

Absender:
Arbeitsgemeinschaft Balkonkraftwerke (AgBk)

Mitglieder sind:
Balkonsolar e.V.
EigenEnergieWende.de
EmpowerSource
Klimaschutz im Bundestag e.V.
Dr. Andreas Schmitz
SunCrafter GmbH

An das Bundesministerium der Justiz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

E-Mail: poststelle@bmj.bund.de, ib8@bmj.bund.de

Berlin, den 16.01.2024

Ergänzungen zu den Begleitdokumenten zum "Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen" zum Zwecke der rechtlichen Klarstellung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr von Levetzow,

im April 2023 haben über 100.000 Bürgerinnen und Bürger unsere Bundestags-Petition (146290) für die Entbürokratisierung der Nutzung von Steckersolargeräten unterzeichnet. Die Forderung nach einer Privilegierung der Geräte in Miet- und Wohneigentumsrecht war dabei eine der Hauptforderungen.

Wie in unserer [Stellungnahme vom 17.05.](#) zum betreffenden Gesetzesvorhaben bereits ausgedrückt, befürworten wir daher den Ansatz des im Betreff genannten Gesetzesentwurfs ausdrücklich. Wir haben gegenüber den Mitgliedern des Rechtsausschusses des Bundestags zudem [bereits vor einigen Tagen klargestellt](#), dass wir selbigen - bis auf einige Ergänzungen in der Formulierung - für richtig halten und unterstützen.

Er schafft neue Freiheiten für Bürger:innen, sich konstruktiv und kostensparend an der Energiewende zu beteiligen und erlaubt Unternehmen, neue innovative Produkte und Wertschöpfungsmodelle zu schaffen.

Allerdings gibt es auch einige offene Fragen, welche bislang weder durch den Entwurf selbst noch durch die begleitenden Dokumente geklärt werden. Wir sehen hierin ein signifikantes Risiko, denn gerade im Miet- und Eigentumsrecht laufen ungeklärte Fragen häufig auf eine juristische Klärung von Einzelfällen hinaus. Dies gilt es - zur Entlastung der Gerichte, aber insbesondere auch zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Ausrüstung von Wohneinheiten mit Solargeräten - so weit möglich zu vermeiden. Wir bitten Sie daher darum, diese Fragen begleitend zum Gesetzesverfahren aufzugreifen und zu klären.

Trotz Privilegierung bleibt die Installation von Steckersolargeräten, z.B. am Balkongeländer, eine bauliche Veränderung der Mietsache und darf grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters oder nach Beschluss der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden.

Nach einschlägiger Rechtsauffassung bewirkt die Privilegierung von baulichen Änderungen in WEG und BGB zwar eine Art Beweislastumkehr - Vermietende und Eigentümergemeinschaften können nicht unbegründet die Genehmigung privilegierter Maßnahmen verweigern bzw. Auflagen für die Genehmigung formulieren -, leider bleibt beim bisherigen Begleitdokument des BMJ zum Gesetzesentwurf allerdings offen, welche Auflagen dabei gerechtfertigt wären und wie sie begründet werden müssen. Ebenso fehlt eine eindeutige Aussage zur Frage, ob die Klärung offener Fragen in den Verantwortungsbereich der Vermietenden / Eigentümergemeinschaften oder den der Betreibenden von Steckersolargeräten fallen.

In unserer Arbeitsgemeinschaft liegen dazu vielfältige praxisnahe Erfahrungen vor, insbesondere zu den realen Problemstellungen bei Steckersolar-Projekten in Miet- und Eigentumswohnungen - sowohl aus Sicht der Wohnungswirtschaft als auch der Mietenden und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer selbst.

Dabei zeichnet sich sehr schnell ab, dass Steckersolargeräte bei vielen Wohnungsunternehmen noch immer auf große Vorbehalte und Unsicherheit stoßen, was leider in sehr vielen Fällen zu unverhältnismäßigen Anforderungen an ihre Nutzung führt.

