



Steckersolargeräte: Der Weg zum eigenen Balkonkraftwerk

Wie Mieter:innen ihren eigenen Strom erzeugen können

Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer im Berliner Mieterverein
e.V.

Einleitung



- Steckersolargeräte und ihre Bedeutung für Mieter:innen
- Relevanz: Nachhaltigkeit, Kostenersparnis, Energiewende

Rechtliche Rahmenbedingungen für Mieter:innen



- Dürfen Mieter:innen Steckersolargeräte installieren?
- Mietrechtliche Regelungen: Zustimmung des Vermieters
- Technische Vorschriften und Sicherheitsanforderungen (VDE-Normen, Zähler etc.)

Neue Rechtslage



Installation von Balkonkraftwerken

Oktober 2024

Das Ende September beschlossene „Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur *Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten* und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ muss noch vom Bundespräsidenten unterzeichnet und im Bundesgesetzblatt verkündet werden

Neue Rechtslage



Oktober 2024

Das Gesetz sieht zum Einsatz von Steckersolargeräten vor:

- Steckersolargeräte werden in die Liste der nach [§ 20 Abs. 2 WEG](#) privilegierten baulichen Veränderungen, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben, aufgenommen.
- Im Mietrecht wird in [§ 554 Abs. 1 BGB](#) die Aufzählung der baulichen Maßnahmen, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt.

Neue Rechtslage



Mai 2024 „Solarpaket 1“:

- Die bisherige 600-Watt-Grenze für Wechselrichter wird auf **800 Watt** angehoben. Damit lässt sich nun mit einer Anlage mehr Strom einspeisen (§ 8 Abs. 5 a Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)).
- Es **entfällt die Anmeldung** beim lokalen Netzbetreiber (§ 18 MarktstammdatenregisterVO). Es genügt eine einfache Registrierung beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur.
- **Ab Inbetriebnahme darf ein alter Strom-Zähler** weiterhin genutzt werden. Mieter dürfen schon Strom einspeisen, auch wenn der Zähler dann rückwärtsläuft (§ 10 a Abs. 3 EEG). Der Messstellenbetreiber installiert dann innerhalb von **vier Monaten** einen **digitalen Strom- bzw. Zweirichtungszähler** (§ 34 Messstellenbetriebsgesetz).

Neue Rechtslage



- Balkonkraftwerke sind **keine „Bauprodukte“** im Sinne von Paragraph 2 Absatz 10 Nummer 1 MBO: Die Vorschrift zur Überkopfverglasung und die Zwei-Quadratmeter-Beschränkung entfallen. Jetzt sind auch größere Anlagen über vier Meter Höhe erlaubt (Klarstellung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt)).

Neue Rechtslage

Mai 2024: „Solarpaket 1“

Oktober 2024: neuer § 554 BGB

Ausblick:

In Zukunft soll die Installation von Balkonkraftwerken noch weiter erleichtert werden, indem für den Betrieb der PV-Anlagen ein herkömmlicher **Schukostecker** ausreichen soll.

Dazu wird zusammen mit dem VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik) eine **neue Norm** ausgearbeitet.



Neue Rechtslage



Nun zur Rechtslage nach dem **ab Oktober/November 2024**
geltenden neuen § 554 BGB ...

Neue Rechtslage



§ 554

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte

- (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, dem Einbruchsschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte 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.

Neue Rechtslage



Bauliche Veränderung

- In die **Bausubstanz** des Hauses wird eingegriffen und/oder
- die **optische Gestaltung der Fassade** wird erheblich verändert

Neue Rechtslage



Bauliche Veränderung

- In die **Bausubstanz** des Hauses wird eingegriffen und/oder
- die **optische Gestaltung der Fassade** wird erheblich verändert

⇒⇒ bei der Installation von Solar-Paneelen an der **Balkonbrüstung** anzunehmen

⇒⇒ mieterseitiger Anspruch nach **§ 554 BGB**.

Neue Rechtslage



Bauliche Veränderung

- In c
- die Anders ist es beim Aufstellen einer den Gesamteindruck des Gebäudes oder Mitbewohner:innen nicht störenden Solar-Anlage auf Balkon oder Terrasse.

