

Berlin, den 15.02.2024

**Stellungnahme für die öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss
des Deutschen Bundestages**

**zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Zulassung virtueller
Wohnungseigentümersversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes
von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter
persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
vom 20.12.2023 (BT-Drs. 20/9890)**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass Mieterinnen und Mieter einen gesetzlich geregelten Anspruch auf Erlaubnis zur Installation von Steckersolargeräten erhalten sollen. Die vorgesehene Erweiterung der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB-E ermöglicht es Mieterinnen und Mietern, sich klimaschützend einzubringen und Strom selbst zu erzeugen. Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Maßnahme Vermietenden nicht zumutbar ist. Wann dies der Fall ist und welche Vorgaben Vermietende für die Umsetzung der Maßnahme festlegen dürfen, damit diese für sie zumutbar ist, wird bedauerlicherweise im Gesetzesentwurf und der Begründung nicht näher bestimmt. Es besteht die Gefahr, dass der Anspruch durch einschränkende Vorgaben von Vermietenden entwertet und die Energiewende verzögert wird.

Ergänzenden Regelungsbedarf sehen wir im Bereich der Rückbauverpflichtung und einem Entschädigungsanspruch von Mietenden für getätigte Investitionen. Steckersolargeräte haben einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen. Im Hinblick auf das erklärte Ziel des Gesetzes, den Anteil erneuerbarer Energien deutlich zu erhöhen und der Tatsache, dass Vermietende die Vorteile einer Steckersolaranlage nach Beendigung des Mietverhältnisses weiterhin nutzen können, sollten Mieter:innen zum Rückbau nur verpflichtet sein, wenn Vermietende hieran ein berechtigtes Interesse haben. Verbleibt die Solaranlage in der Mietwohnung, so müssen Mietende für die getätigten Investitionen eine angemessene Entschädigung erhalten.

Zu den Änderungen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB gemäß Art. 2 Nr. 1 des Gesetzesentwurfs nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

I. Mieter:innen können an der Energiewende aktiv teilhaben

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass der Katalog der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert werden soll. Mieter:innen erhalten einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation von Steckersolargeräten. Die Regelung entspricht dem Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter nach umweltgerechtem Wohnen und ermöglicht ihnen einen einfacheren Zugang zu erneuerbaren Energien.

Mieter:innen haben derzeit keinen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit der Mietsache und können eine energetische Modernisierung nicht verlangen. Sie haben insbesondere keinen Anspruch auf den Austausch einer fossil betriebenen Heizungsanlage gegen eine GEG-konforme Anlage, die zu 65 % auf erneuerbaren Energien basiert. **Die geplante Privilegierung von Stromerzeugung durch Steckersolargeräten schafft für Mieter:innen nun die Möglichkeit, die Energiewende aktiv mitzugestalten.**

Angesichts hoher Energiepreise haben Mieterinnen und Mietern ein großes Interesse daran, Strom für den Eigenbedarf über eine Balkonsolaranlage zu erzeugen. Ein Drei-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Strombedarf von 2.500 kWh und einem Steckersolargerät mit einer Nennleistung von 400 Wp könnte rund 12 % des jährlichen Haushaltsstrombedarfs über die Solaranlage abdecken.¹ Die geplante Privilegierung dieser Maßnahme kann mit dazu beitragen, steigende Strompreise über eine Eigenversorgung abzufedern.

Balkonkraftwerke sind ein wichtiger Schritt zur Energiewende. Nach Schätzungen der Deutschen Umwelthilfe sind von 43 Millionen Wohnungen ca. 20 Millionen Haushalte für ein Balkonkraftwerk geeignet. Allein damit könnten jährlich 3,6 Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden, bis 2030 25 Millionen Tonnen CO₂.² Solaranlagen leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dass sich die Breite der Bevölkerung mit der Energiewende auseinandersetzt und weckt Interesse, am Klimaschutz mitzuwirken. Dass Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen die Installation von Steckersolaranlagen nun erleichtert werden soll, ist daher sehr zu begrüßen.

II. Die Privilegierung von Steckersolargeräten ist geboten

Die Erfahrungen aus der Beratungs- und Rechtsprechungspraxis im Mietrecht zeigen, dass ein dringender Bedarf an einem gesetzlich geregelten Anspruch auf Erlaubnis zur Installation einer Steckersolaranlage besteht.

