

## Newsletter 09/2024

### Thema: Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) – Die Neuregelung im Überblick / Mietrecht

#### 1. Einleitung

Mit den sog. „Steckersolargeräten (Balkonkraftwerken)“ können sich neben Eigentümern und Wohnungseigentümern auch Mieter direkt an der Energiewende beteiligen und ihren Strombedarf teilweise direkt aus Solarenergie decken. Bereits mit dem Solarpaket 1<sup>1</sup> wurde die Inbetriebnahme der Steckersolargeräte vereinfacht. Der Gesetzgeber regelt nun sowohl im Wohnungseigentumsrecht aber auch im Mietrecht die Anbringung derartiger Geräte am Gebäude.<sup>2</sup> Die Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sollen die Rechtsunsicherheit beseitigen und gleichzeitig die Montage der Steckersolargeräte erleichtern. Nachfolgend wird die bislang geltende Rechtslage im Mietrecht dargestellt und die neue Rechtslage vorgestellt.

#### 2. Was ist ein Steckersolargerät (Balkonkraftwerk)?

Die landläufig als „Balkonkraftwerke“ - technisch korrekt: „Steckersolargeräte“ – bezeichneten Anlagen bestehen aus einem oder mehreren Photovoltaikmodulen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung sowie einer passenden Unterkonstruktion zur Montage. Die Module erzeugen Gleichstrom, der im Wechselrichter zu netzkompatiblen Wechselstrom umgewandelt wird. Der Wechselrichter wird mit einem Stecker oder Festanschluss verbunden und speist den Solarstrom meist direkt in den Verbraucherstromkreis oder einen separaten Stromkreis ein. Diese Steckersolargeräte liefern zwar einen eher geringen Beitrag zur Energiewende und sind daher als Ergänzung zu größeren PV-Dachanlagen, Solarparks und Windenergieanlagen zu sehen. Ihre Verbreitung ermöglicht aber auch Mietern und Wohnungseigentümern an der Energiewende zu partizipieren, langfristig ggf. ihre Kosten zu senken und mittelbar die Akzeptanz derartiger Geräte zu erhöhen.

Mit dem Solarpaket 1 wurde Anfang 2024 eine Definition von Steckersolargeräten in das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) eingeführt, die eine maximale Leistung des Wechselrichters von 800 W (Wechselstrom) und eine maximale Leistung der Module von 2000 W (Gleichstrom) erlaubt. Anlagen, die dieser Definition entsprechen, müssen nur noch im Marktstammdatenregister angemeldet werden. Der Netzbetreiber kann so prüfen, ob ein alter (rückwärtsdrehender) Zähler vorhanden ist, welcher ersetzt werden muss. Gleichwohl darf das Steckersolargeräte bereits betrieben werden (temporäre Duldung rückwärtslaufender Zähler). Der vorhandene alte Zähler wird ggf. gegen einen Zweirichtungszähler (sog. „moderne Messeinrichtung“) ausgetauscht. Parallel dazu muss die Normung angepasst werden, die im Rahmen der technischen Selbstverwaltung durch Gremien des Verbandes der Elektrotechnik (VDE) entwickelt werden. Diese Vorschriften werden derzeit parallel in einer Arbeitsgruppe erörtert. Vermutlich wird dieser Vorgang gegen Ende 2024 abgeschlossen sein. Insofern gibt es noch einen Abstimmungsbedarf zwischen dem EEG und der einschlägigen DIN VDE.

<sup>1</sup> BT-Drs. 20/8657 und BR-Drs. 193/24

<sup>2</sup> Der Bundestag hat am 04.07.2024 den Gesetzesentwurf BT-Drs. 20/9890 in der geänderten Fassung der BT-Drs. 20/12146 angenommen. Der Bundesrat hat am 27.09.2024 dem Gesetzesentwurf zugestimmt. Einen Tag nach Verkündung wird es in Kraft treten. Gleichwohl sollte der Leser die Nachrichten verfolgen.

