

Balkon-Solaranlage: Achtung, der neue Anspruch Ihres Mieters gilt nicht unbegrenzt!

Nachdem länger als ein Jahr darüber debattiert wurde, ist es nun so weit: Ihr Mieter kann in Zukunft von Ihnen verlangen, dass Sie ihm die Installation einer Balkon-Solaranlage gestatten. Wir geben Ihnen wichtige Tipps, wie Sie auf eine entsprechende Anfrage Ihres Mieters ab jetzt rechts-sicher reagieren.

Die Bezeichnungen sind vielgestaltig: Balkonkraftwerk, Mini-PV-Anlage, Plug & Play-Solaranlage sind gebräuchliche Begriffe. Offiziell heißen sie in Stecker-solargeräte. Der Gesetzgeber hat geregelt, dass die Installation dieser „Balkonkraftwerke“ als privilegierte Maßnahme gilt, auf die Mieter (und auch Wohnungseigentümer) grundsätzlich einen Anspruch haben (§ 554 Abs. 1 BGB).

Installation nur mit Ihrer Zustimmung

Somit gibt es zugunsten der Mieter 4 privilegierte Maßnahmen:

- Barrierefreier Umbau
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge
- Einbruchschutz
- Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)

Bei allen 4 Maßnahmen handelt es sich um bauliche Veränderungen Ihrer Immobilie und für alle 4 Maßnahmen gilt deshalb in gleicher Weise: Ihr Mieter darf diese Umbaumaßnahmen nicht eigenmächtig in oder an der von ihm gemieteten Wohnung durchführen. Er muss immer zuerst Ihre Erlaubnis einholen.

Dass die Befestigung und der Anschluss eines Balkonkraftwerks vergleichsweise geringfügige Baumaßnahmen erfordern, berechtigt den Mieter nicht dazu, nach der Gesetzesänderung nunmehr ohne Ihre Erlaubnis tätig zu werden.

Hat Ihr Mieter ein Steckersolargerät ohne Ihre vorherige Zustimmung eigenmächtig eingebaut, stellt dies eine Verletzung seiner mietvertraglichen Pflichten

dar, und zwar auch dann, wenn Sie die Zustimmung im konkreten Fall möglicherweise hätten erteilen müssen. Allein der eigenmächtige Einbau führt allerdings nicht dazu, dass der Mieter die Anlage unverzüglich wieder entfernen muss. Hier wird es auf eine Abwägung im konkreten Fall ankommen.



MEIN TIPP

Bei ungefragtem Einbau abmahnen

Weisen Sie Ihren Mieter darauf hin, dass die Montage der Steckersolaranlage ohne Ihre vorherige Erlaubnis eine Vertragsverletzung darstellt. Sie dürfen ihn auch förmlich abmahnen. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, bei weiteren eigenmächtigen Baumaßnahmen des Mieters, je nach deren Ausmaß, das Mietverhältnis gegebenenfalls durch Kündigung zu beenden.

Generelle Ablehnung nur bei gewichtigen Gründen

Die Frage, ob Sie den Wunsch des Mieters, ein Steckersolargerät zu montieren, akzeptieren müssen oder Ihre Zustimmung verweigern dürfen, hängt immer von dem Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung im konkreten Einzelfall ab. Denn der Mieter darf die Montage trotz ihrer grundsätzlichen Privilegierung nicht durchführen, „wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann“ (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB).

Ihr Vorteil: Ihr Mieter hat einen Anspruch auf Anbringung seiner Mini-PV-Anlage nur in Bereichen des Anwesens, die ihm ohnehin zur Nutzung zur Verfügung stehen. Ablehnen dürfen Sie daher etwa die Montage im Garten oder auf dem Garagendach, wenn der Mieter mietvertraglich nicht zur Gartennutzung oder zur Nutzung einer Garage berechtigt ist.

