

**BalkonSolar e.V**  
sm@balkon.solar  
<https://balkon.solar>

## **Bundestagsfraktion der CDU/CSU**

Per E-Mail:

[jan-marco.luczak@bundestag.de](mailto:jan-marco.luczak@bundestag.de)  
[andreas.mattfeldt@bundestag.de](mailto:andreas.mattfeldt@bundestag.de)  
[sepp.mueller@bundestag.de](mailto:sepp.mueller@bundestag.de)

Freiburg, den 12.05.23

### **Betreff: Stellungnahme Entwurf "BalKraftBeschG" (Stand: 10.05.2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr MdB Luczak,  
Sehr geehrter Herr MdB Müller,  
sehr geehrter Herr MdB Mattfeldt,

Die Bewahrung der Schöpfung ist Aufgabe jedes Menschen, der durch christlich-abendländische Ethik geprägt ist. Dies hat zuletzt und mit Verweis auf zahlreiche seiner Vorgänger Papst Franziskus in der Enzyklika "LAUDATO SI" ÜBER DIE SORGE FÜR DAS GEMEINSAME HAUS (2015) deutlich gemacht. Auch die EKD hat mit ihrer „Klimaschutzrichtlinie“ deutlich gemacht, welchen - nicht nur theologischen Stellenwert - das Thema hat.

Schon im Mai 2022 forderte der Bundesrat die Bundesregierung auf, Vereinfachungen bei Balkonsolar zu prüfen: "Hemmnisse im Zusammenhang mit Stecker-Solar-Anlagen können sich auch aus mietrechtlichen Bestimmungen und Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes ergeben." (siehe: BR-Drs. 162/22 (Beschluss) S. 58, 20. Mai 2022). Diese Initiative ging u.a. vom bayerischen Justizminister aus.

Als Markt für Balkonsolar ist Deutschland in Europa führend und das, obwohl in anderen Ländern einfachere regulatorische und natürliche Rahmenbedingungen herrschen. Maßgeblich sind hierfür auch die Vorarbeiten zahlreicher innovativer Deutscher Tüftler und Firmen, die etwa innovative Lösungen für das sichere Aufhängen und Anbringen entwickeln oder neue Geschäfts- und Dienstleistungsmodelle, die auch neue Zielgruppen für die Arbeit im Handwerk gewinnen konnten. Dabei ist die Branche auf der Suche nach Arbeitskräften und schafft derzeit auch zahlreiche neue Arbeitsplätze.

Bei den Konsumenten steht neben dem Klimaschutz auch der Gedanke des Sparens im Vordergrund. Viele Käufer berichten unserem Verein, dass sie nach dem Kauf angefangen

haben ihre elektrischen Geräte durchzumessen, Verbrauch zu reduzieren und ihr Verhalten netzdienlich anzupassen. Darüber hinaus berichten uns Personen, dass Steckersolar der Einstieg in eine größere - teils mit Eigenleistung kostengünstig realisierte - Anlage war.

Unsere Petition beruht auf dem Forderungskatalog des VDE und ist um wichtige Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und des BGB ergänzt (siehe auch für Begründungen: <https://www.vde.com/de/presse/pressemitteilungen/2023-01-11-mini-pv>)

Darin werden unter anderem Änderungen im Messstellenbetriebsgesetz (MsbG), aber auch für die Stromnetzzugangsverordnung (StromNZV), Stromnetzentgeltverordnung (StromNEV), Marktstammdatenregisterverordnung (MaStRV) und Marktstammdatenregisterverordnung (MaStRV) vorgeschlagen. Im uns vorliegenden Gesetzesentwurf der CDU/CSU werden lediglich die Änderungen im BGB und WEG thematisiert, die Änderung im Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) fehlt.

### **Vorliegender Vorschlag der CDU/CSU**

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat uns folgenden Vorschlag für die Änderungen zugeleitet:

**Änderung des § 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, wird:

(...)

3. nach der Nummer 4 folgende Nummer 5 eingefügt

*„5. der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen innerhalb des Sondereigentums oder im Rahmen von Sondernutzungsrechten“.*

### **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

In § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, werden

2. in Absatz 1 Satz 1 die Wörter „oder dem Einbruchsschutz“ *durch die Wörter „dem Einbruchschutz oder der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen“ ersetzt.*

Die Paragraphen würden dann lauten: „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 Einbruchschutz oder der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen* 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.