### 3. Bisherige Rechtslage zu Steckersolargeräten (im Mietrecht)

Mangels spezieller gesetzlicher Regelung im Mietrecht als auch im Wohnungseigentümergebot gab es erhebliche Diskussionen, ob und inwieweit eine Zustimmung des Vermieters bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist. Im Mietrecht entzündete sich die Debatte an dem Begriff der „baulichen Veränderung“. Es war zu beobachten, dass Mieter ohne den Vermieter zu informieren, derartige Stecker-Solargeräte am Gebäude, meist Balkon, montiert haben. Argument war meistens, man müsse doch die Geräte „nur einstecken“ und man würde die Substanz des Gebäudes nicht verletzen. Es mache doch keinen Unterschied, ob man ein TV-Gerät anschließt oder ein Steckersolargerät. Diese Meinung war und ist in mehrfacher Hinsicht nicht haltbar, einerseits werden die Anlagen überwiegend als bauliche Veränderung gesehen, andererseits sind auch Gesichtspunkte wie die Verkehrssicherungspflicht zu beachten, da mit der Montage eines Steckersolargeräts durchaus auch Gefahren für die Bewohner und Passanten verbunden sein können. Zudem zeigte sich häufig, dass dem „übermotivierten“ Mieter nicht bewusst war, dass die Geräte beim Netzbetreiber anzumelden waren und die Kompatibilität mit Zählern bei Verwendung alter analoger Zähler nicht gegeben war (rückwärtsdrehende Zähler).

#### **Bauliche Veränderung**

Nach der Rechtsprechung und Fachliteratur liegt eine bauliche Veränderung seitens des Mieters dann vor, wenn der Mieter über das ihm mietvertraglich zustehende Nutzungsrecht hinausgehend Maßnahmen vornimmt, die nach außen hin in Erscheinung treten oder die Interessen des Vermieters tangieren. Ein Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes ist für eine bauliche Änderung somit nicht unbedingt erforderlich, allerdings wird ein Eingriff in die Bausubstanz erst recht dazu führen, dass man von einer baulichen Veränderung ausgehen kann.

Bei der Errichtung eines „Steckersolargeräts“ auf dem Balkon wird man – je nach Größe und baulichem Eingriff – in fast allen Fällen unproblematisch dazu kommen, dass hier eine bauliche Veränderung vorliegt.

Bauliche Veränderungen jedoch sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung 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.<sup>3</sup>

Zur Rechtsprechung des BGH erläuternd und zusammenfassend noch Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Auflage 2020, Randnummer 520:

*„...Nach der Rechtsprechung des BGH steht die Erteilung der Genehmigung im freien Ermessen des Vermieters. Die Ausübung des Ermessens unterliegt lediglich der Missbrauchskontrolle. Dies gilt auch für solche Maßnahmen, die der Modernisierung oder der Erhöhung des Wohnkomforts dienen (BGH WuM 2011, 671 = NZM 2012, 154). Ausgangspunkt der Missbrauchskontrolle ist die Erwägung, dass der Eigentümer mit der Mietsache nach Belieben verfahren kann. Insbesondere kann er den Zeitpunkt einer Investition selbst bestimmen. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, wenn der Eigentümer seine Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Erlaubnis von Renditeerwägungen abhängig macht (BGH a. a. O. betr. Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zum Einbau einer Gasetagenheizung)...“*

<sup>3</sup> BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11

Das bedeutete bislang, dass der Vermieter bauliche Änderungswünsche des Mieters grundsätzlich ablehnen konnte, weil solche baulichen Änderungswünsche nach der Rechtsprechung des BGH der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Die Ablehnung der Zustimmung seitens des Vermieters stand gemäß dem BGH lediglich unter der Voraussetzung, dass die Ablehnung sich nicht als rechtsmissbräuchlich darstellen darf. Ein Rechtsmissbrauch gemäß § 242 BGB liegt aber nur in seltenen und evidenten Fällen vor. Das wäre z. B. dann der Fall, wenn man sein Recht ausübt, obwohl man selber nichts von der Rechtsposition hat, nur um den Anderen zu schädigen.

Die Rechtslage, sowie meist die Vertragslage im Mietvertrag, sah bei baulichen Änderungswünschen des Mieters somit grundsätzlich positiv für den Vermieter aus. Als Vermieter musste man dann natürlich auch auf die Klausel im konkreten Mietvertrag Bezug nehmen, wenn man mit dem Mieter in den Diskurs betreffend sein Zustimmungsverlangen geht.

Es war im Einzelfall zu prüfen, ob bauliche Veränderungen nach dem Mietvertrag von einer vorherigen Zustimmung des Vermieters abhängig sind. Bei „vermieterfreundlichen“ Mietverträgen meist so geregelt.

### **Rechtsprechung**

Vereinzelt gab es Rechtsprechung, die dem Verlangen des Mieters auf ein Balkonkraftwerk großzügig gegenüberstand. Das häufig zitierte Urteil des AG Stuttgart vom 30. März 2021 wurde häufig fehlinterpretiert, welches vermeintlich einen Anspruch des Mieters bestätigt hätte. Dies war aber nur bei oberflächlicher Betrachtung richtig.