Eine vollständige Ablehnung der Montage einer Steckersolaranlage

wird Ihnen nur in Ausnahmefällen möglich sein, etwa weil ein geeigneter Aufstellort nicht vorhanden oder mit unzumutbar großen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden ist, der Denkmalschutz entgegensteht oder durch ein zusätzliches Solargerät die maximal zulässige Einspeiseleistung hinter dem Stromzähler überschritten wird. Mit dem Argument eines erhöhten Brandrisikos oder einer Unwirtschaftlichkeit der beabsichtigten Installation können Sie eine pauschale Ablehnung jedoch nicht begründen.

Bitte beachten Sie: Die Gründe, auf die Sie eine Verweigerung Ihrer Erlaubnis stützen, müssen Sie im Streitfall beweisen können.

Beim „Wie“ der Installation entscheiden Sie mit

Die Frage, „ob“ Sie dem Mieter den Einbau des Balkonkraftwerks gestatten müssen, wird in der Praxis meist zu bejahen sein. Das bedeutet aber keineswegs, dass der Mieter die Anlage nach eigenen Wünschen beliebig installieren darf. Hier haben Sie ein gewichtiges Mitspracherecht. Bei der Entscheidung, wie und wo die Anlage installiert wird, dürfen Sie unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen dem Mieter konkrete Vorgaben machen.

Folgende Punkte spielen für die Frage des „Wie“, ob Sie also die konkret vom Mieter vorgeschlagene Ausführungsvariante akzeptieren oder die Montage nur unter geänderten Bedingungen genehmigen können, eine Rolle:

- Technisch einwandfreie Anlage geprüft etc.
- Vermeidung eines gefahrträchtigen Zustands
- Erhaltung der Bausubstanz
- Einheitliches Erscheinungsbild des Hauses
- Beeinträchtigung der Nutzungsrechte anderer Mieter, etwa durch Aufstellung im gemeinschaftlichen Garten

- Beeinträchtigung von Grundstücksnachbarn, beispielsweise durch Blendwirkung der Module



MEIN TIPP

Keine voreilige Zustimmung

Lassen Sie sich vor einer Zustimmung vom Mieter darlegen, welche Anlage er wo und in welcher Weise installieren möchte. Erst dann können Sie sachgerecht beurteilen, inwieweit das Gerät technisch zertifiziert ist, durch seine Montage in die Bausubstanz eingegriffen wird, das Erscheinungsbild des Hauses sich nachteilig verändert oder andere Mieter oder Nachbarn beeinträchtigt werden.

Sichern Sie sich gegen erhöhte Risiken ab

Bedenken Sie, dass mit dem vom Mieter beabsichtigten Einbau des Steckersolargeräts weitere Risiken und Folgekosten verbunden sein können. Sichern Sie sich gegen derartige Belastungen unbedingt durch eine entsprechende Vereinbarung mit Ihrem Mieter ab.

Verlangen Sie von Ihrem Mieter, dass er eine Haftpflichtversicherung abschließt, die das mit der Einrichtung und dem Betrieb der Anlage verbundene Schadensrisiko übernimmt. Lassen Sie sich von etwaigen Schadenersatzansprüchen freistellen.



MEIN TIPP

Gebäudeversicherung kontaktieren

Informieren Sie sich bei Ihrem Gebäudeversicherer, ob etwaige Schäden durch Steckersolargeräte versichert sind. Häufig bestehen Haftungsausschlüsse für nachträglich installierte Geräte sowie Installationen, die der Mieter auf eigene Kosten beschafft hat und für die er das Risiko trägt.

Sollte die Montage im Einzelfall mit umfangreichen baulichen Veränderungen verbunden sein, sichern Sie Ihren Rückbauanspruch durch eine zusätzliche Kautionszahlung des Mieters in Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten ab (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB).

Verpflichten Sie den Mieter gegebenenfalls dazu, die geplante Maßnahme ausschließlich durch Fachhandwerker durchführen zu lassen.