### **Stellungnahme des Balkonsolar Vereins e.V.**

Im Folgenden finden Sie unsere Stellungnahme zu dem uns vorliegenden Gesetzesentwurf:

#### **Stellungnahme 1 - Änderung §20 Abs. 1 WEG**

**Wir begrüßen den ersten Satzteil** ("der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen"), aber aus unserer Sicht ist **der zweite Teil der Formulierung** ("innerhalb des Sondereigentums oder im Rahmen von Sondernutzungsrechten") **problematisch, einschränkend und hinderlich:**

**Üblicherweise sind alle konstruktiven Teile von Balkonen zwingend Gemeinschaftseigentum** - und insbesondere die Balkonbrüstung ist, wie auch die Wände des Hauses, zwingend Gemeinschaftseigentum und nicht Teil des Sondereigentums, und insbesondere nicht innerhalb des Sondereigentums.

Für Maßnahmen am Sondereigentum besteht generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer (BGH, Urteil vom 08. 02. 2013, V ZR 238/11). Daraus ergibt sich auch, dass der Gebrauch von Balkonkraftwerken innerhalb des Sondereigentums im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs bereits heute i.d.R. möglich ist.

Schon bisher haben die Gerichte und die Mehrheit der Jurist:innen bejaht, dass Mieter:innen ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft oder des Vermieters auf dem eigenen Balkon ein Solargerät aufstellen können, „alle Komponenten zugelassen sind, keine bauliche Veränderung notwendig ist und es keine Gefährdung darstellt (d.h. ausreichend gesichert ist).

(Siehe etwa AG Stuttgart Aktenzeichen 37 C 2283/20 <https://www.pv-magazine.de/2021/09/15/amtsgericht-stuttgart-weist-klage-gegen-rueckbau-von-balkonmodulen-zurueck/> )

Das AG Stuttgart verweist zudem auf ein Urteil des Amtsgerichts München von 1990, das das Aufstellen einer Solaranlage auf einer Terrasse als vertragsgemäßen Gebrauch derselben eingestuft hat (AG München, 214 C 24821/90).

Auch lebensweltlich und in unserer Erfahrung führt die Aufstellung auf dem Balkon, der Terrasse oder im Vorgarten unter obigen Bedingungen nicht zu Problemen mit dem Vermieter oder in der WEG.

Primär entsteht ein Problem, wenn ein Balkonkraftwerk an der üblicherweise technisch sinnvollsten und regulär vorgesehenen Montageposition befestigt werden soll: An der

Außenseite der Balkonbrüstung eines einem Sondereigentum zugeordneten Balkons. Nur hier kann bei vielen Balkonen ein rentabler Betrieb (ohne Teilverschattungen) gewährleistet werden. Diese Balkonbrüstung ist als konstruktiver Bestandteil zwingend Gemeinschaftseigentum, außerhalb des Gebäudes Teil der Fassade und das Balkonkraftwerk ist damit optisch von außen wahrnehmbar, was als geringfügige optische Veränderung der Fassade dennoch genehmigungspflichtig ist. Genau dieses primäre Problem der "Optik" an der Balkonbrüstung greift unserer Ansicht nach der vorliegende Gesetzesentwurf nicht auf.

Eine Übertragung von echten Sondernutzungsrechten hilft hier unserer Ansicht nach ebenso nicht weiter, da die für die Privilegierung notwendige (erstmalige) Einräumung von Sondernutzungsrechten (SNR) selbst - nach Wortlaut des Gesetzes - nicht privilegiert ist. Sie wäre damit nur bei vorhandenen SNR anwendbar. Für neue SNR ist ein Zusatzvertrag oder eine Änderung der Teilungserklärung - mit Einstimmigkeit aller Eigentümer - und ggf. notarieller Eintragung im Grundbuch notwendig. Dies führt gerade nicht zu einer Beschleunigung und ist weder einfach noch kostengünstig durchführbar.

**Die hier Vorschlag zur Änderung des WEG verfolgte Änderung würde also gegenüber der jetzigen Rechtslage für Miteigentümer keine Verbesserung darstellen. Faktisch besteht eher die Gefahr, dass die Benutzung von Balkonkraftwerken in WEGs eher noch weiter eingeschränkt wird, und der Gesetzesentwurf das Gegenteil seines Namens erwirkt.**

**Wir empfehlen daher, die Formulierung in der Begründung analog zu den von Ihnen vorgeschlagenen Änderungen im BGB zu gestalten:**

*"...der Nutzung von steckerfertigen Solargeräten".*

Dies würde auch einer vom Gesetzgeber angestrebten Homogenisierung von WEG und BGB zugutekommen.

