschutzvorschriften	<u>Keine</u> Reststromlieferung, aber Informations-pflicht über notwendigen Reststrombezug, <u>Keine</u> Transparenzpflichten in Rechnungen und Energieliefervertrag, <u>Keine</u> Stromkennzeichnungspflicht, Mitteilung Aufteilungsschlüssel an VNB

3.2 Mieterrechte und -pflichten bei Mieterstrom und gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung

	Mieterstromregelung § 42 a	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung § 42 b
Voraussetzungen	Strom von Gebäuden oder Nebenanlagen – Verwendung im selben Quartier, aber ohne Durchleitung durch ein Netz (= Kundenanlage)	Strom von Gebäuden - Verwendung im selben Gebäude (= hinter Netzverknüpfungspunkt)
Preisgestaltung und Messtechnik	Strompreis max. 90% Grundversorger (virtuelles) Summenzählermodell	Freie Preisgestaltung Viertelstündliche Messung bei Teilnehmenden
Sonstige Pflichten	Vorgaben hinsichtlich Rechnungen, Stromkennzeichnungspflicht, Reststromlieferung, Transparenzpflichten, Verbraucherschutzvorschriften	<u>Keine</u> Reststromlieferung, aber Informations-pflicht über notwendigen Reststrombezug, <u>Keine</u> Transparenzpflichten in Rechnungen und Energieliefervertrag, <u>Keine</u> Stromkennzeichnungspflicht, Mitteilung Aufteilungsschlüssel an VNB
Vertragliche Grundlage	Mieterstromvertrag Keine Vertragskopplung mit Mietvertrag Anspruch auf umfassende Versorgung	Gebäudestromnutzungsvertrag Keine Vertragskopplung mit Mietvertrag <u>Kein Anspruch auf umfassende Versorgung</u> Freie Lieferantwahl Reststrombezug

Vorteile:

- Einfacher als Mieterstrom
- Teillieferung des PV-Stromes, ohne zum Energieversorger zu werden
- Freie Preisgestaltung
- Der bilanzierte Eigenverbrauch der Endkunden wird einfach von der Netzbezugsmenge abgezogen
- Weniger auf GewStG und KStG anzurechnen, als beim Mieterstrom

Nachteile:

- Die Gebäudeversorgung ist als Teil des Solarpaketes 1 noch nicht beschlossen
- Beschränkung auf den Gebäudebezug
- Messstellenbetrieb mit viertelstündlicher Messung / Smart Meter
- Erzeugung und Verbrauch müssen in derselben Viertelstunde stattfinden
- Den Netzbetreibern fehlen noch Prozesse für die Bilanzierung
- Einbindung von Dienstleistern noch unklar

3.4 Steckersolaranlagen (Balkonkraftwerke)



40 WE mit Balkonsolar bei der Wohnungsbaugenossenschaft Erfurt

Bildquelle: © Funke Medien Thüringen | Marco Schmidt

- Positive Resonanz der Anlagen nicht unterschätzen.
- Schuko-Stecker ist nicht explizit verboten, genauso wenig wie der Wieland-Stecker abschließend gefordert wird.
- Kontakte beim Schuko-Stecker sind offen, ziehen ist ohne Werkzeug möglich
- Wohnungswirtschaft muss sich vorbehalten, bei nicht geeigneter Statik oder Elektroinstallation die Genehmigung zu verwehren



3.4 Steckersolaranlagen - Ablauf

1. Antrag des Mieters
2. Prüfung des Wohnungsunternehmens
 - Erhaltungssatzung/Denkmalschutz oder geplante Sanierung am Gebäude?
 - Statik ausreichend? Elektroanlage geeignet? Schräganbringung: Verschattung darunterliegender Balkone?
3. Wohnungsunternehmen informiert den Mieter über Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Balkon-PV-Anlage
 - VDE-konforme Anlage mit CE-Zeichen
 - Mieter als Betreiber benötigt Privat-Haftpflichtversicherung, Nachweis an Wohnungsunternehmen
 - Anlage muss gegen Absturz und Sturm sicher am/auf dem Balkon befestigt werden. Keine Blendwirkung.
 - Befestigung erfolgt ohne Eingriff in die Gebäudesubstanz.
 - Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen.
4. Inbetriebnahme
 - Anlage wird vom Mieter im Marktstammdatenregister sowie beim zuständigen Netzbetreiber registriert
 - Zusammen mit der Registrierung beim Netzbetreiber wird der Austausch des Zählers zum Zweirichtungszähler veranlasst.
5. Wartung
 - Mieter verpflichtet sich mit Unterschrift für die Dauer des Betriebs der Balkon-PV die Verkehrssicherheit zu gewährleisten (sichere Befestigung)