Das AG Stuttgart hat den Umweltschutzgedanken aufgegriffen und den Fall eines Mieters, der vom Vermieter erfolglos die Zustimmung zur Installation einer „PV-Solaranlage“ auf dem Balkon erbeten hat, wie folgt gelöst:

- Nach dem AG Stuttgart handelt es sich zwar um eine bauliche Veränderung, die somit auch zustimmungsbedürftig sei.
- Das AG Stuttgart hat dann aber auch den oben angesprochenen Umweltschutzgedanken und die technischen Entwicklungen/den Wandel der Nutzungsgewohnheiten angesprochen und zugunsten des Mieters herangezogen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach der bisherigen Rechtslage der Mieter eher eine schwächere Rechtsposition hatte. Es gab keine konkrete Regelung bezüglich Steckersolaranlagen, so dass der Vermieter deren Installation ablehnen konnte, sofern kein Rechtsmissbrauch vorlag. In der Interessensabwägung zwischen Vermieter und Mieter war aber feststellbar, dass der Klimaschutz stärkeres Gewicht erhielt.

## **4. Die Neuregelung für Steckersolargeräte im Mietrecht**

Kern der Neuregelung ist § 554 BGB. Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird parallel dazu § 20 WEG angepasst. In § 20 Abs. 2 WEG werden Steckersolargeräte als privilegierte bauliche Veränderungen aufgelistet, auf die ein Wohnungseigentümer einen Anspruch hat. Im Mietrecht wird in § 554 Abs. 1 BGB die Aufzählung der baulichen Maßnahmen, auf deren Duldung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt.

## **Privilegierte Maßnahmen des Mieters nach § 554 BGB n.F.:**

§ 554 BGB Abs. 1 Satz 1 (bzw. § 578 Abs. 1, Abs. 2 BGB für Geschäftsraum) räumt dem Mieter auf eigene Kosten gegen den Vermieter einen Erlaubnis- und Duldungsanspruch im Hinblick auf bauliche Veränderungen ein, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- der **Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (neu)** oder
- dem Einbruchschutz

dienen.

Der Mieter „kann“ (muss nicht) sich im Zusammenhang damit zur Leistung einer **besonderen Sicherheit** verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 Satz 3, 551 Abs. 3 BGB).

Grenze ist die **Unzumutbarkeit des Duldungsverlangens** für den Vermieter oder für andere Mitmieter (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Insgesamt soll die Zumutbarkeit durch eine Abwägung der widerstreitenden Interessen festgestellt werden.

## **Kein Anspruch des Mieters auf Modernisierung**

Der **Mieter** hat somit aber nach wie vor **keinen Anspruch** gegenüber dem Vermieter auf **Modernisierung**, d.h. dass der Vermieter eine Infrastruktur auf seine Kosten schaffen muss. Es geht nur um die Frage, ob der Mieter auf eigene Kosten ein Balkonkraftwerk anbringen darf.

Räumlich setzt der Erlaubnisanspruch ein entsprechendes Nutzungsrecht des Mieters an der Fläche voraus, auf der das Steckersolargerät installiert werden soll. Der Mieter kann somit nicht an anderer Stelle des Gebäudes, welche er nicht angemietet hat, zwecks besserer Sonneneinstrahlung, vom Vermieter eine Zustimmung zur Installation einfordern.

Über die bloße Erlaubnis hinaus umfasst der Duldungsanspruch auch notwendige Mitwirkungshandlungen des Vermieters, wie zum Beispiel die zur Planung von Baumaßnahmen notwendigen Informationen über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln und auch die Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern.

Umfasst sind schließlich auch schriftliche Erklärungen des Vermieters. Der Gesetzgeber stützt diesen erweiterten Anspruch auf § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 241 Abs. 2 BGB.

## **Interessensabwägung zwischen Vermieter und Mieter**

Grenze der **Zumutbarkeit** des Duldungsverlangens ist für den Vermieter oder für andere Mitmieter (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Insgesamt soll der Zumutbarkeitsschluss durch eine **Abwägung der widerstreitenden Interessen** im Einzelfall festgestellt werden. Die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft denjenigen, der sich auf geltend gemachte Interessen beruft. Der Vermieter kann also den Mieter zur Offenlegung seiner Interessen zwingen. Bei einer Interessensabwägung können



folgende Gesichtspunkte im Einzelfall für den Vermieter relevant sein, ob:

- Blendwirkungen gegenüber Nachbarn/Mitmietern ausgehen und/oder
- optisch erheblich nachteilige Auswirkungen vorliegen, die das Aussehen des Gebäudes verändern und den einheitlichen Gesamtcharakter verändern/dem Erscheinungsbild abträglich sind,
- ggf. Veränderungen der Statik oder (sachlich begründbare) Haftungsgefahren durch herabfallende Bauteile (Versicherungsschutz ist zu prüfen!),
- evtl. baugenehmigungsrechtliche Erfordernisse/Denkmalschutz bestehen (sollte geprüft werden),
- vermutlich darüber hinaus auch noch Eingriffe in die Bausubstanz/Fassade vorliegen, die auch Rückbaukosten verursachen,

### **Kostenregelung/Mietsicherheit**

Der Mieter kann die **Duldung** vom Vermieter nur gegen **Übernahme** der **anfallenden Kosten** verlangen (§ 554 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB).