Den hemmenden Effekt hiervon belegen auch Studien, [etwa der HTW Berlin](#), sowie Daten aus laufenden Förderprogrammen für Steckersolargeräte.

So zeigt sich etwa in [Mecklenburg-Vorpommern](#), dass - trotz Ausgestaltung nach sozialen Kriterien -, erst wenige Mietende die dortige Förderung in Anspruch nehmen oder nehmen können. Während das Förderkontingent für Eigentümerinnen und Eigentümer, insbesondere von Einfamilienhäusern, (5 Mio. für 10.000 Anlagen) bereits nach kurzer Zeit erschöpft war, standen „für Mieter noch für längere Zeit ausreichende Mittel“ (4,855 Mio. für 9.711 Anlagen, zum 30.11.23) zur Verfügung.

In Berlin, wo die Förderung für Steckersolargeräte zunächst ausschließlich auf Mieter begrenzt war, wurden Fördergelder in Millionenhöhe sogar bis zum ursprünglich vorgesehenen Ende des Förderzeitraums ebenfalls nicht abgerufen.

Selbst bei einem der wenigen in dieser Hinsicht positiveren Beispiele, der Stadt Darmstadt, sind von den 1.367 seitens geförderten Anlagen lediglich 264 (19,7%) bei Mietenden installiert worden.

Das große Potenzial der Steckersolargeräte, erstmals auch Mietenden und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie insbesondere einkommensschwachen Haushalten die Möglichkeit zu geben, sich an der Energiewende zu beteiligen, kann so nicht gehoben werden. Der Mietanteil in Deutschland liegt bei mehr als 50% und allein 10 Mio. Wohnungen sind in Wohnungseigentümergemeinschaften organisiert. Dieses Potenzial weiterhin ungenutzt zu lassen, ist daher - insbesondere in Hinsicht auf die Klimaziele der Bundesregierung - keine Option.

Aus unserer Sicht sollte daher alles dafür getan werden, um aus rechtlicher Sicht klarzustellen, was die Privilegierung im Einzelfall für Vermietende und Mietende sowie für

Eigentümergeinschaften und Eigentümerinnen/Eigentümer konkret bedeutet und damit Vorbehalte und bestehende Unsicherheiten abzubauen.

Wir stehen damit nicht alleine. Auch der GDW hat in seiner [Stellungnahme](#) hinsichtlich der Privilegierung in § 554 BGB und § 20 Abs. 2 WEG gefordert, die *“Abwägungskriterien zur Umsetzung der baulichen Veränderung klar zu bestimmen”*.

Die im [Begleitdokument \(FAQ\)](#) des BMJ zum Gesetzesentwurf begonnene Klarstellung der Abwägungskriterien sollte daher nach unserem Dafürhalten insbesondere um die folgenden Punkte ergänzt werden:

1. Optik/Ästhetik

Die bereits im begleitenden FAQ des BMJ getroffene Aussage, dass es sich beim *“Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebäudes”* durch das Steckersolargerät in der Regel *“nicht um unbillige Benachteiligungen der betroffenen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer”* handelt und dies durch den *“Gleichlauf mit dem WEG”* auch für Mieterinnen und Mieter gilt, lässt darauf schließen, dass Steckersolargeräte aus rein ästhetischen Gründen nicht grundsätzlich abgelehnt werden können. Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung der Steckersolargeräte bleiben davon unberührt. Diese dürfen jedoch nicht zur Unwirtschaftlichkeit der Installation führen, da dies einer laut FAQ unzulässigen Verhinderung gleichkäme.