Nach aktueller Rechtslage ist ein Balkonkraftwerk regelmäßig nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst und bedarf der Erlaubnis von Vermietenden. Mieter:innen

¹ https://www.verbraucherzentrale-rlp.de/sites/default/files/2022-11/vz_solarstrom_balkon_11-2022_final_web2.pdf.

² <https://www.duh./presse/pressemitteilung/deutsche-umwelthilfe-unterstuetzt-erstmalig-klage-von-mietern-gegen-verbot-von-balkonkraftwerken>.

haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass Vermieter:innen ihnen gestatten, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung vorzunehmen.³ Die Installation und der Betrieb einer Balkonsolaranlage ist regelmäßig eine bauliche Veränderung der Mietsache. Denn die Anlage tritt nach außen optisch in Erscheinung. Zudem ist die Montage im Regelfall mit Veränderungen an der Bausubstanz verbunden, etwa bei notwendigen Bohrungen zur Befestigung der Module oder Installation einer Außensteckdose.

Die Erlaubnis steht im Ermessen von Vermietenden und kann ohne Weiteres abgelehnt werden.⁴ Die Gerichte können nur überprüfen, ob Vermietende ihr Ermessen im Einzelfall rechtsmissbräulich ausgeübt haben. Die Ablehnung einer Genehmigung für den Anbau einer Solaranlage mit an der Außenseite des Balkons angebrachten Solarmodulen soll nicht rechtsmissbräulich sein.⁵ Ausnahmsweise könne der Vermieter sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die Vertragswidrigkeit der Balkonsolaranlage berufen und dem Mieter die Nutzung nicht ohne triftigen Grund versagen, wenn die Solaranlage baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar, fachmännisch installiert sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgehe.⁶

In der Rechtsprechung und Praxis wird die Frage des „Ob“ mit Details zur Art und Weise der Installation vermengt. Vermieter:innen stellen vielfach nicht sachgerechte, unverhältnismäßige Forderungen, die Mieter:innen für eine Genehmigung einer Balkonsolaranlage erfüllen sollen. Aus der Beratungspraxis sind folgende Forderungen bekannt:

- Die Solaranlage darf nur auf dem Balkonboden und im sichtgeschützten Balkonbereich aufgestellt werden.
- Mietende sollen einen Nachweis der statischen Tragfähigkeit des Balkons durch ein Sachverständigengutachten erbringen.
- Ein Brandschutzgutachten soll eingeholt werden.
- Ein Sachverständiger soll die gesamte Hauselektrik des Wohngebäudes (nicht nur der Mietwohnung) überprüfen.

Diese „Hürden“ schrecken viele Mieterinnen und Mieter ab und machen Balkonkraftwerke für sie wirtschaftlich uninteressant.

Ein gesetzlich geregelter Anspruch auf Erlaubnis von Steckersolargeräten, wie in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB-E vorgesehen, ist aus diesen Gründen richtig und wichtig. Der Anspruch besteht allerdings nicht, wenn die bauliche Veränderung Vermietenden nicht zugemutet werden kann, § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB. Wie die bauliche Veränderung durchgeführt werden kann und welchen Vorgaben Vermietende treffen können, damit die Maßnahme für sie zumutbar ist, wird im Gesetzentwurf nicht bestimmt. Auch in der Gesetzesbegründung finden sich hierfür keine Anhaltspunkte. Die Regelung dürfte daher weiterhin streitanfällig und mit großen Unsicherheiten für Mieterinnen und Mietern verbunden sein: Können sie eine Installation der Solarmodule

³ BGH, Urt. v. 14.09.2011 – VIII ZR 10/11, WuM 2011, 671.

⁴ Vgl. Föller, Balkonkraftwerke, WuM 2023, 513 (517).

⁵ AG Köln, Urt. v. 26.09.2023 – 222 C 150/23, NJW-RR 2023, 1575.

⁶ AG Stuttgart, Urt. v. 30.03.2021 – 37 C 2283/20, WuM 2021, 483.

an der Außenbrüstung ihres Balkons verlangen? Sind sie verpflichtet, die gesamte Hauselektrik durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen, obwohl die elektrische Leistung der Solarmodule maximal 600 Watt beträgt?

Ein erleichterter Zugang zu Steckersolargeräten auf der ersten Ebene (des Anspruchs) wird jedoch verhindert, wenn Vermietende auf der zweiten Ebene Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahme verlangen, die von Mietenden nicht zu erfüllen sind bzw. eine Stromerzeugung mittels Balkonsolaranlage wirtschaftlich sinnlos machen.