Zustimmung bei Eigentumswohnung erst nach WEG-Beschluss

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, wird der Wunsch Ihres Mieters nach dem Einbau eines Steckersolargeräts häufig das Gemeinschaftseigentum betreffen, etwa wenn er die Anlage an der Außenseite seiner Balkonbrüstung montieren möchte. Stimmen Sie den Umbauwünschen Ihres Mieters in einem solchen Fall nur unter der Bedingung zu, dass die Eigentümerversammlung die konkrete Art und Weise der Baumaßnahme durch Beschluss genehmigt. Geben Sie das Anliegen des Mieters an den Verwalter weiter.

Generell gilt auch hier, dass die Eigentümergemeinschaft die Montage eines Steckersolargeräts grundsätzlich gestatten muss, bei der konkreten Art der Umsetzung aber Vorgaben machen darf (§ 20 Abs. 2 WEG). Diese sind dann nicht nur für Sie, sondern auch für Ihren Mieter verbindlich.

Kompakt: Diese Vorgaben gelten jetzt für Steckersolargeräte

- ① Steckersolargeräte bestehen aus einem oder 2 Solarmodulen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker, der das Gerät mit dem Haushaltsstromkreis verbindet.
- ② Der Wechselrichter wandelt den in den Modulen erzeugten Gleichstrom in den im Haushalt benötigten Wechselstrom um. Außerdem muss der Wechselrichter dafür sorgen, dass durch das Steckersolargerät maximal 800 Watt Leistung in den Haushaltsstromkreis eingespeist werden. Hinter jedem Stromzähler (Hauptzähler) dürfen also maximal 800 Watt eingespeist werden.
- ③ Der Wechselrichter muss mit einem Netz- und Anlagenschutz (NA-Schutz) ausgestattet sein. Dadurch trennt er das Gerät im Fall einer Netzstörung vom Stromkreis. Außerdem verhindert er eine ungewollte Einspeisung. Wird beispielsweise der Haushaltsstromkreis zur Vornahme von Elektroarbeiten ausgeschaltet, darf keine Spannung mehr auf dem Netz sein und daher auch durch das Steckersolargerät kein Strom mehr eingespeist werden.
- ④ Obwohl vorgeschrieben ist, dass der Wechselrichter die Leistung auf maximal 800 Watt drosselt, ist inzwischen die Verwendung von Solarmodulen mit bis zu 2.000 Watt Spitzenleistung zulässig. Der Vorteil: Ein Gerät mit höherer Watt-Leistung kann auch bei schwachen Lichtverhältnissen noch einen Ertrag erzielen. Ob die höheren Investitionskosten wirtschaftlich sind, sollte jedoch im konkreten Einzelfall geprüft werden. Allerdings: Produziert das Steckersolargerät mehr Strom, als aktuell im Haushalt verbraucht wird, so fließt der überschüssige Strom über den Haushaltszähler in das allgemeine Stromnetz. Anders als bei einer normalen PV-Anlage wird die Einspeisung hier aber nicht vergütet.
- ⑤ Als Stecker für das Solargerät ist jetzt ein normaler Schutzkontakt-(Schuko-)Stecker zugelassen. Es ist also nicht mehr erforderlich, einen Wieland-Stecker durch einen Fachmann installieren zu lassen. Der Schuko-Stecker des Geräts darf nur an einer fest installierten Steckdose und nicht an einer Mehrfachsteckdose verwendet werden.
- ⑥ Das Steckersolargerät darf jetzt ohne einen vorherigen Zählertausch bei allen Arten von Stromzählern verwendet werden, also bei alten Stromzählern ohne Rücklaufperre ebenso wie bei Ein-Richtungs-Zählern oder den modernen 2-Richtungs-Zählern.
- ⑦ Das Steckersolargerät muss jetzt nur noch im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Die früher erforderliche zweite Anmeldung beim Netzbetreiber entfällt.
- ⑧ Auf eine sturmsichere Montage ist zu achten. Der Wechselrichter ist vor Nässe zu schützen. Die Solarmodule sollten so befestigt werden, dass sie bei Bedarf von Laub, Schnee und Schmutz gereinigt werden können.