3.5 Mieterrechte und -pflichten bei Steckersolaranlagen

Entwurf eines Gesetzes ... zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten
(2./3. Lesung Bundestag erwartet im März/April 2024)

BT-Drs. 20/9890

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

1. § 20 Abs. 2 WEG-E:

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

..... Nr. 5 der **Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen. ...

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

2. § 554 BGB:

Aufnahme von „Steckersolargeräten“ in den Katalog des § 554 BGB.

Steckersolaranlagen:

- Kleine PV-Anlagen mit max. 600 Watt Wechselrichterleistung, Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE)/Forum Netztechnik/Netzbetrieb im VDE.
- Standardsolarmodul liefert 400 Watt Leistung. Das bedeutet 80 kWh Strom pro Jahr.
- Strommenge entspricht etwa dem jährlichen Verbrauch eines Kühlschranks und einer Geschirrspülmaschine in einem Haushalt mit 2 Personen. Bei einem Strompreis von 35 Cent für Strom aus dem öffentlichen Netz bringt das im Beispiel etwa eine Ersparnis von rd. 70 EUR pro Jahr.

3.5 Steckersolaranlagen

Steckersolaranlagen im WEG - alte/aktuelle Rechtslage: § 13 WEG

Für bauliche Maßnahmen in Bezug auf das **Sondereigentum** gilt § 13 WEG.

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 (bauliche Veränderung) mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein **Nachteil** erwächst.

3.5 Steckersolaranlagen

Steckersolaranlagen im WEG - alte/aktuelle Rechtslage: § 13 WEG

Balkon: Sondereigentumsfähig. GE, wenn er nicht ausdrücklich dem SE zugeordnet wird (BGH NJW-RR 2001, 800; OLG Frankfurt WE 1997, 350). Auch ohne Nummerierung gehört er nach neuerer Auffassung zum SE des WEers, von dem er aus zugänglich ist, Sauren/Sauren, 6. Aufl. 2014, WEG § 1 Rn. 10BZ

Gemeint ist aber der Balkon als Raum, vgl. § 5 WEG!

Wenn zum Beispiel auf dem Boden angebracht, dann Sondereigentum, dann

- Einbau von Steckersolaranlagen ist keine Erhaltungsmaßnahme, daher:
- Nachteilsabwägung.
 - Keine Gestattung notwendig, wenn Anlage auf Balkon oder Terrasse angebracht wird.
 - Nachhaltiger optischer Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

3.5 Balkonsolaranlagen

Alte/aktuelle Rechtslage:

Bei Veränderung der äußeren Gestaltung greift § 5 Abs. 1, 2 Alt. WEG (Raum,ohne die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern)

Außenputz oder -fassade: GE (OLG Düsseldorf BauR 1975, 61).

Außenwand: GE (BayObLG NJW-RR 1994, 82).

§ 20 WEG bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums an Außenwand/Fassade bzw. „was man von außen sieht“, vgl. nur BGH, Urt. v. 07.02.2014 – V ZR 25/13

Bauliche Veränderung (+) Bauliche Veränderungen sind nach der Legaldefinition in § 20 Abs. 1 Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, BeckOK BGB/Hügel, 68. Ed. 01.11.2023, WEG § 20 Rn. 2.