Als Beispiel sei der Aufstellungsort der Solarmodule genannt. In welchem räumlichen Bereich Mieter:innen einen Anspruch auf die Anbringung einer Steckersolaranlage haben, wird weder im Gesetz noch in der Gesetzesbegründung konkretisiert. Eine Montage im direkten Bereich der Sonneneinstrahlung ist für die Effizienz der Maßnahme aber entscheidend. Machen Vermietende aus rein optischen Erwägungen zur Auflage, dass die Solaranlage nur im sichtgeschützten Bereich des Balkons aufgestellt werden darf, wird die Maßnahme für Mietende nutzlos. Eine innenliegende Anlage ohne Sonneneinstrahlung bietet zum einen wenig Ertrag an Solarenergie und beeinträchtigt zum anderen die Nutzung des Balkons.

Da die Gesetzesbegründung im derzeitigen Verfahrensstadium nicht mehr geändert werden kann, regen wir an, in den Ausschussbericht aufzunehmen, welche einschränkende Vorgaben Vermietende bezüglich Anbringungsort, Montageart sowie technischen Nachweisen festlegen dürfen. **Insbesondere sollte klargestellt werden, dass ein Anspruch auf Installation im Bereich direkter Sonneneinstrahlung besteht und eine optische Beeinträchtigung – vorbehaltlich denkmalrechtlicher Auflagen – hinzunehmen ist.** Der Gesetzgeber hat sich entschieden, Steckersolaranlagen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu privilegieren. Optische Interessen sind daher dem gesellschaftlichen Interesse an der Energiewende unterzuordnen.

III. Ergänzende Regelungen zur Rückbaupflicht und Entschädigung von Mieter:innen

Ziel des Gesetzes ist, die erneuerbaren Energien verstärkt auszubauen. Steckersolargeräte haben einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen und fördern die Energiewende. Dass Mieter:innen nach derzeitiger Gesetzeslage verpflichtet sind, die Solaranlage nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen, ist mit diesen Zielvorgaben schwer vereinbar. Die Installation einer Balkonsolaranlage führt zudem zu einer dauerhaften, über das Mietverhältnis hinausgehenden Wertverbesserung der Mietsache und kann von anderen Mietenden weiterhin genutzt werden.

Eine generelle Rückbauverpflichtung für eine bauliche Veränderung, die eine dauerhafte Wertverbesserung der Mietsache bewirkt und gesamtgesellschaftlichen Interessen entspricht, ist nicht angemessen. **Nach Beendigung des Mietverhältnisses sollten Mieter:innen nur dann zum Rückbau der Steckersolaranlage verpflichtet sein, wenn Vermieter:innen hieran ein berechtigtes Interesse haben.**

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung eines Balkonkraftwerks für Mieter:innen meist mit erheblichen Investitionen verbunden sind. Verbleibt die Solaranlage nach dem Ende

des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt, können Vermieter:innen den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteil sowohl bei einer anschließenden Eigennutzung als auch bei einer Neuvermietung nutzen. Eine Pflicht, Mieter:innen für den Restwert ihrer Investitionen zu entschädigen, sieht das geltende Recht nicht vor. Lediglich für den Fall, dass Mietende von ihrem Wegnahmerecht nach § 539 Absatz 2 BGB Gebrauch machen und Vermietende eine Wegnahme abwenden wollen, sind sie nach § 552 Absatz 1 BGB zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung verpflichtet. Vor diesem Hintergrund sollte Mieter:innen ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Restwert getätigter Investitionen eingeräumt werden, wenn die Solaranlage nach Vertragsende in der Mietwohnung verbleibt. **Ein Entschädigungsanspruch schafft zusätzliche Anreize bei Mietenden, in ein Balkonkraftwerk zu investieren und fördert das Ziel des Gesetzgebers, den Anteil erneuerbarer Energien deutlich zu erhöhen.**

Eine entsprechende Regelung zur Rückbaupflicht und Entschädigung könnte ergänzend in § 554 Abs. 2 BGB-neu aufgenommen werden und wie folgt lauten:

¹ Besteht die bauliche Veränderung in der Installation einer Steckersolaranlage im Sinne von Absatz 1, ist der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zum Rückbau verpflichtet, es sei denn der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an dem Rückbau.

² Verbleibt die Steckersolaranlage in der Mietsache, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu zahlen.