2. Statische Sicherheit

Konstruktion und Wartung von Balkonen und anderen Gebäudeteilen liegen im Verantwortungsbereich des/der Vermietenden/der Eigentümergeinschaft. Daher obliegt es auch ihm/ihr, den Antragstellenden (auf Installation eines Steckersolargeräts) auf evtl. bestehende statische Einschränkungen, etwa bei Auswahl der Solarmodule, hinzuweisen. Die Verwendung handelsüblicher Kunststoffmodule mit geringem Gewicht (sog. Leicht- oder Flex-Module, die immer häufiger angeboten werden) und lotrechter Installation sollte in jedem Fall ermöglicht werden, da hiermit keine signifikante Mehrbelastung von Gebäudeteilen auftreten kann.

3. Elektrische Sicherheit

Sicherheit und Wartung der elektrischen Installation liegen ebenfalls im Verantwortungsbereich des/der Vermietenden/der Eigentümergeinschaft. Daher obliegt es ihm/ihr auch hier, den Antragstellenden evtl. notwendige Einschränkungen, z.B. in Hinsicht auf die Anschlussleistung, hinzuweisen. Einschlägige Studien, insbesondere des Photovoltaik-Instituts Berlin¹, haben gezeigt, dass bei Installationen, welche den aktuellen Standards entsprechen, keinerlei Gefährdungen durch Steckersolargeräte zu erwarten sind. Die geltenden Leistungsgrenzen in den aktuellen und kommenden Normen des Verbands der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik VDE bestätigen dies.

4. Bohrungen/Beanspruchung von Gebäudeteilen

Die Installation eines Steckersolargeräts gehört spätestens durch die Privilegierung zu einer üblichen Nutzung einer Miet- oder Eigentumswohnung. Damit ist auch die mit seiner Installation verbundene Beanspruchung der zur Mietsache oder zum Teileigentum

¹ <https://www.pvplug.de/wp-content/uploads/2017/05/pi-berlin.testreport.20170520.pdf>

gehörenden Gebäudeteile durch den/die Vermietenden/der Eigentümergeinschaft hinzunehmen. Wie auch bei der sonstigen Nutzung, regeln die Miet- bzw. Teilungsvereinbarung und ggf. entsprechende Zusatzvereinbarungen die Details wie die Art der zulässigen Nutzung, den Rückbau, den Übergabezustand, evtl. Sonderkautionen etc. Auch diese müssen jedoch angemessen sein und die Nutzung darf durch sie nur im begründeten Einzelfall verhindert werden.

5. Tausch eines Leitungsschutzschalter

Falls der/die Vermietende/die Eigentümergeinschaft den Einbau/Austausch einer oder mehrerer Schutzvorrichtungen (Sicherungen) im Stromkreis als Voraussetzung zur Nutzung eines Steckersolargeräts fordert, so ist auch dies zu begründen. Falls der Grund eine nicht normkonforme Installation ist, so ist es die Verantwortung des/der Vermietenden/der Eigentümergeinschaft, die Konformität herzustellen. Der Austausch sollte in jedem Fall nur von einer Fachkraft durchgeführt werden.

6. Ertüchtigung des Zählerplatzes

Die Nutzung eines Steckersolargeräts erfordert die Verwendung einer modernen Messeinrichtung (mME). Sollte der zentrale Zählerplatz nicht die Voraussetzungen aufweisen, eine solche aufzunehmen, so ist er entsprechend zu ertüchtigen. Dies liegt in der Verantwortung des/der Vermietenden/der bzw. der Eigentümergeinschaft. Die Kosten hierfür können nicht an die Nutzerinnen und Nutzer von Steckersolargeräten weitergegeben werden, da die Ertüchtigung für die Umsetzung des im MSbG festgelegten Smart-Meter-Rollouts ohnehin in den nächsten Jahren erfolgen muss. Die Kosten sind vom/von der Vermietenden/der Eigentümergeinschaft zu tragen.

7. Verkehrssicherungspflicht

Im Falle einer Zustimmung des/der Vermietenden/der Eigentümergeinschaft zum Anbringen eines Steckersolargeräts fällt die Obhutspflicht und damit die Haftung und Pflicht zum Schadensersatz des Grundstückseigentümers nach § 836 Abs. 1 BGB für Schäden - z.B. durch eine herabfallendes Steckersolargerätes oder Teile davon - an den Grundstückseigentümer bzw. den Vermietenden².