- „können beschlossen (Vornahmebeschluss) oder einem Wohnungseigentümer gestattet (Gestattungsbeschluss) werden“, BeckOK WEG/Elzer, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 20 Rn. 28

3.5 Balkonsolaranlagen

1.1 alte/aktuelle Rechtslage

- Abwägung nach § 20 Abs. 1 WEG (Ermessen)
- Kriterien:
 - Ist der Leitungsquerschnitt geeignet die zusätzliche Last aufzunehmen oder muss die Elektroinstallation ertüchtigt werden?
 - Liegt eine statische Eignung vor?
 - Wie wird die Verkehrssicherheit gewährleistet?
 - Wer übernimmt welche Haftung?
 - Klimaschutzentscheidung des BVerGe

Abwägungsergebnis, insbesondere mit Blick auf Nutzen

3.5 Balkonsolaranlagen

Neue Rechtslage

§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG-E normiert für das Gemeinschaftseigentum, dass jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen kann, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG handelt es sich um einen Individualanspruch.

§ 20 Abs. 2 regelt nur das „Ob“ der Maßnahme – aufgrund der Neufassung (+).

Besteht Anspruch auf „Ob“, haben die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme einen Entscheidungsspielraum. Beim Individualanspruch handelt es sich um einen Beschluss über das „Ob“ der baulichen Maßnahme, nicht aber über das „Wie“, also der Art und Weise der Durchführung. Der entsprechende Wohnungseigentümer bittet die übrigen Wohnungseigentümer also allein darum, die Maßnahme überhaupt durchführen zu können und muss die Kosten nach § 21 WEG tragen, für Ladestationen LG Stuttgart, Urteil vom 05.07.2023 – 10 S 39/21

- Bei Wohnungen mit Balkon: In aller Regel OK.
- Bei Wohnungen ohne Balkon: In aller Regel aufgrund der technischen Implikationen bei Durchführung nicht sinnvoll – Steckersolargeräte. Vorschrift läuft hier ins LEERE.
- KEINE VERÄNDERUNG DER RECHTSLAGE – es geht um das „WIE“.

3.5 Balkonsolaranlagen

Mietrecht

§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten;

§ 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Neu:

Aufnahme von Steckersolaranlagen in den Katalog des § 554 BGB

3.5 Balkonsolaranlagen

Begriff der baulichen Veränderung: Nach WEG muss es mehr sein, als Instandsetzung, siehe Legaldefinition in § 20 Abs. 1 WEG. Wie aber ist es im BGB?

Alte Rechtslage:

AG Köln, Urteil vom 26.9.2023 – 222 C 150/23:

Im Mietvertrag war vereinbart, dass bauliche Veränderungen der Zustimmung des Mieters bedarf.

Leitsatz: Die Versagung der Genehmigung eines sog. Balkonkraftwerks mit **außen liegenden Solarpaneelen** durch den Vermieter ist nach derzeitiger Rechtslage nicht rechtsmissbräuchlich, wohingegen die Zustimmung zu einer optisch nicht beeinträchtigenden, **auf dem Boden ohne Substanzbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgestellten Solaranlage nicht versagt werden darf.**

AG bejaht bauliche Veränderung, macht die mietvertraglich vorgesehene Genehmigung aber von der „Optik“ abhängig.

Es ist anerkannt, dass nicht nur Substanzverletzungen den Vermieter zur Versagung der Erlaubnis berechtigen, sondern auch nicht lediglich geringfügige optisch-ästhetische Veränderungen (BGH a. a. O.; Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 535 Rdnr. 265; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Anm. VI 77). Diese Voraussetzungen sind bereits erfüllt, wenn der Mieter ein sichtbares Katzenetz anbringt (vgl. Eisenschmid a. a. O.; AG Neukölln a. a. O.; AG Wiesbaden, Urteil vom 17. Dezember 1999 - 93 C 3460/99 [NJW-RR 2001, 1031]);

3.5 Balkonsolaranlagen

Bauliche Veränderung, vgl. § 555 b BGB.

Gegenüber dem früheren Recht des § 554 BGB wurde mit dem „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ – dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 01.05.2013 – der Begriff der „Maßnahmen“ durch den Begriff der „Veränderung“ ersetzt. „Veränderung“ ist dabei der weitergehende Begriff. Während die Maßnahme eine zweckbestimmte und zielgerichtete Handlung ist, also einen bestimmten Erfolg herbeiführen will, wird mit dem Begriff Veränderung nur ein neutraler Hinweis auf ein (bauliches) Ergebnis gegeben, ohne dass damit eine Zielrichtung der die Veränderung herbeiführenden Handlung verbunden ist.