⇒⇒ Dies ist vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Abbrüstung

anzu

⇒⇒ ⇒⇒ Kein Fall des § 554 BGB.

Neue Rechtslage



Zumutbarkeit und Abwägung

⇒ Bei der **Abwägung nach § 554 Satz 2 BGB** sind sämtliche Umstände zu prüfen, die für die Durchführung der Maßnahme von Bedeutung sind.

Neue Rechtslage



Zumutbarkeit und Abwägung

Faustformel (AG Stuttgart v. 30.3.2021 - 37 C 2283/20):

Der Vermieter darf nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen, wenn diese

- Baurechtlich* zulässig,
- optisch nicht störend
- ***Bei Balkonkraftwerken handelt es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 BauO Bln.**
- sachlich ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie
- keine erhöhte Brandgefahr oder
- sonstige Gefahr (z.B. „Blendwirkung“; „Verschattung“) von der Anlage ausgeht.

Neue Rechtslage



Zumutbarkeit und Abwägung

Faustformel (AG Stuttgart v. 30.3.2021 - 37 C 2283/20):

Der Vermieter darf nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen, wenn diese

- Baurechtlich* zulässig,
- **Das vermietenseitige Vorhaben Photovoltaikanlagen zu installieren geht dem mieterseitigen Interesse vor (BT-Drs. 20/6905 v. 23.5.2023)**
- sachmannisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie
- keine erhöhte Brandgefahr oder
- sonstige Gefahr (z.B. „Blendwirkung“; „Verschattung“) von der Anlage ausgeht.

Neue Rechtslage



Konkretisierung des Anspruchs

Der Anspruch auf Erlaubnis regelt nur das „Ob“ der baulichen Veränderungen selbst. Über das „Wie“ wird dann im Rahmen der Zumutbarkeit für den Vermieter entschieden.

Neue Rechtslage



Sicherheitsleistung

- Um die Abwägung zu seinen Gunsten zu neigen, kann der Mieter dem Vermieter entsprechende Sicherheiten etwa für den Rückbau anbieten.
- Verlangen kann der Vermieter dies aber nicht (mehr).
-

Neue Rechtslage



Vermietete Eigentumswohnung

Die Erweiterung des „Katalogs“ in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB, auf die der Mieter einen Anspruch hat, erfolgte parallel zur Änderung des § 20 Abs. 2 WEG.

Diese Parallelität hat vor allem dann Bedeutung, wenn eine Eigentumswohnung vermietet ist und der Mieter einen entsprechenden Antrag stellt.

Neue Rechtslage



Vermietete Eigentumswohnung

Die Erweiterung des „Katalogs“ in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB, auf die der Mieter einen Anspruch hat, erfolgte parallel zur Änderung des § 20 Abs. 2 WEG.

Diese Parallelität hat vor allem dann Bedeutung, wenn eine Eigentumswohnung vermietet ist und der Mieter einen entsprechenden Antrag stellt.

⇒ In einem solchen Fall muss der Sondereigentümer zwingend einen **positiven Beschluss der Wohnungseigentümer** gemäß § 20 Abs. 2 WEG herbeiführen.

Neue Rechtslage

In **sechs Schritten** zum eigenen Strom:



Neue Rechtslage



In **fünf Schritten** zum eigenen Strom:

1. Einholung des Einverständnisses der Vermieterin bzw. des Vermieters
2. Beantragung der Förderung
3. Kauf des Steckersolargeräts
4. Digitale Registrierung der Anlage im [Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur](#).
5. Anschluss und Inbetriebnahme des Steckersolargerätes eine Woche nach Anmeldung bei Stromnetz Berlin.

Neue Rechtslage



Online-Tools bewerten [Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen](#)

Wie schnell sich ein Balkonkraftwerk amortisiert, hängt von vielen Faktoren ab: Von der Ausrichtung bis zum eigenen Strombedarf. [Online-Tools](#) können Eigentümern und Mietern helfen, die Wirtschaftlichkeit zu berechnen, also wie viel Strom und Geld gespart werden kann (siehe Vortrag SolarZentrum Berlin)



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen und Diskussion