Betreibende eines Steckersolargeräts werden damit zum „Besitzdiener“ des/der Vermietenden und sind verpflichtet, für die sichere Befestigung zu sorgen.

Kommt es dennoch zu einem Schaden und ggf. zu einer juristischen Auseinandersetzung, so ist eine umfangreiche Beweisaufnahme zu erwarten, mit vom Gericht bestellten meteorologischen und baulichen Sachverständigen. Eine gute Dokumentation der Befestigung durch die Mietenden/Eigentümerinnen und Eigentümer ist daher ratsam.

Vermietende/Eigentümergeinschaften steht es im Gegenzug frei, gewisse Nachweise, etwa über das Bestehen einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung, oder Sicherheiten einzufordern. Dabei ist allerdings ebenfalls die Verhältnismäßigkeit zu wahren. Das in Fußnote 1 genannte Rechtsgutachten klassifiziert insbesondere Forderungen nach Vorlage von Sachverständigengutachten bzgl. Statik, Brandschutz oder Elektrik sowie Nachweise zur Montage durch einen Fachbetrieb als unverhältnismäßig.

8. Brandschutzbestimmungen / Erhalt der Zugangsmöglichkeiten für Personenrettung und Löscharbeiten

² unter: <https://balkon.solar/news/2023/12/11/wer-haftet-wenn-das-balkonsolar-geraet-herunterfaellt/>

Die Installation von Steckersolargeräten darf die Zugangsmöglichkeiten von Rettungskräften nicht beeinträchtigen. Laut [Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren](#) (FA VB/G)³ bestehen unterhalb der Hochhausgrenze keine brandschutztechnischen Bedenken, solange die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nicht eingeschränkt wird. In diesem Zusammenhang ist, so der Fachausschuss, sicherzustellen, dass nicht direkt am Modul angeleitet werden muss.

Dazu sei es ausreichend, an Rettungsfenstern die lichte Breite des Fensters zuzüglich eines beidseitigen Bereiches von 10 cm sowie an zum Anleitern bestimmten Balkonen einen 1 m breiten Teil des Geländers von Modulen freizuhalten. Eine erhöhte Gefährdung der Rettungskräfte durch Elektrizität sieht der Fachausschuss bei den Geräten nicht. Eventuell gelten zudem brandschutztechnische Regeln zum Abstand von technischen Einrichtungen zu Brandschutzmauern bzw. benachbarten Wohneinheiten, die sich z.T. auch aus den geltenden Bauordnungen ergeben. Die objektspezifischen Bedingungen sollten daher im Zweifelsfall durch die Vermietenden/die Eigentümergemeinschaft mit der lokalen Feuerwehr geklärt und an Mietende und Eigentümerinnen und Eigentümer kommuniziert werden.

9. lokale Baubestimmungen, z.B. Erhaltungssatzung/Kiez-/Ensemble-/Denkmalschutz

Immer wieder erschweren oder verhindern lokale Baubestimmungen, insbesondere zum Denkmalschutz, die Nutzung von Steckersolargeräten. Daneben gibt es in den Gemeinden Ortsbild-/Erhaltungssatzungen, die ebenfalls in Teilen explizit oder implizit die Nutzung von photovoltaischer Energie einschränken oder verbieten. Dabei ist fraglich, ob die notwendige Schutzgüterabwägung stets entsprechend der aktuellen Gesetzeslage durchgeführt wird. Exemplarisch hat diese etwa das OVG Mecklenburg-Vorpommern in einem Urteil zur Windenergie (Az.: 5 K 171/22) dargelegt:

„Paragraf 2 Satz 2 EEG ist als sog. Sollbestimmung dahingehend zu verstehen, dass sich in den einzelnen Schutzgüterabwägungen – ausdrücklich ist im Gesetzgebungsverfahren auch der Bereich des Denkmalschutzes genannt (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/1630, S.1 58) – ein regelmäßiges Übergewicht der erneuerbaren Energien in dem Sinne ergibt, dass das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung von Windenergieanlagen sowie das öffentliche Sicherheitsinteresse nur in atypischen Ausnahmefällen überwunden werden kann.“

Für Photovoltaik kann hier nichts anderes gelten.