Im weiten Verständnis des Gesetzgebers erfasst der Veränderungsbegriff neben Eingriffen in die bauliche Substanz etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Bei noch herkömmlichem Verständnis meint Anlagentechnik den Bereich der Stromversorgung, der Versorgung mit Kalt- und Warmwasser oder etwa Möglichkeiten des Empfangs von Radio- oder TV-Programmen. Technische Vorkehrungen indes, die allein melden, dass der Kühlschrank leer ist oder der Zusammenstellung des Fernsehprogramms dienen, sind – trotz der weiten Auslegung – selbstverständlich keine baulichen Veränderungen im Sinn des Gesetzes. Sie stehen nicht im Zusammenhang mit der Anlagentechnik, vgl. Cimiano/Herlitz: „Smart Wohnen!“ (NZM 2016, 409)

3.5 Balkonsolaranlagen

Ist durch eine Steckersolaranlage auf dem Balkon die Anlagentechnik des Gebäudes betroffen?

Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie:

„Ein bis zwei Photovoltaik-Module können mit einem Wechselrichter über einen Schukostecker direkt an das häusliche Stromnetz angeschlossen werden. Damit kann jeder Haushalt ca. 10 % seines Stroms für 8 ct/kWh selbst produzieren. In den nächsten Jahren könnten dadurch 1-2 Gigawatt dezentrale regenerative Erzeugungskapazitäten ohne Netzausbau in Deutschland angeschlossen werden, weltweit wären sogar 90 Gigawatt möglich.“

- Maßnahmen vor der Steckdose! (VDE-AR-4105)
- Austausch von Einrichtungszähler zu Zweirichtungszähler

Steckersolaranlage mit Wielandstecker



Bildquelle:
https://www.klimaworld.com/balkonkraftwerk-300-w-photovoltaikanlage-2-steckfertig.html?utm_source=Idealo&utm_medium=I-Bay-ProductPortal&utm_campaign=Idealo&_attribution=i-dealo

3.5 Balkonsolaranlagen

Schwierig:

- MüKoBGB/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 555b Rn. 3:

Mindestvoraussetzung ist, dass bezüglich der Mietwohnung, des Hauses oder des gesamten Grundstück ein neuer Bauzustand geschaffen wird, der mit dem Mietgebrauch in sachlichem Zusammenhang steht, Parabolantenne (+), aber Steckersolaranlage ? Einzelfallentscheidung

- Blank/Börstinghaus, 6. Auflage 2020

- Gewisse Dauer
- Tritt nach außen in Erscheinung
- Tangiert Interessen des Vermieters

(+)

- AG Stuttgart, Urt. vom 30. März 2021 – 87 C 2283/20

....“ weil der aus der Solaranlage gewonnene Strom über neue Leitungen und den Lichtschalter über das vorhandenen Stromnetz eingespeist wird“. (+)

3.5 Balkonsolaranlagen

Bauliche Veränderung dann gegeben, wenn

- nicht nur Maßnahmen vor dem Stecker,
- nicht nur unerhebliche optische Beeinträchtigung.

Einzelfallentscheidung!

Folge: Wenn keine bauliche Veränderung, dann 554 (-).

Oder aber:

Analogie mit WEG, Maßnahme, die über Erhaltungsmaßnahme hinausgeht.

Hierfür spricht, dass – vgl. mit WEG – auch im Mietrecht ein Unterschied besteht zwischen Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) und Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB).

Ich mache etwas Neues!

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

- Die Nutzung von Strom aus dezentralen Anlagen unterliegt dem Energiewirtschaftsrecht (EnWG und dem EEG).
- Die Regelungen unterscheiden sich je nach Nutzung des Stromes.
- Bei Lieferung an Mieter bleibt der Mieter Letztverbraucher.

- Ziel sollte es sein, den lokalen Strom aus dem Energiewirtschaftsrecht herauszulösen und dem Gebäude zuzuordnen
 - mindestens, solange er nicht eingespeist wird.
- Regelungen an der Schnittstelle Quartier wären sinnvoll.

4. Der Traum von der Regulierung der Schnittstelle ...