**In der Gesetzesbegründung sollte dann exemplarisch und ausführlicher ausgeführt werden, dass für diese Gebrauchsprivilegierung insbesondere auch die Montage an der Außenseite des eigenen Balkons gemeint ist.**

Ebenfalls möglich wäre es, die breitere Formulierung unserer Petition zu übernehmen (siehe <https://balkon.solar/news/2023/01/30/petition/>):

§20 WEG Absatz 2 (Änderungen in fett):

*Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, 3. dem Einbruchschutz, 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und 5. der Erzeugung, Speicherung oder Weitergabe von Energie aus einer Anlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.*

## Stellungnahme 2 - Berücksichtigung Dach-PV

In ihrer Gesetzesbegründung führen Sie aus:

*„Bei den in § 554 Abs. 1 S. 2 BGB und § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angelegten Interessenabwägungen ist auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Vermieter bzw. die Eigentümergemeinschaft bereits Investitionen in Photovoltaikanlagen zum Beispiel im Rahmen von Mieterstrommodellen getätigt haben und inwieweit deren Amortisation durch zusätzliche steckerfertige Photovoltaik-Anlagen ggfs. erschwert wird.“*

Wir sind der Ansicht, dass **ein solcher Passus mittelbar gegen Unionsrecht verstoßen würde**, da er mittelbar eine Wettbewerbsbeschränkung bedingt (siehe auch: EU Richtlinie 2019/944).

Die Wahlfreiheit des Stromanbieters ist bereits heute unzweifelhaft festgeschrieben (siehe dazu auch ein Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages: <https://www.bundestag.de/resource/blob/823610/bcbd66a4399f2d47c835ad4c65c806b4/WD-5-141-20-pdf-data.pdf>). **Ein Mieter oder Eigentümer kann daher nicht zu Mieterstrom gezwungen werden, weshalb die Nutzung von Balkonkraftwerken für die Rentabilität der Anlage in solchen Fällen unerheblich ist.** Aus unserer Erfahrung mit den Menschen die Balkonkraftwerke wünschen, wären dies auch die ersten, die ein Mieterstrommodell mittragen. Hier müsste schon eine starke Entfremdung zwischen beiden Parteien gegeben sein, damit sich diese dazu nicht entscheiden.

Darüber hinaus kann ein solcher Passus von Vermietern als Begründung für die Nichtgenehmigung herangezogen werden. Dies ist problematisch, selbst wenn man nicht annimmt, dass eine entsprechende Planung / laufende Installation nur vorgeschoben wird, um das Anbringen eines Balkonsolargeräts zu erschweren und nicht zu beschleunigen. So wissen wir, dass entsprechende Planungen und die Ausführung von Mieterstrommodellen oft Monate bis Jahre dauern können und in dieser Zeit ein Balkonsolargerät schon lange hängen könnte.

**Wir empfehlen daher dringend diesen Teil der Begründung ersatzlos zu streichen, da er mittelbar gegen Unionsrecht verstößt.**

## Stellungnahme 3 - BGB-Änderungen

Anders stellt sich die vorgeschlagene Änderung des § 554 BGB dar. **Diese entspricht nahezu wortgleich unserer Petition, ist objektiv sinnvoll und unmissverständlich und verbessert die Rechtslage der Mietenden eindeutig.**

## Stellungnahme 4 - Änderungen im Messstellenbetriebgesetz (MsbG)

Ein Vorschlag zur Änderung fehlt im Gesetzesentwurf der uns vorliegt. Wir empfehlen daher, den von unserer Petition vorgelegten Vorschlag zu übernehmen:

Ergänzung des Paragraphen 55 um einen Absatz 7:

*"(7) Ausgenommen von den Regelungen der Absätze 4 und 5 ist die Messung von Strom bzw. elektrischer Arbeit aus Anlagen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz mit einer Nettogesamtleistung von bis zu 0,8kW. Dies gilt jedoch nur bis zur Ausstattung der Messstelle mit einer modernen/intelligenten Messeinrichtung im Rahmen der Erfüllung der Pflichten nach §29."*

Einige Netzbetreiber praktizieren aus dieser Not heraus bereits heute den Verzicht auf die Messung der ohnehin vernachlässigbar geringen Einspeisemengen aus den Kleinstanlagen und begeben sich damit in einen rechtlichen Graubereich. Um für die Verteilnetzbetreiber endlich Rechtssicherheit bei dieser Praxis zu schaffen, ist eine entsprechende Ausnahmeregelung erforderlich.

### **Zusammenfassung des Vorhabens**

Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, zügig und parteiübergreifend, möglicherweise noch vor der Verabschiedung eines komplexen Gesetzespakets, zahlreiche Vereinfachungen im Bereich Steckersolar zu erreichen, die in der Bevölkerungsmehrheit parteiübergreifend gefordert werden. Das stärkt das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die Politik im gesamten und nimmt viele Menschen mit auf dem Weg der Energiewende.

Für Rückfragen und fachliche Beratung, gemeinsame Veranstaltungen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung, sie finden unsere Kontaktdaten oben.

mit freundlichen Grüßen

Ihr Sebastian Müller