Den Hürden durch die Regelungen zum Erhalt von originaler Bausubstanz und Optik stehen neben dem im EEG verankerten “überragenden öffentlichen Interesse” etwa in Baden-Württemberg und Hessen zusätzlich die Regelungen der Klimaschutzrichtlinien dieser Bundesländer entgegen.

Die Abklärung der tatsächlich für das jeweilige Objekt geltenden Anforderungen sollten Vermietende / Eigentümergemeinschaften durchführen und an die werdenden Nutzer kommunizieren. Kommen Vermietende / Eigentümergemeinschaften dem nicht nach, können Mietende / Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer die Abklärung selbst vornehmen.

Die Aufnahme dieser und ggf. weiterer Klärungen in das bereits vom BMJ veröffentlichte Begleitdokument zum Gesetzesentwurf ist für den praktischen Erfolg des

³ siehe

<https://www.agbf.de/downloads-fachausschuss-vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/category/28-fa-vbg-oeffentlich-empfehlungen?download=397:2023-04-photovoltaikanlagen>

Gesetzesvorhabens in unseren Augen von entscheidender Bedeutung. Einerseits macht es die Umsetzung von Steckersolar-Projekten für Mietende sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer wahrscheinlicher, in dem es ihnen die Ängste vor einer Auseinandersetzung mit Vermietenden und Eigentümergemeinschaften nimmt, andererseits gibt es Vermietenden und Eigentümergemeinschaften die Sicherheit, mit Haftungsfragen richtig umzugehen. Beides sorgt dafür, dass eine Klagewelle verhindert und die Verbreitung von Steckersolargeräten nicht verzögert wird.

Gerne würden wir dazu mit Ihnen ins Gespräch kommen und bei der Klarstellung der o.g. Punkte unterstützen und stehen für Rückfragen, Erörterungen der Fragestellungen sowie ggf. für gemeinsame Veranstaltungen unter ag-balkonkraftwerk@machdeinenstrom.de zur Verfügung.

Über die genauere Fassung der Abwägungskriterien für die Privilegierung (§ 554 BGB und § 20 Abs. 2 WEG) zur Umsetzung der baulichen Veränderung hinaus sind für uns weitere mögliche Themen:

- Ausweitung der Privilegierung auf alle Einrichtungen zur Erzeugung, Speicherung und Weitergabe von Energie aus solarer Strahlung anregen,
- Vereinfachungen bei der Vergütung von eingespeisten Überschüssen aus dem Steckersolargerät einführen,
- rechtliche Rahmenbedingungen für den Neubau und bei Sanierung von Balkongeländern so regeln, dass sie die statischen und dynamischen Lasten von Steckersolargeräten standhalten,
- statische Nachweise z.B. für unterschiedliche Montagekonstruktionen fördern und veröffentlichen,
- E-Check in Wohnungen auf Steckersolaranlagen erweitern,
- in Förderprogrammen: soziale Kriterien berücksichtigen,
- Außensteckdosen ggf. fördern, nachrüsten, bei Sanierung und Neubauten gesetzlich verpflichten
- Intensivieren der Marktüberwachung durch die Behörden, Herausgabe einer Blacklist.

Mit freundlichen Grüßen,

Für die im Briefkopf genannten
Christian Ofenheusle, Founder EmpowerSource
& Dr. Jörg Lange, Klimaschutz im Bundestag e.V.

Eine Mehrfertigung dieses Schreibens ergeht an das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz sowie an die Abgeordnetenbüros ausgewählter Mitglieder des Bundestags und ausgewählte Pressevertreter.