Der Mieter „kann“ (muss nicht) sich im Zusammenhang mit der gewünschten eigenen Herstellung von Lade- und Leitungsinfrastruktur zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 Satz 3, 551 Abs. 3 BGB).

Der **Vermieter** kann seine Erlaubnis unter Umständen von einer solchen zusätzlichen **anlassbezogenen Sicherheit** abhängig machen, jedoch nicht von einer unangemessen hohen Sicherheit. Die Angemessenheit richtet sich zunächst nach den zu erwartenden Rückbaukosten einschließlich eines Sicherheitszuschlags für Preissteigerungen.

Strittig ist, ob auch Risiken aus einer erweiterten Verkehrssicherungspflicht des Vermieters, aus den erhöhten laufenden Kosten für Wartung und Instandhaltung und Prozesskosten mit eingepreist werden dürfen.

### **Rückbau bei Vertragsende?**

Der **Mieter** ist bei Vertragsende im Rahmen von **§ 546 Abs. 1 BGB** grundsätzlich zum Rückbau unternommener **baulicher Veränderungen verpflichtet**.

Insbesondere muss der Mieter bei Auszug alle baulichen Veränderungen rückgängig machen, der er ohne Zustimmung des Vermieters – also rechtswidrig- vorgenommen hat.

Als **Ausnahme** hierzu muss er bauliche Veränderungen nicht beseitigen, wenn:

Der **Vermieter** den Veränderungen **ohne Entfernungsvorbehalt zugestimmt** hat. Dabei muss es sich auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende **Wertverbesserungen** handeln, die nur mit einem erheblichen Kostenaufwand wieder zu beseitigen sind.

In allen **anderen Fällen hindert** auch die **Zustimmung** des Vermieters eine Rückbaupflicht des Mieters bei Vertragsende **nicht**.

**Hinweis:**

Empfehlenswert ist es aus Sicht des Vermieters, nachweisbar die Zustimmung an eine Pflicht zur Entfernung der Steckersolargeräte + Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu koppeln, nebst Verlangen einer Sicherheit über § 551 BGB hinaus für künftige Rückbaukosten. Sonst besteht die Gefahr einer Vielzahl von „Geräten“ verschiedener Qualität übernehmen zu müssen, für deren Funktionsfähigkeit der Vermieter gegenüber nachfolgenden Mietern die Erhaltungspflicht trägt.

**Wegnahmerecht, Entschädigung?**

Dem Mieter bleibt es unbenommen, die geschaffenen Einrichtungen bei Vertragsende wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB). Er muss dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung und der mitgemieteten Nebenflächen (zum Beispiel Stellplatz) wiederherstellen. Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden (§ 552 Abs. 1 BGB), es sei denn, der Mieter kann ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme geltend machen.

Die Entschädigung richtet sich nach dem Anschaffungswert und der Abnutzungsdauer.

In der Wohnungsmiete ist die Zahlung eines „angemessenen Ausgleichs“ für den Vermieter Pflicht - der Wohnungsmietvertrag kann das Wegnahmerecht ohne diesen Ausgleich nicht ausschließen (§ 552 Abs. 2 BGB).

**4. Zusammenfassung**

Die Neuregelung zu Steckersolargeräten und deren Aufnahme in § 554 BGB stärkt die Rechte des Mieters. Es ist sinnvoll, die Balkonkraftwerke in die bestehende Regelung des § 554 BGB mitaufzunehmen. Insofern kann man auf bereits vorhandene Rechtsprechung zurückgreifen. Ein automatischer Anspruch des Mieters auf die Installation derartiger Geräte wird damit nicht eingeräumt. Es bleibt eine Interessensabwägung im Einzelfall. Es handelt sich also nicht um einen „Freibrief“. Vermieter sollten und können er derartiges Verlangen nicht einfach zurückweisen. Besser und sinnvoller ist es, im Einzelfall die Situation zu prüfen und eine konstruktive Lösung zu finden. Dabei kann der Vermieter in der Interessensabwägung durchaus gewichtige Gesichtspunkte einbringen, so dass die Installation fachgerecht und verkehrssicher erfolgt. Darüber hinaus sollte sich der Vermieter absichern, um bei Mietende keine wirtschaftlichen Risiken einzugehen. Die Möglichkeit eine zusätzliche Sicherheit einzufordern, sollte genutzt werden.

Ihr  
Dr. Stangl

